



**SKRIPSI**

**Penyelesaian Perjanjian Investasi Promissory Note  
Akibat PT. Nusa Indah Cipta Karya Wanprestasi  
(Studi Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta  
Nomor 739/PDT/2017/PT.DKI)**

*Settlement Efforts for Investment Agreements Promissory Note  
Due to Nusa Indah Cipta Karya Company Performs Defaults  
(Study of The High Court Decision of the DKI Jakarta  
Number 739/PDT/2017/PT.DKI)*

Oleh :

**DINAR IRCHAMNA**

**NIM. 150710101327**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2019**

**SKRIPSI**

**Penyelesaian Perjanjian Investasi Promissory Note  
Akibat PT. Nusa Indah Cipta Karya Wanprestasi  
(Studi Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta  
Nomor 739/PDT/2017/PT.DKI)**

*Settlement Efforts for Investment Agreements Promissory Note  
Due to Nusa Indah Cipta Karya Company Performs Defaults  
(Study of The High Court Decision of the DKI Jakarta  
Number 739/PDT/2017/PT.DKI)*

Oleh :

**DINAR IRCHAMNA**

**NIM. 150710101327**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2019**

**MOTTO**

“Orang yang tumbuh dari kegagalan,  
akan merubahnya menjadi orang yang lebih baik”

(Yang Hyun Suk)\*



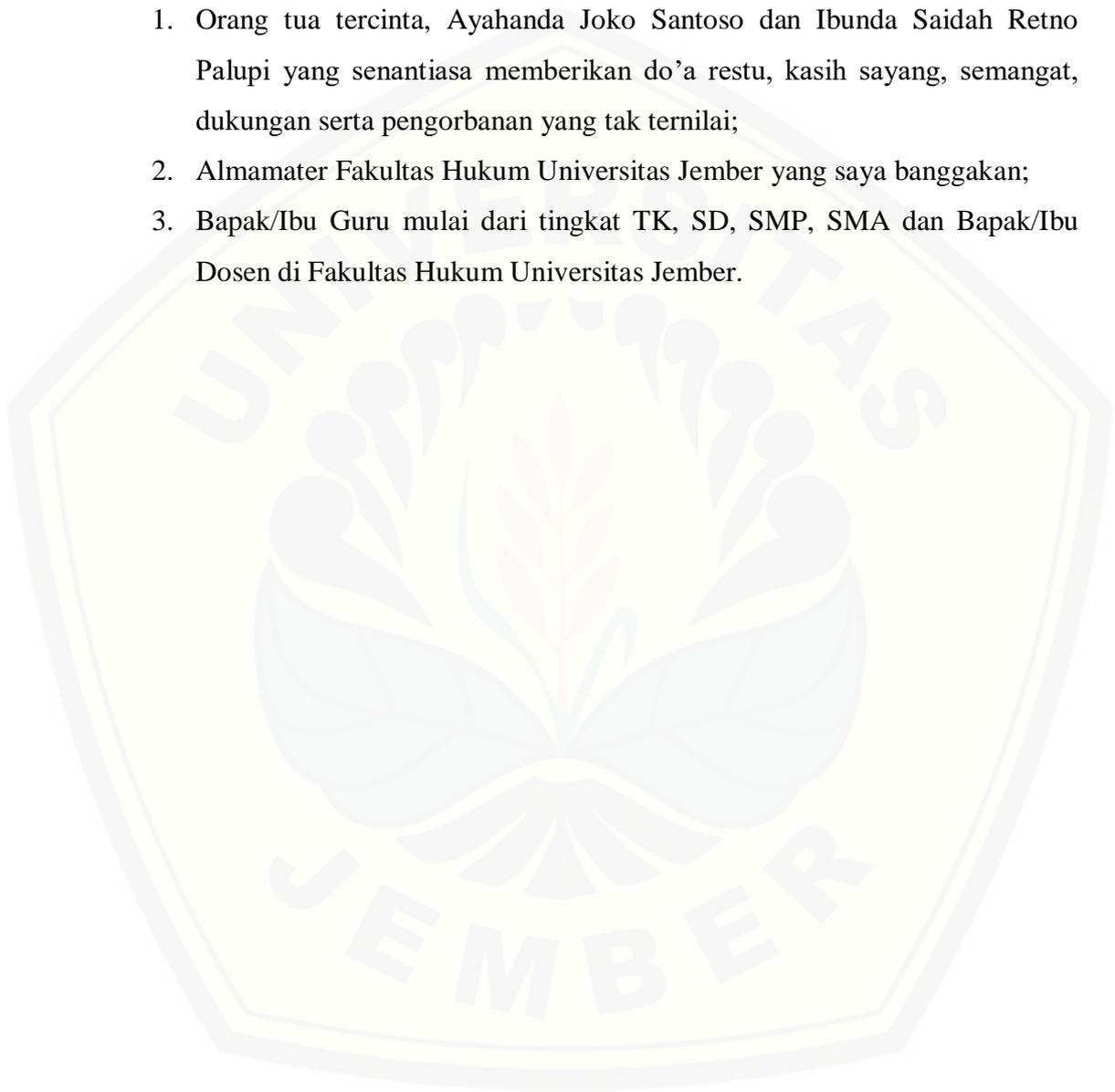
---

\* Yang Hyun Suk. 2018. *YG Treasure Box*. Korea Selatan : YG Entertainment. Menit 52.

### **PERSEMBAHAN**

Skripsi ini saya persembahkan sebagai ungkapan rasa syukur kepada Allah SWT dan rasa terima kasih kepada :

1. Orang tua tercinta, Ayahanda Joko Santoso dan Ibunda Saidah Retno Palupi yang senantiasa memberikan do'a restu, kasih sayang, semangat, dukungan serta pengorbanan yang tak ternilai;
2. Almamater Fakultas Hukum Universitas Jember yang saya banggakan;
3. Bapak/Ibu Guru mulai dari tingkat TK, SD, SMP, SMA dan Bapak/Ibu Dosen di Fakultas Hukum Universitas Jember.



**PRASYARAT GELAR**

**Penyelesaian Perjanjian Investasi Promissory Note  
Akibat PT. Nusa Indah Cipta Karya Wanprestasi  
(Studi Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta  
Nomor 739/PDT/2017/PT.DKI)**

*Settlement Efforts for Investment Agreements Promissory Note  
Due to Nusa Indah Cipta Karya Company Performs Defaults  
(Study of The High Court Decision of the DKI Jakarta  
Number 739/PDT/2017/PT.DKI)*

**SKRIPSI**

Diajukan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam  
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2019**

**PERSETUJUAN**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI**

**TANGGAL 22 MARET 2019**

**Oleh :**

**Dosen Pembimbing Utama,**

**I Wayan Yasa, S.H., M.H.**

**NIP. 196010061989021001**

**Dosen Pembimbing Anggota,**

**Nanang Suparto, S.H., M.H.**

**NIP. 195711211984031001**

**Mengetahui,**

**Ketua Bagian Hukum Perdata  
Fakultas Hukum Universitas Jember**

**Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si**

**NIP. 195701051986031002**

**PENGESAHAN**

Skripsi dengan judul :

**Penyelesaian Perjanjian Investasi Promissory Note Akibat PT. Nusa Indah  
Cipta Karya Wanprestasi (Studi Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta  
Nomor 739/PDT/2017/PT.DKI)**

Oleh :

**DINAR IRCHAMNA**

**NIM. 150710101327**

Dosen Pembimbing Utama,

Dosen Pembimbing Anggota,

**I Wayan Yasa, S.H., M.H.**

**NIP. 196010061989021001**

**Nanang Suparto, S.H., M.H.**

**NIP. 195711211984031001**

Mengesahkan :

**Kementerian Riset, Teknologi dan Pendidikan Tinggi**

**Universitas Jember**

**Fakultas Hukum**

**Dekan,**

**Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H**

**NIP. 197409221999031003**

**PENETAPAN PANITIA PENGUJI**

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Kamis

Tanggal : 14

Bulan : Maret

Tahun : 2019

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

**Panitia Penguji :**

**Ketua,**

**Sekretaris,**

**Iswi Hariyani, S.H., M.H**

**NIP. 196212161988022001**

**Nuzulia Kumala Sari, S.H., M.H**

**NIP. 198406172008122003**

**Dosen Anggota Penguji :**

**I Wayan Yasa, S.H., M.H.**

**NIP. 196010061989021001**

.....

**Nanang Suparto, S.H., M.H.**

**NIP. 195711211984031001**

.....

**PERNYATAAN**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : DINAR IRCHAMNA

NIM : 150710101327

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penelitian skripsi ini yang berjudul : **“PENYELESAIAN PERJANJIAN INVESTASI PROMISSORY NOTE AKIBAT PT. NUSA INDAH CIPTA KARYA WANPRESTASI (STUDI PUTUSAN PENGADILAN TINGGI DKI JAKARTA NOMOR 739/PDT/2017/PT.DKI)”** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada instansi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 14 Maret 2019

Yang menyatakan,

**DINAR IRCHAMNA**

**NIM. 150710101327**

## UCAPAN TERIMA KASIH

Syukur Alhamdulillah, segala puja dan puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, Tuhan Yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang atas segala rahmat, petunjuk serta hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan karya tulis ilmiah skripsi dengan judul : **Penyelesaian Perjanjian Investasi Promissory Note Akibat PT. Nusa Indah Cipta Karya Wanprestasi (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 739/PDT/2017/PT.DKI)**. Penulisan karya tulis ilmiah skripsi ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum serta meraih gelar Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember.

Pada kesempatan ini, penulis menyampaikan rasa hormat dan mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu dan memberikan bimbingan, bantuan dan dukungan dalam penulisan skripsi ini, antara lain :

1. Bapak I Wayan Yasa, S.H., M.H, selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah sabar dan tulus ikhlas bersedia meluangkan waktu dan tenaga untuk memberikan bimbingan dan arahan serta membagikan pengetahuannya sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik;
2. Bapak Nanang Suparto, S.H., M.H, selaku Dosen Pembimbing Anggota yang telah sabar dan tulus ikhlas bersedia meluangkan waktu dan tenaga untuk memberikan bimbingan dan arahan serta membagikan pengetahuannya sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik;
3. Ibu Iswi Hariyani, S.H., M.H, selaku Ketua Penguji yang telah bersedia meluangkan waktu untuk menguji dan mengevaluasi serta memberikan saran sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.;
4. Ibu Nuzulia Kumala Sari, S.H., M.H, selaku Sekretaris Penguji yang telah bersedia meluangkan waktu untuk menguji dan mengevaluasi serta memberikan saran sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.;

5. Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Dr. Dyah Octorina S, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember, Echwan Iriyanto, S.H., M.H, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember, Dr.Aries Harianto, S.H., M.H, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Ibu Ikarini Dani Widiyanti, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing Akademik (DPA) di Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah banyak membantu saya dimulai dari awal perkuliahan sampai akhir;
8. Seluruh Dosen beserta seluruh staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember atas segala ilmu dan bantuan yang diberikan;
9. Kedua Orang Tua yang saya hormati, Ayahanda Joko Santoso dan Ibunda Saidah Retno Palupi serta adikku Akbar Husein atas dukungan dan doa yang dipanjatkan kepada penulis selama ini;
10. Teman-teman terbaik, Gunawan Ringga U, Brilliantika Sandi R, Shavira Rosa S, Yuni Prastiwi, Arini Fitria Z, Rizky Nadia P, Ninda As'sajdah, Bayu Yulio, Karina Arisoka M, Devinta Ardia N, Faisal Amirudin, Amirul Mustofa, March Windi M, Eldewanie Cilcylya Y dan Silvyia Ilmi yang telah memberikan dukungan kepada penulis selama ini;
11. Semua pihak yang telah memberikan bantuan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.

Semoga doa, bimbingan dan dukungan yang telah diberikan kepada penulis mendapat balasan dari Allah SWT. Demi kesempurnaan karya tulis ilmiah skripsi ini, penulis mengharapkan kritik dan saran dari semua pihak. Akhir kata penulis berharap skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi banyak orang, khususnya bagi penulis sendiri.

Jember, 14 Maret 2019

Penulis

## RINGKASAN

Demi memenuhi kebutuhan modal, maka diperlukan adanya kegiatan penanaman modal atau investasi. Investor yang menanamkan modalnya pada suatu perusahaan mengharapkan untuk mendapatkan keuntungan. Tetapi adakalanya dana investasi dari investor tidak kembali. Dalam perjanjian investasi Promissory Note No.101/PN/JP/NIC/V/2014 tertanggal 28 Mei 2014 Ir. Eddy Yanto Budiono sepakat menginvestasikan uangnya sebesar Rp 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) kepada PT. Nusa Indah Cipta Karya yang diwakili oleh M. Musa Datuk selaku direksinya dengan barang jaminan berupa Tanah dan Bangunan Rumah milik Ronald Maraden Hutapea. Pada kenyataannya PT. Nusa Indah Cipta Karya hanya melakukan pengembalian dana investasi pada tahap ke-1 sebesar Rp 43.750.000,- (empat puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), dan telah lalai dalam pengembalian dana investasi tahap ke-2 hingga ke-12. Selain itu, Ronald Maraden Hutapea selaku penjamin, juga tidak bersedia mengalihkan kepemilikan barang jaminan. Investor kemudian mengirimkan 2 buah surat Somasi melalui Pengiriman Surat Tercatat, namun kedua surat somasi tersebut telah dikembalikan oleh Pengirim Surat Tercatat dengan catatan bahwa pihak yang dituju tidak dikenal dalam alamat yang tertera. Ir. Eddy Yanto Budiono telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan nomor 55/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel tanggal 8 Agustus 2017, majelis hakim pada intinya menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena adalah *error in persona*. Ir. Eddy Yanto Budiono mengajukan permohonan Banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, dimana majelis hakim mengabulkan gugatan penggugat / pembeding untuk sebagian.

Berdasarkan uraian tersebut selanjutnya akan ditelaah, dikaji dan dibahas dalam penulisan skripsi dengan judul : **Penyelesaian Perjanjian Investasi Promissory Note Akibat PT. Nusa Indah Cipta Karya Wanprestasi (Studi Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 739/PDT/2017/PT.DKI)** dengan rumusan masalah sebagai berikut : Pertama, Kapankah PT. Nusa Indah Cipta Karya dapat dinyatakan melakukan wanprestasi?; Kedua, Siapakah yang harus bertanggungjawab apabila PT. Nusa Indah Cipta Karya melakukan wanprestasi?; Ketiga, Apa pertimbangan hukum hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam memutuskan perkara nomor 739/PDT/2017/PT.DKI yang mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian?.

Tujuan penelitian ini terdiri dari tujuan umum dan tujuan khusus. Tujuan umum yaitu (1) Memenuhi dan melengkapi tugas sebagai persyaratan pokok guna meraih gelar Sarjana Hukum sesuai dengan kurikulum Fakultas Hukum Universitas Jember; (2) Sarana menerapkan dan mengembangkan ilmu dan pengetahuan hukum yang telah diperoleh dari perkuliahan dengan praktik yang terjadi di masyarakat; (3) Kontribusi pemikiran dan wawasan di bidang hukum yang berguna bagi almamater, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember dan masyarakat umum. Tujuan khususnya adalah untuk menjawab rumusan masalah yang ada dalam skripsi ini.

Metode penelitian merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu sehingga hasil karya ilmiah tersebut dapat mendekati kebenaran yang sesungguhnya. Tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah yuridis normatif (*Legal Research*), yakni penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif yang berlaku. Adapun dalam penyusunan skripsi ini, menggunakan 2 (dua) macam pendekatan, yaitu Pendekatan Perundang-Undangan dan Pendekatan Konseptual. Bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan non-hukum.

Tinjauan pustaka dalam penulisan skripsi ini terdiri dari : Pertama, Perjanjian meliputi pengertian perjanjian, syarat sahnya perjanjian dan asas perjanjian; Kedua, Wanprestasi meliputi pengertian investasi, jenis investasi dan tujuan investasi; Keempat, Perseroan Terbatas meliputi pengertian perseroan terbatas, cara mendirikan perseroan terbatas dan organ perseroan terbatas.

Hasil penelitian dari pembahasan dalam skripsi ini yakni sebagai berikut Pertama, PT. Nusa Indah Cipta Karya telah lalai dalam pengembalian dana investasi beserta keuntungan kepada investor. Selain itu, penjamin juga tidak berkenan untuk mengalihkan barang jaminan kepada investor sebagai pelunasan sebagian atas keseluruhan kewajiban pembayaran PT. Nusa Indah Cipta Karya; Kedua, Suatu Perseroan Terbatas memiliki struktur organisasi, dimana Direksi merupakan organ perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan perseroan Ketiga, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta hanya mengabulkan 5 butir dari 9 butir petitum yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding.

Kesimpulan yang diperoleh yakni sebagai berikut Pertama, PT. Nusa Indah Cipta Karya dapat dinyatakan telah melakukan wanprestasi sejak PT. Nusa Indah Cipta Karya lalai untuk mengembalikan dana investasi pada tahap ke-2 sesuai dengan waktu jatuh tempo yaitu pada tanggal 28 Juli 2014; Kedua, Pihak yang harus bertanggungjawab atas wanprestasi yang telah dilakukan oleh PT. Nusa Indah Cipta Karya ialah M. Musa Datuk, selaku direksi dari PT. Nusa Indah Cipta Karya, M. Musa Datuk bertanggungjawab penuh secara pribadi karena lalai menjalankan tugasnya untuk mengelola dana investasi; Ketiga, Pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta hanya mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian yakni bahwa gugatan Penggugat / Pembanding tidak *error in persona* dan perjanjian investasi Promissory Note No.101/PN/JP/NIC/V/2014 sah dan mengikat pihak-pihak yang membuat perjanjian itu sehingga Para Tergugat dinyatakan melakukan ingkar janji atau wanprestasi

Saran dalam penulisan ini yaitu : Pertama, sangat penting dalam perjanjian yang dibuat didasarkan atas kepercayaan dan itikad baik untuk menjalankan isi perjanjian yang telah disepakati bersama; Kedua, Seorang direksi haruslah memiliki komitmen dan tanggungjawab untuk melaksanakan tugas dengan itikad baik dan dilaksanakan dengan sebaik-baiknya, agar tidak mengakibatkan Perseroan mengalami kerugian; Ketiga, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta perlu meninjau ulang dan mempertimbangkan petitum yang tidak dikabulkan.

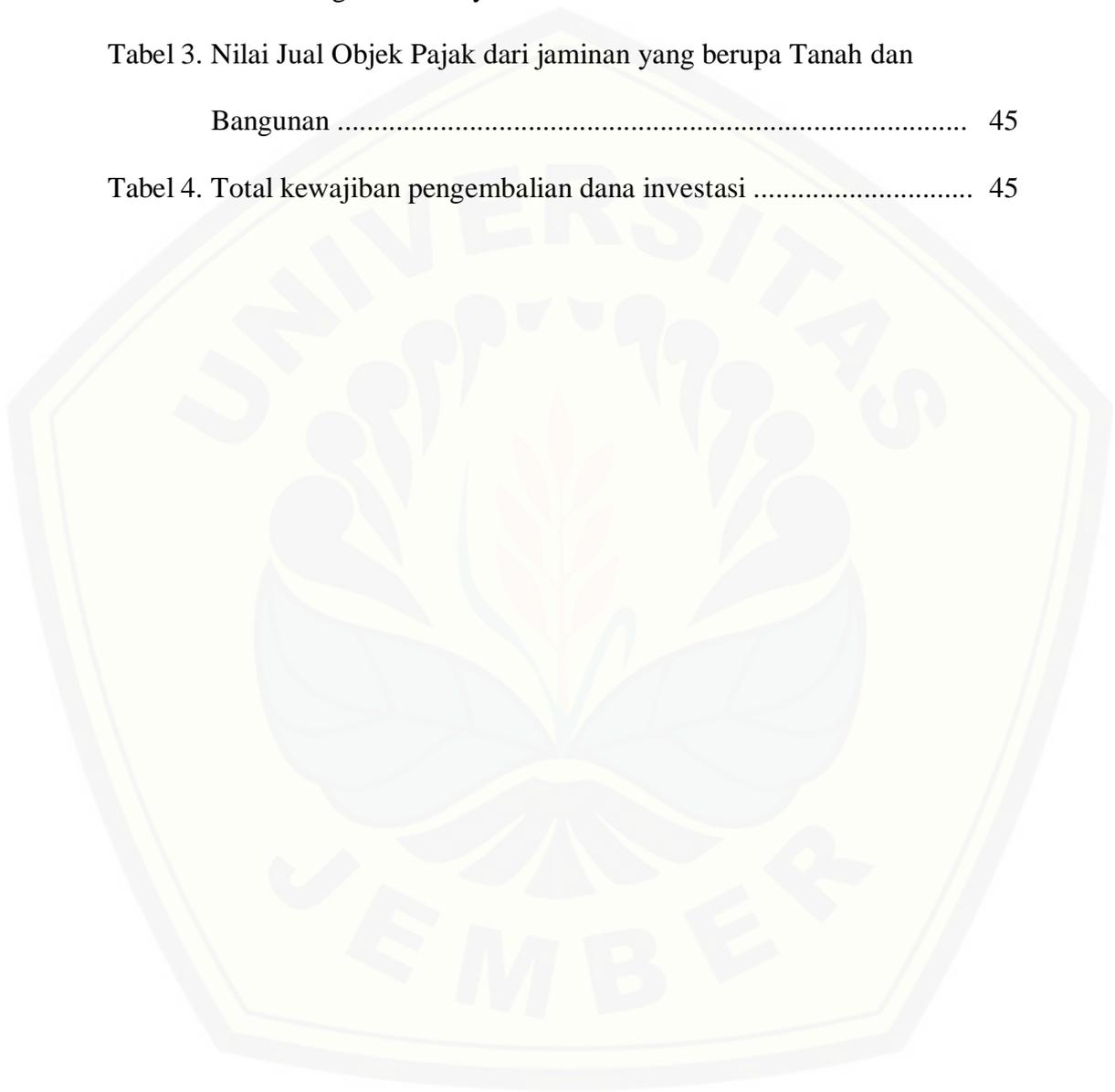
**DAFTAR ISI**

	Halaman
<b>HALAMAN SAMPUL DEPAN</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN SAMPUL DALAM</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERSYARATAN GELAR</b> .....	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI</b> .....	<b>viii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	<b>ix</b>
<b>HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH</b> .....	<b>x</b>
<b>HALAMAN RINGKASAN</b> .....	<b>xii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xvi</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xvii</b>
<b>BAB 1. PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	4
1.3 Tujuan Penelitian .....	5
1.3.1 Tujuan Umum .....	5
1.3.2 Tujuan Khusus .....	5
1.4 Metode Penelitian .....	6
1.4.1 Tipe Penelitian .....	6
1.4.2 Pendekatan Masalah .....	6
a. Pendekatan Perundang-Undangan .....	7
b. Pendekatan Konseptual .....	7
1.4.3 Bahan Hukum .....	8
a. Bahan Hukum Primer .....	8
b. Bahan Hukum Sekunder .....	8
c. Bahan Non – Hukum .....	9

1.4.4 Analisa Bahan Hukum .....	9
<b>BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>10</b>
2.1 Perjanjian .....	10
2.1.1 Pengertian Perjanjian .....	10
2.1.2 Syarat Sahnya Perjanjian .....	11
2.1.3 Asas-Asas Perjanjian .....	14
2.2 Wanprestasi .....	15
2.4.1 Pengertian Wanprestasi .....	15
2.4.2 Macam-Macam Wanprestasi .....	17
2.3 Investasi .....	19
2.2.1 Pengertian Investasi .....	19
2.2.2 Jenis-Jenis Investasi .....	20
2.2.3 Tujuan Investasi .....	22
2.4 Perseroan Terbatas .....	24
2.4.1 Pengertian Perseroan Terbatas .....	24
2.4.2 Cara Mendirikan Perseroan Terbatas .....	24
2.4.3 Organ Perseroan Terbatas .....	26
<b>BAB 3. PEMBAHASAN .....</b>	<b>28</b>
3.1 Penentuan wanprestasi PT. Nusa Indah Cipta Karya .....	28
3.2 Tanggungjawab PT. Nusa Indah Cipta Karya yang telah melakukan wanprestasi .....	40
3.3 Dasar pertimbangan hukum hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam memutus perkara perdata pada putusan nomor 739/PDT/2017/PT.DKI yang mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian .....	47
<b>BAB 4. PENUTUP .....</b>	<b>56</b>
4.1 Kesimpulan .....	56
4.2 Saran .....	56
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	

**DAFTAR TABEL**

Tabel 1. Jatuh tempo pengembalian dana investasi .....	37
Tabel 2. Total kerugian Ir. Eddy Yanto Budiono selaku investor .....	43
Tabel 3. Nilai Jual Objek Pajak dari jaminan yang berupa Tanah dan Bangunan .....	45
Tabel 4. Total kewajiban pengembalian dana investasi .....	45



**DAFTAR LAMPIRAN**

1. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 739/PDT/2017/PT.DKI



## BAB 1. PENDAHULUAN

### 1.4 Latar Belakang

Perkembangan zaman yang begitu pesat membuat banyak orang mulai mencari cara agar dapat bertahan hidup. Salah satu cara yang banyak digunakan adalah dengan mendirikan suatu bidang usaha. Berjalannya suatu usaha tidak terlepas dari keberadaan modal yang digunakan untuk menjalankan usaha tersebut, baik modal yang digunakan dalam awal pendirian usaha maupun modal yang digunakan dalam pengembangan usaha tersebut.

Modal adalah aset dalam bentuk uang atau bentuk lain yang bukan uang yang dimiliki oleh penanam modal yang mempunyai nilai ekonomis. Aset tersebut memiliki nilai tertentu.<sup>1</sup> Baik usaha kecil maupun usaha besar, memerlukan modal yang cukup untuk membantu jalannya suatu usaha. Semakin besar usaha yang dijalankan, tentu semakin besar pula modal yang dibutuhkan. Hal ini sering kali membuat pemilik usaha harus membuat penawaran-penawaran menarik agar penanam modal atau investor tertarik untuk melakukan penanaman modal pada usaha miliknya.

Badan usaha berbadan hukum seperti Perseroan Terbatas dapat dikategorikan sebagai usaha menengah keatas tentunya memerlukan modal yang lebih besar. Untuk memenuhi kebutuhan modal tersebut tentu diperlukan adanya kegiatan penanaman modal yang dalam dunia bisnis biasa disebut dengan investasi, dimana pelakunya disebut sebagai investor. Kehadiran investor memberikan banyak manfaat baik untuk penerima modal maupun untuk pelaksanaan pembangunan nasional. Banyak cara yang digunakan oleh suatu badan usaha Perseroan Terbatas untuk menarik para investor berinvestasi pada perusahaannya. Mulai dari mempromosikan bidang usaha miliknya dengan cara yang menarik, hingga menawarkan berbagai keuntungan yang akan didapatkan oleh para investor apabila mereka berinvestasi pada perusahaan tersebut.

---

<sup>1</sup> Engga Prayogi, 2011, 233 *Tanya Jawab Seputar Hukum Bisnis*, Yogyakarta : Pustaka Yustisia, hlm. 185.

Investor yang menanamkan modalnya pada suatu perusahaan mengharapkan untuk mendapatkan keuntungan. Tetapi adakalanya dana investasi dari investor tidak kembali. Hal ini dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor, salah satunya karena usaha yang dijalankan tidak berkembang atau karena Perseroan Terbatas lalai dalam hal pengembalian dana investasi atau bisa disebut dengan istilah wanprestasi.

Dalam hal ini, penulis tertarik untuk membahas sebuah perjanjian investasi yang dibuat antara Ir. Eddy Yanto Budiono dan PT. Nusa Indah Cipta Karya. Melalui penawaran yang ditawarkan oleh perusahaan tersebut, Ir. Eddy Yanto Budiono sebagai investor, sepakat untuk menginvestasikan uangnya sebesar Rp3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) kepada PT. Nusa Indah Cipta Karya. Demi membangun kepercayaan investor agar berinvestasi pada perusahaannya, PT. Nusa Indah Cipta Karya memberikan jaminan kepada investor berupa Tanah dan Bangunan Rumah milik Ronald Maraden Hutapea atau penjamin. Selanjutnya kesepakatan ditulis dalam suatu Perjanjian Investasi yang disebut Promissory Note No.101/PN/JP/NIC/V/2014 tertanggal 28 Mei 2014.

Dalam penawarannya, PT. Nusa Indah Cipta Karya juga menjanjikan untuk mengembalikan dana pokok investasi ditambah keuntungan investasi kepada investor sebesar Rp 4.025.000.000,- (empat milyar dua puluh lima juta rupiah). Pengembalian dana investasi dilakukan dengan cara menyerahkan 12 bilyet giro bank yang dapat dicairkan setiap bulannya oleh investor. Pengembalian dana tersebut dilakukan dalam waktu 12 bulan, dimulai pada tanggal 26 Juni 2014 hingga batas jatuh tempo pada tanggal 27 Mei 2015.

PT. Nusa Indah Cipta Karya pada kenyataannya telah merusak kepercayaan investor yang telah berinvestasi pada perusahaannya. Pengembalian dana yang dijanjikan hanya dapat dicairkan dananya pada bulan ke-1 saja pada tanggal 26 Juni 2014 sebesar Rp 43.750.000,- (empat puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah). Namun pada bulan ke-2 hingga ke-12 atau hingga waktu jatuh tempo, bilyet giro tidak dapat dicairkan dananya karena menurut bank, bilyet giro tersebut tidak ada dananya.

Sesuai dengan isi perjanjian, jika PT. Nusa Indah Cipta Karya tidak bisa mengembalikan dana investasi, maka barang jaminan berupa Tanah dan Bangunan Rumah milik Ronald Maraden Hutapea akan menjadi milik investor. Namun pada faktanya, Ronald Maraden Hutapea selaku penjamin, juga tidak bersedia memenuhi kewajibannya untuk mengalihkan kepemilikan barang jaminan. Tentunya terbukti bahwa Ronald Maraden Hutapea telah melakukan wanprestasi yang menimbulkan kerugian bagi investor.

Investor kemudian mengirimkan 2 buah surat Somasi melalui Pengiriman Surat Tercatat yang dikirimkan pada tanggal 27 Desember 2016 dan 3 Januari 2017 yang ditujukan kepada PT. Nusa Indah Cipta Karya dan M. Musa Datuk selaku direksi dari perusahaan tersebut. Namun kedua surat somasi tersebut telah dikembalikan oleh Pengirim Surat Tercatat dengan catatan bahwa pihak yang dituju tidak dikenal dalam alamat yang tertera.

Pada tanggal 1 Februari 2017 Ir. Eddy Yanto Budiono selaku investor mendaftarkan surat gugatannya ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Dalam gugatannya melawan PT. Nusa Indah Cipta Karya sebagai Tergugat I, M. Musa Datuk sebagai Tergugat II dan Ronald Maraden Hutapea sebagai Tergugat III, pada intinya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menyatakan Para Tergugat telah melakukan wanprestasi, menghukum Para Tergugat mengembalikan dana investasi ditambah denda keterlambatan yaitu sebesar Rp 4.219.600.00,- (empat milyar dua ratus sembilan belas juta enam ratus ribu rupiah), menghukum Tergugat III mengalihkan hak kepemilikan barang jaminan kepada penggugat.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan nomor 55/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel tanggal 8 Agustus 2017 telah menjatuhkan putusan yang amar putusannya pada intinya menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara. Dalam hal ini, Hakim Pengadilan Negeri berpendapat bahwa gugatan penggugat adalah *error in persona* sehingga menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima. *Error in persona* dapat juga diartikan bahwa terdapat kesalahan pada gugatan, bahwa gugatan yang diajukan dialamatkan kepada orang yang salah.

Penggugat merasa kurang puas dengan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, oleh karena itu penggugat mengajukan permohonan Banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta. Pada tanggal 23 Februari 2018, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta mengadili perkara nomor 739/PDT/2017/PT.DKI untuk Menerima permohonan banding Pemanding / Penggugat dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri yang dimohonkan banding tersebut. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian bahwa pada intinya menyatakan perjanjian investasi Promissory Note No.101/PN/JP/NIC/V/2014 sah menurut hukum dan menyatakan para tergugat telah melakukan wanprestasi, juga menghukum para tergugat secara tanggung renteng untuk mengembalikan dana investasi ditambah denda keterlambatan kepada penggugat sebesar Rp 4.219.600.000,- (empat milyar dua ratus sembilan belas juta enam ratus ribu rupiah). Selain itu juga menghukum Tergugat III atau penjamin untuk mengalihkan hak kepemilikan barang jaminan kepada penggugat.

Terkait latar belakang tersebut diatas, menarik untuk dikaji lebih lanjut mengenai penentuan wanprestasi PT. Nusa Indah Cipta Karya oleh kreditur, tanggungjawab PT. Nusa Indah Cipta Karya yang telah melakukan wanprestasi dan pertimbangan hukum hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam memutuskan perkara perdata nomor 739/PDT/2017/PT.DKI yang telah mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian. Berdasarkan uraian tersebut selanjutnya akan ditelaah, dikaji dan dibahas dalam penulisan skripsi dengan judul: **Penyelesaian Perjanjian Investasi Promissory Note Akibat PT. Nusa Indah Cipta Karya Wanprestasi (Studi Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 739/PDT/2017/PT.DKI).**

### 1.5 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang diatas, dapat dirumuskan pokok permasalahan dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Kapankah PT. Nusa Indah Cipta Karya dapat dinyatakan wanprestasi?

2. Siapakah yang harus bertanggungjawab apabila PT. Nusa Indah Cipta Karya wanprestasi?
3. Apa pertimbangan hukum hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam memutuskan perkara perdata nomor 739/PDT/2017/PT.DKI yang mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian?

### **1.6 Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian merupakan arah atau sasaran untuk memperoleh hasil yang hendak dicapai. Maka, tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan karya tulis ilmiah dalam bentuk skripsi ini adalah sebagai berikut :

#### **1.3.1 Tujuan Umum**

Tujuan umum yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini antara lain :

1. Memenuhi dan melengkapi tugas sebagai persyaratan pokok yang bersifat akademis guna meraih gelar Sarjana Hukum sesuai dengan ketentuan kurikulum Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. Sebagai sarana menerapkan dan mengembangkan ilmu dan pengetahuan hukum yang telah diperoleh dari perkuliahan yang bersifat teoritis dengan praktik yang terjadi di masyarakat;
3. Memberikan kontribusi pemikiran dan wawasan di bidang hukum yang berguna bagi almamater, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember dan masyarakat umum.

#### **1.3.2 Tujuan Khusus**

Tujuan khusus yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini antara lain:

1. Mengetahui dan menganalisa penentuan wanprestasi PT. Nusa Indah Cipta Karya oleh kreditur dalam perjanjian investasi Promissory Note No.101/PN/JP/NIC/V/2014.
2. Mengetahui dan menganalisa tanggungjawab PT. Nusa Indah Cipta Karya yang telah melakukan wanprestasi dalam perjanjian investasi Promissory Note No.101/PN/JP/NIC/V/2014.

3. Mengetahui dan menganalisa dasar pertimbangan hukum hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam memutus perkara perdata pada putusan nomor 739/PDT/2017/PT.DKI yang mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian.

#### 1.4 Metode Penelitian

Penelitian hukum dilakukan dalam rangka upaya pengembangan hukum serta menjawab isu-isu hukum baru yang berkembang dalam masyarakat.<sup>2</sup> Metode penelitian merupakan faktor penting dalam penulisan karya ilmiah yang digunakan sebagai cara menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran serta menjalankan prosedur penelitian dengan benar. Setiap penulisan skripsi harus mengandung suatu kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan sehingga hasil karya ilmiah tersebut dapat mendekati suatu kebenaran yang sesungguhnya.

##### 1.4.1 Tipe Penelitian

Penelitian hukum merupakan suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah yuridis normatif (*Legal Research*), yakni penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif yang berlaku. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai macam aturan hukum yang bersifat formal seperti Undang-Undang, peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang bersifat konsep teoritis serta putusan atau pendapat sarjana yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Dyah Octorina Susanti dan A'an Efendi, 2015, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 7.

<sup>3</sup> *Ibid.*, hlm. 93.

### 1.4.2 Pendekatan Masalah

Suatu karya tulis ilmiah terdapat beberapa pendekatan, dimana melalui pendekatan tersebut penulis akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu hukum yang diangkat dalam permasalahan untuk kemudian dicari jawabannya. Adapun dalam penyusunan skripsi ini, menggunakan 2 (dua) macam pendekatan, yaitu :

#### a. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi.<sup>4</sup> Contoh beberapa peraturan perundang-undangan yang penulis gunakan adalah Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 67, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4724) dan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 106, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4756).

#### b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin ilmu hukum, akan ditemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi.<sup>5</sup> Penulis dalam penulisan skripsi ini menggunakan pendekatan konseptual untuk mempelajari pandangan dan doktrin mengenai pengertian dan sahnya suatu perjanjian, bentuk-bentuk investasi dan terjadinya wanprestasi.

---

<sup>4</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Penelitian Hukum*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, hlm. 133.

<sup>5</sup> *Ibid.*, hlm. 135-136.

### 1.4.3 Bahan Hukum

Bahan hukum digunakan sebagai sumber penelitian hukum untuk menemukan jawaban atas isu hukum yang dihadapi. Sumber-sumber penelitian yang berupa bahan hukum dapat dibedakan menjadi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Disamping sumber-sumber penelitian yang berupa bahan-bahan hukum, juga dapat digunakan bahan-bahan non hukum apabila dipandang perlu.<sup>6</sup>

#### a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan undang-undang dan putusan-putusan hakim. Bahan hukum primer yang digunakan oleh penulis dalam penelitian skripsi ini terdiri dari :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*);
2. HIR (*Herzien Indonesis Reglement*);
3. RV (*Reglement of de Rechtsvordering*);
4. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal;
5. Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;
6. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 739/PDT/2017/PT.DKI.

#### b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan-bahan hukum sekunder adalah buku-buku teks, laporan penelitian hukum, jurnal hukum yang memuat tulisan-tulisan kritik para ahli dan para akademisi terhadap berbagai produk hukum perundang-undangan dan putusan pengadilan, notulen-notulen seminar hukum, memori-memori yang memuat opini hukum, monograp-monograp, buletin-buletin atau terbitan lain yang memuat debat-debat dan hasil dengar pendapat di parlemen, deklarasi-deklarasi, dan situs-situs internet.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> *Ibid.*, hlm. 183.

<sup>7</sup> *Ibid.*, hlm. 184.

### c. Bahan Non Hukum

Penelitian hukum juga dapat menggunakan bahan-bahan non hukum apabila dipandang perlu. Dimana bahan non hukum dijadikan sebagai penunjang dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan non hukum ini dapat berupa internet ataupun laporan-laporan penelitian non hukum, jurnal-jurnal non hukum sepanjang memiliki relevansi dengan topik penulisan skripsi.

#### 1.4.4 Analisis Bahan Hukum

Analisa bahan hukum merupakan suatu cara yang dipergunakan untuk menentukan jawaban atas pokok permasalahan yang timbul dari fakta hukum. Proses tersebut dilakukan dengan beberapa tahapan, yaitu :<sup>8</sup>

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminasi hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non hukum;
3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum;
5. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

Langkah-langkah ini sesuai dengan karakter ilmu hukum sebagai ilmu yang bersifat preskriptif dan terapan. Sebagai ilmu yang bersifat preskripsi, ilmu hukum mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep-konsep hukum dan norma-norma hukum yang ada. Sebagai ilmu terapan, ilmu hukum menerapkan standart prosedur, ketentuan-ketentuan, rambu-rambu dalam menjelaskan aturan hukum. Oleh karena itu, langkah-langkah tersebut dapat diterapka baik terhadap penelitian untuk kebutuhan praktis maupun untuk kajian akademis.

---

<sup>8</sup> *Ibid.*, hlm. 213.

## BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA

### 2.1 Perjanjian

#### 2.1.1 Pengertian Perjanjian

Kehidupan manusia tidak terlepas dari kepentingan. Salah satunya adalah perjanjian. Perjanjian merupakan bentuk kepentingan yang menjadi unsur penting dalam menjalankan aktivitas transaksi dagang, seperti dalam jual beli, sewa menyewa, investasi, asuransi dan lain sebagainya.

Istilah perjanjian sering diistilahkan dengan istilah kontrak. Istilah perjanjian merupakan terjemahan dari kata *overeenkomst* (Belanda) atau *contract* (Inggris) dalam pengertian yang lebih luas disebut dengan istilah *perjanjian*.<sup>9</sup>

Pengertian perjanjian diatur dalam ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa : “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Beberapa ahli hukum mengemukakan pendapatnya mengenai pengertian perjanjian, yaitu :

Menurut Salim H.S, Perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>10</sup>

Menurut Wirjono Prodjodikoro, Perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antar dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal, sedang pihak lain menuntut pelaksanaan janji itu.<sup>11</sup>

Menurut Abdulkadir Muhammad, Perjanjian adalah persetujuan dengan mana dua pihak atau lebih saling mengikatkan

---

<sup>9</sup> Salim H.S, 2014, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta : Sinar Grafika, hlm. 25.

<sup>10</sup> *Ibid.*,

<sup>11</sup> Wirjono Prodjodikoro, 2011, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Bandung : Mandar Maju, hlm. 4.

diri untuk melaksanakan suatu hal yang bersifat kebendaan di bidang harta-kekayaan.<sup>12</sup>

Berdasarkan beberapa definisi perjanjian diatas, penulis menarik kesimpulan bahwa perjanjian adalah dua pihak yang melakukan perbuatan hukum atau saling mengikatkan diri untuk menimbulkan hak dan kewajiban. Para pihak yang membuat perjanjian bebas menentukan isi perjanjian, asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Para pihak juga melakukan persesuaian kehendak sehingga tercapai kata sepakat. Mereka yang membuat perjanjian juga harus saling percaya, bahwa setiap pihak memiliki itikad baik untuk memenuhi prestasi seperti yang tertuang dalam perjanjian, karena sebuah perjanjian mengandung kepastian hukum yang mengikat bagi para pihak yang membuatnya.

Hubungan hukum dalam perjanjian bukan merupakan suatu hubungan yang timbul dengan sendirinya, tetapi hubungan yang tercipta dari adanya tindakan hukum. Tindakan hukum ini dilakukan oleh para pihak yang mengikatkan diri dalam hubungan hukum perjanjian. sehingga salah satu pihak nantinya akan memperoleh hak yaitu prestasi, sedangkan pihak lain memiliki kewajiban untuk menjalankan prestasi. Oleh karena itu, perjanjian juga dapat disebut dengan perbuatan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban.

### **2.1.2 Syarat Sahnya Perjanjian**

Perjanjian berisi kaidah tentang apa yang harus dilakukan oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian. Perjanjian berisi hak dan kewajiban kedua belah pihak yang harus dilaksanakan. Perjanjian tersebut dikatakan sah jika memenuhi beberapa syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang sehingga perjanjian diakui oleh hukum. Perjanjian dikatakan sah apabila syarat-syarat sah perjanjian dapat dipenuhi oleh pihak-pihak yang melakukan

---

<sup>12</sup> Abdulkadir Muhammad, 2014, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung : Cipta Aditya Bakti, hlm. 290.

hubungan hukum. Syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sebagai berikut :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama dinamakan syarat subjektif, mengenai orang-orangnya atau subjek yang mengadakan perjanjian, dua syarat terakhir adalah syarat objektif mengenai perjanjiannya. Syarat pertama dan kedua Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebut syarat subjektif, karena melekat pada diri orang yang menjadi subjek perjanjian. Syarat ketiga dan keempat Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebut syarat objektif, karena mengenai suatu yang menjadi objek perjanjian. Jika syarat ini tidak dipenuhi, perjanjian batal.<sup>13</sup>

Syarat pertama yaitu kesepakatan, mengandung pengertian bahwa para pihak saling menyatakan kehendak masing-masing atau melakukan proses penawaran dan permintaan yang disetujui dan diketahui oleh semua pihak yang melakukan perjanjian. Pernyataan kehendak bukan hanya dengan kata-kata yang tegas dinyatakan, tetapi juga kelakuan yang mencerminkan adanya kehendak untuk mengadakan perjanjian.

Syarat kedua yaitu kecakapan, yaitu kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Pihak yang mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan berwenang melakukan perbuatan hukum sebagaimana ditentukan oleh undang-undang. Kecakapan ini ditandai dengan dicapainya umur 21 tahun atau telah menikah, walaupun usianya belum mencapai 21 tahun.

Khusus untuk orang yang menikah sebelum usia 21 tahun tersebut, tetap dianggap cakap walaupun ia telah bercerai sebelum

---

<sup>13</sup> Sudikno Mertokusumo, 2007, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Yogyakarta : Liberty, hlm. 118-119.

usia 21 tahun. Jadi, janda atau duda tetap dianggap cakap walaupun usianya belum mencapai 21 tahun.<sup>14</sup>

Orang yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum atau tak cakap membuat suatu perjanjian, diatur dalam Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu :

- a. Orang-orang yang belum dewasa;
- b. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
- c. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu. Yaitu perempuan yang sudah menikah dan tidak didampingi oleh suaminya. Walaupun demikian, ketentuan ini sudah tidak diberlakukan sekarang sehingga perempuan yang bersuami dianggap telah cakap untuk membuat suatu perjanjian.<sup>15</sup>

Syarat ketiga adalah objek. Suatu perjanjian tidak dapat dilakukan tanpa adanya objek tertentu. Objek perjanjian adalah prestasi, yaitu target atau tujuan yang hendak dicapai bersama karena terbentuknya sebuah perjanjian. Prestasi juga dapat dikatakan sebagai kewajiban debitur dan hak kreditur. Prestasi terdiri atas : (1) Memberikan sesuatu; (2) Berbuat sesuatu; (3) Tidak berbuat sesuatu.

Syarat keempat mengenai suatu sebab yang halal dapat diartikan bahwa dalam membuat suatu perjanjian, para pihak bebas menentukan bentuk dan isi perjanjian asalkan perjanjian tersebut harus sejalan dengan peraturan yang ada. Para pihak yang membuat perjanjian harus memperhatikan isi perjanjian yang hendak disepakati. Perjanjian yang dibuat tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau kesadaran moral dan ketertiban umum atau kepentingan umum yang telah berlaku di masyarakat.

Syarat-syarat yang telah dijelaskan diatas merupakan hal-hal yang wajib dipenuhi oleh pihak yang akan mengadakan suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat oleh pihak tersebut akan dianggap sah apabila telah memenuhi syarat-

---

<sup>14</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2014, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, hlm. 68.

<sup>15</sup> *Ibid.*, hlm. 74.

syarat diatas. Apabila syarat yang telah ditentukan tersebut tidak dipenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan dan batal demi hukum atau perjanjian dianggap tidak pernah ada. Berdasarkan syarat-syarat perjanjian diatas, maka perjanjian dapat dipenuhi atau dilaksanakan oleh pihak-pihak karena dari syarat-syarat itulah dapat diketahui hak dan kewajiban para pihak dan cara melaksanakannya.

### 2.1.3 Asas-Asas Perjanjian

Dalam terbentuknya perjanjian tentu dapat diperhatikan adanya asas-asas perjanjian. Banyak asas perjanjian yang dapat dijabarkan, menurut Wawan Muhwan Hairiri beberapa diantaranya adalah sebagai berikut:<sup>16</sup>

1. Asas Konsensualisme

Asas ini menyatakan bahwa perjanjian dapat dikatakan selesai dengan adanya kata sepakat atau persesuaian kehendak dari pihak yang mengadakan perjanjian. Dengan demikian harus ada persamaan pandangan dari para pihak untuk tercapainya tujuan dari perjanjian.

2. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak, artinya seseorang bebas untuk mengadakan perjanjian, bebas tentang yang diperjanjikan, bebas pula menentukan bentuk kontraknya. Dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas kebebasan berkontrak adalah asas yang memberikan kebebasan bagi para pihak untuk :

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapa pun;
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya;
- d. Menentukan bentuk perjanjianm yaitu tertulis atau lisan.

Asas kebebasan berkontrak bukan berarti tanpa adanya batasan, tetapi kebebasan seseorang dalam membuat perjanjian hanya sejauh perjanjian yang dibuat tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum dengan ketentuan dalam Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

---

<sup>16</sup> Wawan Muhwan Hairiri, 2011, *Hukum Perikatan*, Bandung : Pustaka Setia, hlm.136-146.

### 3. Asas *Pacta Sunt Servanda*

Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* artinya setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang.

### 4. Asas Kepercayaan

Asas kepercayaan artinya kedua belah pihak harus saling mempercayai satu sama lain, bahwa setiap orang yang mengadakan perjanjian akan memenuhi setiap prestasi yang diadakan diantara mereka pada kemudian hari.

### 5. Asas Kepastian Hukum

Perjanjian sebagai figur hukum mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikatnya perjanjian, yaitu sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Sehingga orang yang membuat perjanjian akan terikat pada perjanjian itu dan wajib memenuhi isi dalam perjanjian yang telah dibuat.

Dalam perjanjian pada dasarnya dikenal adanya asas-asas hukum perjanjian seperti yang telah disebutkan diatas. Asas-asas hukum tersebut harus selalu diperhatikan oleh semua pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian, karena asas-asas hukum ini merupakan hal yang penting, menjadi dasar yang mutlak dalam menentukan suatu isi perjanjian dan merupakan dasar kehendak para pihak dalam mencapai tujuan.

Beberapa ahli hukum memiliki berbagai pendapat mengenai asas-asas hukum suatu perjanjian. Pada umumnya, asas hukum perjanjian tidak berwujud peraturan yang konkrit, melainkan merupakan pemikiran dasar yang bersifat abstrak. Oleh karena itu, para pihak perlu memahami dan berpegang pada asas-asas hukum perjanjian agar tercapainya suatu prestasi yang diharapkan bersama.

## 2.2 Wanprestasi

### 2.2.1 Pengertian Wanprestasi

Para pihak yang membuat suatu perjanjian, akan menimbulkan suatu hak dan kewajiban. Suatu perjanjian bersifat mengikat bagi para pihak yang membuatnya, sehingga para pihak harus memiliki itikad baik untuk memenuhi

isi perjanjian tersebut. Pihak yang tidak memenuhi suatu yang diwajibkan seperti yang telah ditetapkan dalam perjanjian, maka dapat dikatakan pihak tersebut telah melakukan wanprestasi.

Beberapa ahli hukum mengemukakan pendapatnya mengenai pengertian wanprestasi, yaitu :

Menurut Wawan Muhwan Hariri, wanprestasi artinya tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan, seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan.<sup>17</sup>

Menurut Abdulkadir Muhammad, wanprestasi artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam perikatan.<sup>18</sup>

Menurut Salim H.S, wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.<sup>19</sup>

Debitur yang tidak memenuhi kewajibannya, dapat disebabkan oleh 2 (dua) kemungkinan, yaitu (1) Karena kesalahan debitur, baik dengan sengaja tidak dipenuhi kewajiban maupun karena kelalaian; (2) Karena keadaan memaksa (*overmatch*) atau keadaan diluar kemampuan debitur. Debitur yang melakukan wanprestasi, akan menimbulkan kerugian pada pihak kreditur. Debitur pun memiliki kewajiban untuk mengganti kerugian tersebut. Mengenai penggantian kerugian, telah diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan bahwa “Penggantian biaya, ganti rugi dan bunga karena tidak terpenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.

Dalam upaya menghindari adanya wanprestasi, kreditur perlu untuk memperingatkan debitur untuk memenuhi prestasinya dalam tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi. Tetapi apabila debitur tetap lalai memenuhi

---

<sup>17</sup> *Ibid.*, hlm. 103.

<sup>18</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op.cit.*, hlm. 290.

<sup>19</sup> Salim H.S., *Op.cit.*, hlm. 98.

prestasinya dalam tenggang waktu yang telah ditentukan, maka kreditur dapat memberikan surat peringatan tertulis atau Somasi kepada debitur.

Seorang debitur dikatakan wanprestasi apabila ia telah diberikan somasi oleh kreditur atau juru sita. Apabila somasi tidak diindahkan, maka kreditur berhak membawa persoalan itu ke pengadilan. Dan pengadilanlah yang akan memutuskan, apakah debitur dinyatakan wanprestasi atau tidak.<sup>20</sup>

Terjadinya suatu wanprestasi tentu tidak diharapkan oleh para pihak yang membuat perjanjian, karena wanprestasi akan menimbulkan kerugian yang dialami oleh salah satu pihak. Pihak lain atau debitur yang menimbulkan kerugian tersebut diwajibkan mengganti kerugian yang dialami kreditur. Oleh karena itu, para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian, baik kreditur maupun debitur, tentunya harus memiliki itikad baik untuk melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati.

### 2.2.2 Macam-Macam Wanprestasi

Dalam sebuah perjanjian, prestasi merupakan target atau tujuan yang hendak dicapai bersama. Para pihak yang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian, diharapkan memiliki itikad baik untuk memenuhi prestasi, sesuai dengan isi perjanjian yang telah dibuat. Dalam ketentuan Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa, “Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”.

Berdasarkan ketentuan diatas, maka dapat dijelaskan bahwa wujud prestasi adalah sebagai berikut :

1. Memberikan sesuatu

Dalam Pasal 1235 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dinyatakan : “Dalam tiap-tiap perikatan untuk memberikan sesuatu adalah termasuk kewajiban si berhutang untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang bapak rumah yang

---

<sup>20</sup> *Ibid.*, hlm. 99.

baik, sampai saat penyerahannya. Kewajiban yang terakhir ini adalah kurang atau lebih luas terhadap perjanjian-perjanjian tertentu yang akibat-akibatnya mengenai hal ini tertunjuk dalam bab-bab yang bersangkutan.”

Pasal ini menerangkan tentang perjanjian yang bersifat konsensual (yang lahir pada saat tercapainya kesepakatan) yang objeknya adalah barang, dimana sejak saat tercapainya kesepakatan tersebut, orang yang seharusnya menyerahkan barang itu harus tetap merawat dengan baik barang tersebut sebagaimana layaknya memelihara barang kepunyaan sendiri sama halnya barang miliknya yang lain, yang tidak akan diserahkan kepada orang lain.<sup>21</sup>

2. Berbuat sesuatu

Berbuat sesuatu dalam suatu perikatan berarti melakukan perbuatan seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan. Jadi wujud prestasi disini adalah melakukan perbuatan tertentu. Dalam melaksanakan prestasi kedua belah pihak harus mematuhi isi perjanjian. Apabila tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan maka, pihak tersebut dapat dikatakan melakukan wanprestasi.

3. Tidak berbuat sesuatu

Tidak berbuat sesuatu dalam suatu perikatan berarti tidak melakukan suatu perbuatan seperti yang telah diperjanjikan. Jadi wujud prestasi disini adalah tidak melakukan suatu perbuatan.

Berdasarkan uraian diatas, untuk menentukan bahwa debitur melakukan wanprestasi, perlu ditentukan keadaan sesungguhnya yang dialami debitur. Berikut tiga keadaan debitur sehingga debitur 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.<sup>22</sup>

Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali, artinya debitur tidak memenuhi kewajiban yang telah disanggupinya untuk dipenuhi dalam suatu

---

<sup>21</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati., *Op.cit.*, hlm. 5.

<sup>22</sup> Wawan Muhwan Hariri., *Op.cit.*, hlm. 104.

perjanjian. Debitur dianggap telah mengetahui tenggang waktu pelaksanaan prestasi tersebut, namun dengan sengaja tidak memenuhi isi perjanjian. Sehingga debitur tidak memiliki itikad baik melaksanakan isi perjanjian atau dengan sengaja ia telah melakukan wanprestasi.

Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru, artinya debitur melaksanakan atau memenuhi apa yang diperjanjikan atau apa yang ditentukan, tetapi tidak sebagaimana mestinya. Apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi, maka debitur dikatakan telah melakukan wanprestasi.

Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat waktunya atau terlambat, artinya debitur memenuhi prestasi yang dijanjikan namun terlambat atau tidak sesuai dengan tenggang waktu yang diperjanjikan dalam perjanjian. Debitur dianggap mengetahui tenggang waktu dalam melaksanakan prestasi tersebut. Apabila debitur terlambat, maka dapat dikatakan debitur telah melakukan wanprestasi.

Prestasi merupakan objek suatu perjanjian. Sedangkan wanprestasi merupakan hal yang tidak diinginkan oleh para pihak yang melakukan perjanjian, karena wanprestasi dapat menimbulkan suatu kerugian bagi kreditur. Debitur perlu memperhatikan kemampuan diri untuk memenuhi isi perjanjian dan memiliki itikad baik untuk memenuhi isi perjanjian, sehingga akan menghindarkan diri dari timbulnya wanprestasi, dan akan menghindarkan pula kreditur dari kerugian.

## **2.3 Investasi**

### **2.3.1 Pengertian Investasi**

Penanaman modal sering disebut dengan istilah investasi. Untuk mengetahui makna dari penanaman modal dan investasi, berikut berbagai pengertian yang dapat dijabarkan, yaitu :

- a. Dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (UUPM) dikemukakan, penanaman modal adalah segala bentuk kegiatan penanaman modal, baik oleh penanaman modal dalam negeri maupun

- penanaman modal asing untuk melakukan usaha di wilayah Negara Republik Indonesia.
- b. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) disebutkan, investasi berarti, *Pertama*, penanaman uang atau modal disuatu perusahaan atau proyek untuk tujuan memperoleh keuntungan; *Kedua*, jumlah uang atau modal yang ditanam.<sup>23</sup>
  - c. Dalam kamus istilah keuangan dan investasi digunakan istilah *investment* (investasi) yang memiliki arti, bahwa “Penggunaan modal untuk menciptakan uang, baik melalui sarana yang menghasilkan pendapatan maupun melalui ventura yang lebih berorientasi ke risiko yang dirancang untuk mendapatkan modal. Investasi pula merujuk ke suatu investasi keuangan (dimana investor menempatkan uang ke dalam suatu sarana) atau merujuk ke investasi suatu usaha atau waktu seseorang yang ingin memetik keuntungan dari keberhasilan pekerjaannya”.<sup>24</sup>

Berdasarkan beberapa pengertian investasi yang dikutip diatas, diketahui bahwa tidak ada perbedaan yang mendasar antara investasi dan penanaman modal. Penulis menarik kesimpulan bahwa investasi atau penanaman modal adalah kegiatan yang dilakukan seseorang atau badan hukum yang menyisihkan sebagian pendapatannya agar digunakan melakukan usaha untuk mendapatkan keuntungan. Oleh karena hal tersebut, dalam era globalisasi ini, manusia gemar melakukan kegiatan investasi untuk mendapatkan keuntungan tanpa dibebankan suatu pekerjaan.

### 2.3.2 Jenis-Jenis Investasi

Pasal 2 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal menyebutkan bahwa, ”Ketentuan dalam Undang-Undang ini berlaku bagi penanaman modal di semua sektor di wilayah negara Republik Indonesia”.

---

<sup>23</sup> Departemen Pendidikan Nasional, 2008, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta : Balai Pustaka, hlm. 562.

<sup>24</sup> Hendrik Budi Untung, 2013, *Hukum Investasi*, Jakarta : Sinar Grafika, hlm. 1-2.

Berdasarkan bunyi pasal diatas dapat dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan “penanaman modal di semua sektor di wilayah negara Republik Indonesia” adalah penanaman modal langsung dan tidak termasuk penanaman modal tidak langsung atau portofolio.

Berdasarkan uraian pasal diatas telah dapat diketahui bahwa jenis-jenis invetasi dibagi menjadi 2 (dua), yaitu :

1. Investasi Langsung

Investasi langsung dalam hal ini melibatkan pemilik modal dalam kegiatan pengelolaan modal dan bertanggungjawab penuh apabila mengalami kerugian. Investor bisa langsung berinvestasi dengan membeli secara langsung suatu aktiva keuangan dari sebuah perusahaan. Investasi langsung merupakan aset-aset riil (real assets) yang melibatkan aset berwujud, misalkan pembelian aset produktif, pendirian pabrik, pembukaan pertambangan, pembukaan perkebunan, dan lainnya.

2. Investasi Tidak Langsung

Yakni melalui pembelian obligasi-obligasi, surat-surat, emisi-emisi lainnya seperti saham-saham yang dikeluarkan oleh perusahaan. Investor tidak perlu hadir secara fisik, sebab pada umumnya tujuan utama bukanlah mendirikan perusahaan, melainkan hanya membeli saham yang nantinya akan dijual kembali jika dirasa mendapatkan keuntungan.

Investor hendaknya perlu memperhatikan jenis investasi berdasarkan keinginan investor untuk berinvestasi. Apabila investor tertarik untuk berinvestasi pada aset-aset riil, maka investor tersebut dapat dikatakan melakukan investasi langsung. Jika investor lebih tertarik untuk berinvestasi pada pembelian saham, maka investor dapat dikatakan melakukan investasi tidak langsung.

Investasi pada dasarnya menjadi suatu kegiatan yang menarik. Investor tanpa dibebankan suatu pekerjaan, akan mendapatkan suatu keuntungan karena ia menyisihkan pendapatannya dan melakukan investasi. Oleh karena hal

tersebut, di era globalisasi ini, manusia gemar melakukan kegiatan investasi untuk mendapatkan keuntungan.

### 2.3.3 Tujuan Investasi

Tujuan dari pelaksanaan investasi pada dasarnya adalah untuk memperoleh keuntungan. Dalam penjelasan yang lebih meluas, tujuan investasi telah diatur dalam Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal. Pasal tersebut telah menjelaskan tujuan dari penyelenggaraan penanaman modal, yaitu :

1. Meningkatkan pertumbuhan ekonomi nasional

Berkembangnya suatu perusahaan akibat investasi, diharapkan perusahaan tersebut mendapatkan keuntungan atau laba bukan hanya untuk perusahaan itu sendiri namun juga untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi disekitar lingkungan perusahaan maupun pertumbuhan ekonomi nasional.

2. Menciptakan lapangan kerja

Ketika investor berinvestasi pada suatu perusahaan, diharapkan perusahaan tersebut akan berkembang. Berkembangnya usaha tersebut tentunya tidak lepas dari kebutuhan sumber daya manusia yang semakin meningkat. Diharapkan suatu perusahaan akan menciptakan lebih banyak lapangan pekerjaan.

3. Meningkatkan pembangunan ekonomi berkelanjutan

Perusahaan yang mendapatkan investasi diharapkan akan semakin berkembang dari waktu ke waktu dan menghasilkan keuntungan jangka panjang baik bagi perusahaan itu sendiri maupun perekonomian daerah.

4. Meningkatkan kemampuan daya saing dunia usaha nasional

Dengan berkembangnya suatu perusahaan karena investasi dari investor, diharapkan produk yang dihasilkan oleh perusahaan tersebut mampu untuk bersaing dengan perusahaan lain terkait produk yang dihasilkan.

5. Meningkatkan kapasitas dan kemampuan teknologi nasional  
Berdirinya sebuah perusahaan diharapkan akan menambah devisa negara yang mana devisa itu dapat digunakan negara untuk meningkatkan teknologi nasional yang ada.
6. Mendorong pengembangan ekonomi kerakyatan  
Keuntungan perusahaan yang didapatkan nantinya diharapkan dapat berdampak pada perkembangan UMKM dan ekonomi lokal yang ada dilingkungan perusahaan tersebut.
7. Mengolah ekonomi potensial menjadi kekuatan ekonomi riil dengan menggunakan dana yang berasal, baik dari dalam negeri maupun dari luar negeri  
Dana yang didapatkan dari investor tersebut diharapkan dapat mengembangkan potensi perusahaan yang ada sehingga dapat diolah dan dikembangkan dengan baik.
8. Meningkatkan kesejahteraan masyarakat  
Melalui investasi tersebut, diharapkan berkembangnya suatu perusahaan itu akan diikuti dengan meningkatnya kesejahteraan masyarakat di lingkungan perusahaan.

Tujuan investasi yang telah dijelaskan diatas, maka selain investor mengharapkan adanya keuntungan yang diperoleh dari kegiatan penanaman modal atau investasi tersebut, adanya kegiatan investasi tentunya sangat menguntungkan, baik untuk kemajuan perusahaan itu sendiri maupun untuk lingkungan sekitar dan kepentingan nasional.

Perusahaan perlu untuk melakukan inovasi demi menarik investor untuk berinvestasi, karena melalui penawaran yang menarik maka akan semakin mudah untuk mendatangkan investor. Selain upaya yang dilakukan perusahaan,

pemerintah pun perlu mendukung penuh lahirnya investor dalam negeri. Mengingat keuntungan yang akan diperoleh seperti pemaparan diatas.

## 2.4 Perseroan Terbatas

### 2.4.1 Pengertian Perseroan Terbatas

Beberapa macam badan hukum perdata yang ada di Indonesia, salah satunya adalah Perseroan Terbatas. Perseroan Terbatas merupakan bentuk badan hukum yang telah ada sejak lama. Terbukti dari lahirnya beberapa pengaturan mengenai Perseroan Terbatas itu sendiri.

Perseroan Terbatas pada awalnya diatur dalam KUHDagang. Selama perjalanan waktu terjadi perubahan perkembangan ekonomi baik yang bersifat nasional maupun internasional. Hal ini mengakibatkan KUHD tidak sesuai lagi dengan tuntutan perkembangan. Pada tahun 1995 mulailah babak baru dengan diterbitkannya Undang-Undang No.1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas, yang kemudian diubah lagi dengan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.<sup>25</sup>

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, menyatakan bahwa “Perseroan Terbatas, yang selanjutnya disebut Perseroan, adalah badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini serta peraturan pelaksanaannya”.

### 2.4.2 Cara Mendirikan Perseroan Terbatas

Mendirikan suatu Perseroan Terbatas, perlu dipenuhi syarat-syarat dan prosedur yang ada. Berdirinya suatu badan hukum Perseoran Terbatas, didasarkan pada Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, menyatakan bahwa “Perseroan didirikan oleh 2 (dua) orang atau lebih dengan akta notaris yang dibuat dalam bahasa Indonesia”.

---

<sup>25</sup> M. Shidqon Prabowo dan Pujiono, 2016, *Buku Ajar Hukum Dagang*, Yogyakarta : Rangkang Education, hlm. 45.

Berdasarkan unsur pasal tersebut, dapat dijelaskan bahwa syarat mendirikan Perseroan Terbatas yaitu :

- a. didirikan oleh dua orang atau lebih

Pengertian “orang” adalah orang perseorangan atau badan hukum. Ketentuan sekurang-kurangnya dua orang menegaskan prinsip yang dianut oleh Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 bahwa perseroan sebagai badan hukum dibentuk berdasarkan perjanjian. Oleh karena itu, perseroan harus mempunyai lebih dari satu orang pemegang saham sebagai pendiri.<sup>26</sup>

- b. didirikan dengan akta otentik

Pengesahan badan hukum perseroan terbatas (PT) saat ini diatur dalam Peraturan Menteri Hukum dan HAM Nomor M.HH-02.AH.01.01 Tahun 2009 tentang Tata Cara Pengajuan Permohonan Pengesahan Badan Hukum Perseroan, Persetujuan Perubahan AD, Penyampaian Pemberitahuan Perubahan AD dan Perubahan Data Perseroan. Permohonan pengesahan badan hukum PT diajukan oleh pendiri atau notaries kepada Menkumham atau pejabat yang ditunjuk (Dirjen Administrasi Hukum Umum/Dirjen AHU). Dalam hal pendiri tidak mengajukan sendiri permohonan tersebut, maka pendiri hanya dapat memberi kuasa kepada notaries. Pada umumnya para pelaku bisnis lebih senang menggunakan jasa notaris dalam pengurusan pengesahan badan hukum PT.<sup>27</sup>

Dalam syarat berdirinya suatu Perseroan Terbatas, juga terdapat syarat material. Syarat material dalam Pasal 31, 32 dan 33 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas :

- a. Modal dasar perseroan terdiri atas seluruh nilai nominal saham;
- b. Saham dapat atas nama atau petunjuk;
- c. Modal dasar paling sedikit Rp 50.000.000,00;

---

<sup>26</sup> *Ibid.*, hlm. 46.

<sup>27</sup> Iswi Hariyani, R.Serfianto dan Cita Yustisia S, 2011, *Merger, Konsolidasi, Akuisisi & Pemisahan Perusahaan: Cara Cerdas Mengembangkan dan Memajukan Perusahaan*, Jakarta : Visimedia, hlm. 96-97.

- d. Modal terbagi dalam nominal saham;
- e. 25% modal harus ditempatkan dan disetor penuh.<sup>28</sup>

Setelah memenuhi syarat diatas, langkah selanjutnya yang harus dipenuhi untuk mendirikan suatu Perseroan Terbatas yaitu :

- a. Pembuatan akta pendirian di depan notaris
- b. Pengesahan oleh Menteri Hukum dan HAM
- c. Pendaftaran Perseroan
- d. Pengumuman dalam Tambahan Berita Negara<sup>29</sup>

### 2.4.3 Organ Perseroan Terbatas

Dalam Undang-Undang Perseroan Terbatas dijelaskan pula organ Perseroan Terbatas tersebut, diantaranya :

#### 1. Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS)

Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) mempunyai segala wewenang yang tidak diberikan kepada direksi atau komisaris dalam batas yang ditentukan dalam undang-undang perseroan atau anggaran dasar.<sup>30</sup> Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Perseroan Terbatas, menyatakan bahwa “Rapat Umum Pemegang Saham, yang selanjutnya disebut RUPS, adalah Organ Perseroan yang mempunyai wewenang yang tidak diberikan kepada Direksi atau Dewan Komisaris dalam batas yang ditentukan dalam Undang-Undang ini dan/atau anggaran dasar”.

#### 2. Direksi perseroan

Dalam Pasal 1 angka 5 Perseroan Terbatas menyatakan bahwa “Direksi adalah Organ Perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar.”

---

<sup>28</sup> Farida Hasyim, 2014, *Hukum Dagang*, Jakarta : Sinar Grafika, hlm. 151.

<sup>29</sup> M. Shidqon Prabowo dan Pujiono, *Op.cit.*, Hlm. 48.

<sup>30</sup> *Ibid.*,

### 3. Komisaris Perseroan

Dalam Pasal 1 angka 6 Perseroan Terbatas menyatakan bahwa "Dewan Komisaris adalah Organ Perseroan yang bertugas melakukan pengawasan secara umum dan/atau khusus sesuai dengan anggaran dasar serta memberi nasihat kepada Direksi".

Ketiga organ tersebut merupakan organ yang penting dari suatu Perseroan Terbatas, karena organ tersebut menjalankan roda kegiatan Perseroan Terbatas menuju pada visi-misinya yang hendak dicapai. Kegiatan organ Perseroan Terbatas tersebut meliputi fungsi pembuatan kebijakan, pelaksanaan dan pengawasan. Oleh karena itu, suatu Perseroan Terbatas akan berjalan seimbang dengan adanya organ Perseroan Terbatas yang menjalankan kegiatan sesuai dengan tugasnya masing-masing.

## BAB 4. PENUTUP

### 4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian pembahasan diatas, maka dapat diambil beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. PT. Nusa Indah Cipta Karya dapat dinyatakan wanprestasi sejak PT. Nusa Indah Cipta Karya lalai untuk mengembalikan dana investasi pada tahap ke-2 sesuai dengan waktu jatuh tempo yaitu pada tanggal 28 Juli 2014. Bahkan hingga berakhirnya batas waktu jatuh tempo pengembalian dana tahap ke-12 atau tahap terakhir yaitu tanggal 25 Mei 2015, PT. Nusa Indah Cipta Karya tidak tetap tidak bersedia memenuhi kewajibannya, maka hal tersebut menandakan bahwa PT. Nusa Indah Cipta Karya telah mengingkari perjanjian.
2. Pihak yang harus bertanggungjawab atas wanprestasi yang telah dilakukan oleh PT. Nusa Indah Cipta Karya ialah M. Musa Datuk. M. Musa Datuk yang merupakan direksi PT. Nusa Indah Cipta Karya bertanggungjawab penuh secara pribadi karena lalai menjalankan tugasnya untuk mengelola dana investasi.
3. Pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta hanya mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian yakni bahwa gugatan Penggugat / Pemanding tidak *error in persona* dan perjanjian investasi Promissory Note No.101/PN/JP/NIC/V/2014 sah dan mengikat pihak-pihak yang membuat perjanjian itu sehingga Para Tergugat dinyatakan melakukan ingkar janji atau wanprestasi.

### 4.2 Saran

Berdasarkan uraian pembahasan diatas, naja dapat diambil saran sebagai berikut :

1. Wanprestasi yang dilakukan oleh debitur akan menghilangkan kepercayaan dalam membuat perjanjian. Maka sangat penting perjanjian

dibuat didasarkan atas kepercayaan dan itikad baik untuk menjalankan isi perjanjian yang telah disepakati bersama.

2. Seorang direksi haruslah memiliki komitmen dan tanggungjawab untuk melaksanakan tugas dengan itikad baik dan dilaksanakan dengan sebaik-baiknya, agar tidak mengakibatkan Perseroan mengalami kerugian.
3. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta hanya mengabulkan 5 (lima) butir petitum dari 9 (sembilan) butir yang diajukan oleh Penggugat / Pembanding. Sebanyak 4 (empat) butir petitum yang tidak dikabulkan, majelis hakim perlu untuk meninjau ulang dan mempertimbangkan petitum tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Abdulkadir Muhammad. 2014. *Hukum Perdata Indonesia*. Cipta Aditya Bakti. Bandung.
- Ahmadi Miru & Sakka Pati. 2014. *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*. Grafindo Persada. Jakarta.
- Departemen Pendirian Nasional. 2008. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Balai Pustaka. Jakarta.
- Dyah Octorina Susanti dan A'an Efendi. 2015. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Sinar Grafika. Jakarta.
- Engga Prayogi. 2011. *233 Tanya Jawab Seputar Hukum Bisnis*. Pustaka Yustisia. Yogyakarta.
- Farida Hasyim. 2014. *Hukum Dagang*. Sinar Grafika. Jakarta.
- Hendrik Budi Untung. 2013. *Hukum Investasi*. Sinar Grafika. Jakarta.
- Iswi Hariyani, R.Serfianto dan Cita Yustisia S. 2011. *Merger, Konsolidasi, Akuisisi & Pemisahan Perusahaan: Cara Cerdas Mengembangkan dan Memajukan Perusahaan*. Visimedia. Jakarta.
- Lilik Mulyadi. 2001. *Tuntutan Uang Paksa (Dwangsom) Dalam Teori & Praktik*. Djambatan. Jakarta.
- \_\_\_\_\_. 2009. *Kapita Selekta Hukum Pidana Kriminologi dan Victimologi*. Djambatan. Jakarta
- M. Shidqon Prabowo dan Pujiono. 2016. *Buku Ajar Hukum Dagang*. Rangkang Education. Yogyakarta.
- M. Yahya Harahap. 2008. *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*. Sinar Grafika. Jakarta.
- Peter Mahmud Marzuki. 2016. *Penelitian Hukum*. Kencana Prenada Media Group. Jakarta.
- Salim H.S. 2014. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Sinar Grafika. Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo. 2007. *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*. Liberty. Yogyakarta.
- Wawan Muhwan Hariri. 2011. *Hukum Perikatan*. Pustaka Setia. Bandung.

Wirjono Prodjodikoro. 2011. *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Mandar Maju. Bandung.

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*)

HIR (*Herzien Indonesis Reglement*)

RV (*Reglement of de Rechtsvordering*)

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790), Jakarta.

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 67, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4724), Jakarta.

Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 106, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4756), Jakarta.

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 157, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5076), Jakarta.

## **C. Internet**

Anonim. 2003. *Tentang Error In Persona dan Error in Objecto* <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl220/tentang-error-in-persona-dan-error-in-objecto> . Diakses pada hari Rabu, 26 September 2018 pukul 21.52 WIB.



P U T U S A N

Nomor 739/PDT/2017/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN TINGGI DKI JAKARTA yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

Ir. EDDY YANTO BUDIONO, Nomor KTP 3174010102520008 Pekerjaan Pensiunan, Alamat Jalan Tebet Timur Dalam III/22 Kelurahan Tebet Timur Kecamatan Tebet Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada David H. Siregar, S.H., Aleksy Bagoes MB, S.H.,M.H., Christian P. Tambunan, S.H., Para Advokat / Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "PARDEDE & REKAN" yang Kantor di Jalan Cempaka Sari III Nomor 17 Blok C4, Jakarta Pusat 10640, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Agustus 2017, selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING semula PENGGUGAT;

L A W A N

1. PT. NUSA INDAH CIPTA KARYA, sebuah Perseroan Terbatas yang didirikan didepan Notaris Ny. Hj. Julia Chairani Rachman, S.H., pada tanggal 5 Agustus 2005 yang berkedudukan Jakarta Selatan, berkantor di Gedung Wira Usaha Lt. 2, Jalan HR. Rasuna Said Kav. C5, Jakarta Selatan namun sekarang tidak diketahui alamat domisili hukumnya, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING I semula TERGUGAT I;
2. M. MUSA DATUK, bertempat tinggal di Jalan Salemba Raya Nomor 9, RT 001/RW 003 Kelurahan Paseban, Kecamatan Senen, Kotamadya Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya TAUFIK HIDAYAT NASUTION, SH.,CLA., Advokat, Konsultan Hukum dan Auditor Hukum pada Kantor Hukum TAUFIK HIDAYAT NASUTION, SH.,CLA.,&PARTNER, berkantor di Jalan Salemba Raya Nomor 9C, Senen, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Oktober 2017, Jakarta-Pusat, selanjutnya disebut TERBANDING II semula TERGUGAT II;

**Halaman 1 Putusan Nomor 739/PDT/2017/PT.DKI**



3. RONALD MARADEN HUTAPEA, bertempat tinggal di Jalan Angsana I/6-B, RT 002 RW 006, Kelurahan Pejaten Timur, Kecamatan Pejaten Timur, Jakarta Selatan, namun sekarang tidak diketahui alamat domisili hukumnya yang untuk selanjutnya disebut sebagai TERBANDING III semula TERGUGAT III;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 739/PDT/2017/PT.DKI, tanggal 18 Desember 2017 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding ;
2. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

#### TENTANG DUDUKNYA PERKARA ;

Membaca, surat gugatan Penggugat tanggal 30 Januari 2017, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 1 Februari 2017 telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa pada Bulan 28 Mei 2014, PARA TERGUGAT telah menjanjikan bisnis investasi Promissory Notes (untuk selanjutnya disebut sebagai "**Perjanjian**") yang dikenal dengan nama **Perjanjian Investasi Promissory Note No. 101/PN/JP/NICN/2014, tertanggal 28 Mei 2014** (Bukti P-1) kepada PENGGUGAT, dengan janji prospek bisnis yang bagus dan menguntungkan.
2. Bahwa untuk meyakinkan PENGGUGAT agar mau berinvestasi dalam bisnis tersebut, maka TERGUGAT I dan TERGUGAT II memberikan **barang jaminan berupa Tanah dan Bangunan Rumah dengan Sertifikat Hak Milik, Nomor: 7261/Kelurahan Jaka Sampurna, yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi. terdaftar atas nama Ronald Maraden Hutapea (i.c. TERGUGAT III) (selanjutnya disebut "**Barang Jaminan**"** diajukan sebagai Bukti P-2).
3. Bahwa karena adanya janji dan iming-iming keuntungan disertai pemberian Barang Jaminan dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II

**Halaman 2 Putusan Nomor 739/PDT/2017/PT.DKI**



tersebut di atas, maka PENGGUGAT akhirnya percaya dan bersedia untuk menyerahkan dana milik PENGGUGAT sebesar Rp3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) kepada TERGUGAT I untuk dikelola dalam bisnis investasi yang dijalankan oleh TERGUGAT I bersama dengan TERGUGAT II yang dijamin oleh TERGUGAT III dan telah menyerahkan dana tersebut melalui skema transfer rekening pada tanggal 28 Mei 2014 melalui Bank Central Asia (BCA) sebesar Rp3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) ke Rekening TERGUGAT I dengan Nomor 2213018879 atas nama PT. Nusa Indah Cipta Karya (Bukti P-3).

4. Bahwa untuk mengikat dan mengatur bisnis investasi tersebut, maka dibuat dan ditandatangani perjanjian investasi antara PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT, yang dituangkan dalam **Perjanjian** dengan skema pengelolaan keuangan sebagai berikut :

4.1. PENGGUGAT selaku PIHAK KEDUA yang telah menyerahkan dana miliknya sebesar Rp3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) kepada TERGUGAT I untuk investasi Promissory Note yang dikelola TERGUGAT I untuk jangka waktu 12 (dua belas) bulan dari tanggal 28 Mei 2014 s/d tanggal 27 Mei 2015;

4.2. PENGGUGAT telah menyerahkan seluruh Dana Investasi sebagaimana yang dimaksud dalam poin 4.1. diatas pada tanggal 28 Mei 2014 Sebagaimana terbukti dalam Bukti Transfer yang dikeluarkan PENGGUGAT kepada TERGUGAT I ;

4.3. TERGUGAT I selaku Pengelola Investasi, yang menjanjikan akan mengelola modal investasi PENGGUGAT dengan menjanjikan pengembalian dana pokok investasi sebesar Rp3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) ditambah keuntungan investasi sebesar Rp525.000.000,- (lima ratus dua puluh lima juta rupiah) kepada PENGGUGAT dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan sampai dengan tanggal 27 Mei 2015 sehingga rencana awalnya, PENGGUGAT akan mendapatkan kembali Dana Investasi dan keuntungan sebesar Rp4.025.000.000,- (empat milyar dua puluh lima juta rupiah).

4.4. Berdasarkan pasal 2 Perjanjian Investasi, pengembalian dana investasi dan pembayaran keuntungan dari TERGUGAT I kepada



PENGGUGAT akan dilakukan secara bertahap selama 12 (dua belas) kali dalam waktu 12 (dua belas) bulan dari mulai tanggal 21 Agustus 2014 sampai dengan tanggal 22 Juli 2015, dengan cara TERGUGAT I menyerahkan 12 (dua belas) Bilyet Giro Bank kepada PENGGUGAT untuk dicairkan oleh PENGGUGAT setiap bulannya, sebagaimana Pasal 2 Perjanjian yang berbunyi,”

#### TERM DAN KONDISI

Kedua setuju dengan term dan kondisi investasi sebagai berikut:

Tanggal	No. Bilyet Giro	Jumlah
26 Juni 2014	CS 292201	Rp. 43.750.000
28 Juli 2014	CS 292202	Rp. 43.750.000
27 Agustus 2014	CS 292203	Rp. 43.750.000
26 September 2014	CS 292204	Rp. 43.750.000
27 Oktober 2014	CS 292205	Rp. 43.750.000
26 November 2015	CS 292206	Rp. 43.750.000
26 Desember 2015	CS 292207	Rp. 43.750.000
26 Januari 2015	CS292208	Rp. 43.750.000
25 Februari 2015	CS 292209	Rp. 43.750.000
27 Maret 2015	CS 292210	Rp. 43.750.000
27 April 2015	CS 292211	Rp. 43.750.000
27 Mei 2015	CS 292212	Rp. 3.543.750.000
<b>NILAI</b>		<b>Rp. 4.025.000.000</b>

Dengan demikian maka jumlah pengembalian Dana Investasi ditambah keuntungan yang wajib dibayar oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT adalah sebesar Rp4.025.000.000,- (empat milyar dua puluh lima juta rupiah).

- 4.5. TERGUGAT I telah memberikan JAMINAN, berdasarkan Pasal 9 huruf a Perjanjian Investasi, menyerahkan Barang Jaminan kepada PENGGUGAT berupa **Tanah dan Bangunan Rumah dengan Sertifikat Hak Milik, Nomor 7261/Kelurahan Jaka Sampurna,**



yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, terdaftar atas nama Ronald Maraden Hutapea (i.c. TERGUGAT III),

Pasal 9 ayat d menyatakan jika TERGUGAT I menjamin dan berjanji kepada PENGGUGAT bahwa apabila TERGUGAT I tidak dapat mengembalikan dana pokok investasi ditambah keuntungan investasinya kepada PENGGUGAT, maka Barang Jaminan tersebut akan dialihkan kepemilikannya oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT untuk menjadi milik PENGGUGAT, sebagaimana tertulis. "Apabila PIHAK PERTAMA gagal bayar secara total kepada PIHAK KEDUA sampai dengan jatuh tempo sesuai term dan kondisi yang dimaksud dalam Pasal 2, maka jaminan pada Pasal 9 a tersebut diatas akan dieksekusi dan beralih menjadi milik PIHAK KEDUA";

Sesuai Pasal 9 ayat f Perjanjian Investasi, maka sertifikat Barang Jaminan tersebut yaitu Sertifikat Hak Milik, Nomor: 7261/ Kelurahan Jaka Sampurna, yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi terdaftar atas nama Ronald Maraden Hutapea, disimpan di Kantor Notaris Sri Agustini, S.H.

5. Bahwa karena Bilyet Giro pembayaran yang dapat dicairkan **hanya** tahap ke-1 saja, yaitu Bilyet Giro yang bernomor CN 292201 tanggal 26 Juni 2014 yang jatuh tempo tanggal 26 Juni 2014 sebesar Rp43.750.000,- (empat puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh juta rupiah) sedangkan Bilyet Giro lainnya setelah PENGGUGAT datang ke Bank untuk dicairkan, ternyata dananya tidak ada sama sekali, Bilyet Giro yang dimaksud adalah :

- Tahap ke 2 bernomor CN 292202 jatuh tempo tanggal 28 Juli 2014;
- Tahap ke 3 bernomor CN 292203 jatuh tempo tanggal 27 Agustus 2014;
- Tahap ke 4 bernomor CN 292204 jatuh tempo tanggal 26 September 2014;
- Tahap ke 5 bernomor CN 292205 jatuh tempo tanggal 27 Oktober 2014;



- Tahap ke 6 bernomor CN 292206 jatuh tempo tanggal 26 November 2014;
  - Tahap ke 7 bernomor CN 292207 jatuh tempo tanggal 26 Desember 2014;
  - Tahap ke 8 bernomor CN 292208 jatuh tempo tanggal 26 Januari 2015;
  - Tahap ke 9 bernomor CN 292209 jatuh tempo tanggal 25 Februari 2015;
  - Tahap ke 10 bernomor CN 292210 jatuh tempo tanggal 27 Maret 2015;
  - Tahap ke 11 bernomor CN 292211 jatuh tempo tanggal 27 April 2015;
  - Tahap ke 12 bernomor CN 292212 jatuh tempo tanggal 27 Mei 2015;
6. Bahwa karena Bilyet Giro –Bilyet Giro tersebut tidak dapat dicairkan oleh PENGGUGAT sejak Jatuh tempo pembayaran Bilyet Giro Tahap kedua yang terjadi pada tanggal 28 Juli 2014 sebagai tanggal yang telah ditentukan, maka berdasarkan Pasal 8 Perjanjian Investasi yang berbunyi, *“Apabila terjadi keterlambatan pembayaran dari PIHAK PERTAMA (i.c: TERGUGAT I) kepada PIHAK KEDUA (i.c: PENGGUGAT) terhitung sejak jatuh tempo pembayaran yang telah ditentukan, maka PIHAK PERTAMA akan membayar denda kepada PIHAK KEDUA sebesar 15% (limabelas persen) p.a atau 0.0416% (nol koma nol empat ratus enam belas persen) per hari keterlambatan dan selanjutnya PIHAK PERTAMA wajib menjual Portofolio untuk melunasi kewajiban kepada PIHAK KEDUA sebesar pokok ditambah denda keterlambatan”*.

Berdasarkan Pasal 8 Perjanjian tersebut di atas, maka setelah dihitung dengan cermat, lama keterlambatan yang akan dijadikan objek denda sudah berjalan selama 30 bulan terhitung sejak 28 Juli 2014 hingga tanggal 27 Januari 2017;

Oleh karena itu TERGUGAT I dikenakan sanksi denda keterlambatan, dengan perhitungan sampai saat gugatan ini diajukan, yaitu sebesar  $15\% \times 2,5 \text{ tahun} \times \text{Rp}3.500.000.000 = \text{Rp}1.312.500.000,-$  (satu milyar tiga ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah).



Dengan demikian sampai saat gugatan ini didaftarkan, jumlah total sanksi denda keterlambatan yang harus dibayar oleh TERGUGAT I yang terdiri dari komponen pokok yang adalah Pokok Investasi (Rp3.500.000.000,-) ditambah Denda Keterlambatan (1.312.500.000) kepada PENGGUGAT adalah sebesar Rp4.812.500.000,- (empat milyar delapan ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah).

7. Bahwa karena TERGUGAT I tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana diuraikan dalam butir 8 di atas, maka berdasarkan Pasal 8 Jo. Pasal 9 huruf a, b, dan d Perjanjian, maka TERGUGAT III selaku Penjamin wajib mengalihkan Barang Jaminan kepada PENGGUGAT untuk dibalik nama menjadi milik PENGGUGAT sebagai pelunasan sebagian atas seluruh kewajiban TERGUGAT I.

Namun ternyata sampai saat gugatan ini didaftarkan, TERGUGAT III sebagai Penjamin juga tidak memenuhi kewajibannya untuk mengalihkan kepemilikan Barang Jaminan kepada PENGGUGAT termasuk namun tidak terbatas pada permintaan keterangan melalui surat, melakukan panggilan melalui telpon secara berkali-kali maupun mendatangi rumah TERGUGAT III sesuai alamat yang ada di KTP (Kartu Tanda penduduk) sebagai pelunasan kewajiban TERGUGAT I.

Dengan demikian maka terbukti TERGUGAT III juga telah melakukan wanprestasi yang menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT.

8. Bahwa sehubungan adanya wanprestasi dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II tersebut di atas, maka sebelum gugatan ini diajukan, PENGGUGAT telah 2 (dua) kali mengirimkan surat somasi melalui Pengiriman Surat Tercatat, yaitu:

- 8.a. Surat Somasi ke-1, No. : 25/Somasi/PR/XII/2015, Tertanggal 27 Desember 2016, Perihal: SOMASI (Bukti P- 4).

Dengan somasi ke-1 ini, PENGGUGAT telah memberikan tenggang waktu 5 (Lima) hari kerja kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk mengembalikan dana investasi beserta keuntungannya kepada PENGGUGAT sesuai ketentuan Pasal 7 huruf b Perjanjian Investasi.

- 8.b. Surat Somasi ke-2, No. : 26/Somasi/PR/I/2017, Tertanggal 3 Januari 2017, Perihal: Surat Somasi II dan Terakhir perihal Eksekusi Jaminan EKSEKUSI JAMINAN (Bukti P- 5).

**Halaman 7 Putusan Nomor 739/PDT/2017/PT.DKI**



Namun ternyata kedua Surat Somasi tersebut telah dikembalikan Pengirim Surat Tercatat tersebut dengan catatan bahwa Pihak yang dituju tidak dikenal dan hingga sekarang PENGGUGAT tidak mengetahui lagi dimana alamat TERGUGAT I yang benar dan tepat sebagaimana tercatat terakhir kali oleh PENGGUGAT sebagai alamat yang sah dan tempat PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT melakukan perikatan.

Hal ini telah membuktikan adanya itikad buruk dari PARA TERGUGAT yang sengaja menghilang agar tidak dapat diketahui keberadaannya dan agar komunikasi terputus untuk tidak memenuhi kewajibannya (wanprestasi) yang ditentukan dalam Perjanjian Investasi serta sengaja bermaksud merugikan PENGGUGAT.

9. Bahwa karena PENGGUGAT telah dilanggar hak keperdataannya, maka PENGGUGAT mengajukan gugatan ini sebagaimana PENGGUGAT telah mencadangkan haknya untuk meminta hak yang telah dilanggar oleh PARA TERGUGAT dan PENGGUGAT mendasari pencadangan haknya sebagaimana tertulis dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut, "**Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan baik,**".
10. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka sangat beralasan menurut hukum untuk PENGGUGAT menuntut PARA TERGUGAT secara tanggung renteng untuk memenuhi kewajibannya mengembalikan seluruh Dana Investasi yaitu 3.500.000.000 (tiga milyar lima ratus ribu rupiah) ditambah Denda Keterlambatan (1.312.500.000) kepada PENGGUGAT adalah sebesar Rp4.812.500.000 (empat milyar delapan ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah), untuk dselanjutnya akan disebut sebagai "**Total Kewajiban**".
11. Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar bagi PENGGUGAT, maka sangat beralasan menurut hukum untuk PENGGUGAT menuntut PARA TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian sebesar 15% per tahun dari jumlah total kewajiban PARA



TERGUGAT terhutang sejak gugatan ini didaftarkan sampai dilunasinya seluruh kewajiban PARA TERGUGAT kepada PENGGUGAT.

12. Bahwa apabila PARA TERGUGAT tidak melunasi kewajibannya kepada PENGGUGAT dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak adanya peringatan/teguran untuk melaksanakan putusan pengadilan (Aanmaning), maka sangat beralasan menurut hukum PENGGUGAT menuntut TERGUGAT III untuk menyerahkan dan mengalihkan hak kepemilikan Barang Jaminan kepada PENGGUGAT untuk menjadi milik dan atas nama PENGGUGAT, berupa **Sertifikat Hak Milik, Nomor : 7261/Kelurahan Jaka Sampurna, yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi. terdaftar atas nama Ronald Maraden Hutapea** (i.c. TERGUGAT II), sebagai pelunasan kewajiban TERGUGAT I sebagaimana tertulis dalam Pasal 9 ayat d yang berbunyi, "*Apabila PIHAK PERTAMA (i.c. TERGUGAT I) gagal bayar secara total kepada PIHAK KEDUA (i.c. PENGGUGAT) sampai dengan jatuh tempo sesuai term dan kondisi yang dimaksud dalam pasal 2, maka jaminan pada pasal 9a tersebut diatas akan dieksejusi dan beralih menjadi milik PIHAK KEDUA (i.c. PENGGUGAT)*".
13. Bahwa atas Total Kewajiban PARA TERGUGAT kepada PENGGUGAT tersebut, maka berdasarkan Perjanjian, Nilai tanah sebagaimana Jaminan **Sertifikat Hak Milik, Nomor 7261/Kelurahan Jaka Sampurna, yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi yang terdaftar atas nama Ronald Maraden Hutapea** akan menjadi faktor pengurang dari Total Kewajiban PARA TERGUGAT, karena bagaimanapun juga, Nilai Tanah Jaminan tersebut masih lebih kecil daripada Total Kewajiban yang harus diselesaikan.
14. Bahwa menurut data terakhir yang kami miliki (Bukti P – 6) yang berasal dari Dinas Pendapatan Daerah Kota Bekasi yang mengeluarkan data mengenai Nilai Jual Objek Pajak (selanjutnya akan disebut sebagai NJOP) atas Bumi dan Bangunan yang dijadikan Jaminan, dimana Nilai dari tanah a quo adalah Rp1.573.000,-/meter dan Bangunan sebesar Rp968.000,-/meter.
15. Bahwa setelah dihitung Luas Jaminan yang sebesar 300 m2 (tiga ratus meter persegi) untuk Bumi dan 125 m2 (seratus dua puluh lima meter persegi) untuk nilai Bangunan dikalikan dengan Nilai NJOP Jaminan, maka nilai Bumi sesuai Nilai Jual Objek Pajak hasilnya adalah

**Halaman 9 Putusan Nomor 739/PDT/2017/PT.DKI**



Rp471.900.000,- (hasil dari 300 m2 dikali Rp1.573.000,-) dan Nilai Bangunan adalah Rp121.000.000,- (hasil dari 125 m2 dikali Rp968.000) sehingga **total NJOP adalah Rp592.900.000,-** (lima ratus Sembilan puluh dua juta sembilan ratus ribu rupiah) untuk selanjutnya akan disebut sebagai "Harga Tanah dan Bangunan".

16. Bahwa oleh karena itu PARA TERGUGAT harus menyelesaikan kewajibannya dengan cara membayar seluruh Total Kewajibannya dikurangi dengan Harga Tanah dan Bangunan yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi yang terdaftar atas nama TERGUGAT III serta di sesuaikan dengan Harga NJOP yang berlaku sekarang sebagaimana harus di serahkan kepada PENGGUGAT sebagai jaminan.
17. Bahwa Total Kewajiban yang harus diselesaikan oleh Para Tergugat secara tanggung renteng setelah dikurangi oleh Harga Tanah dan bangunan adalah sebesar Rp4.812.500.000,- dikurangi Rp592.900.000,- **yaitu Rp4.219.600.000,-** (empat milyar dua ratus Sembilan belas juta enam ratus ribu rupiah).
18. Bahwa untuk menghindari tindakan PARA TERGUGAT yang lalai atau sengaja mengulur-ulur waktu melaksanakan putusan pengadilan untuk mengalihkan Barang Jaminan kepada PENGGUGAT sebagaimana yang tertuang dalam **Perjanjian Pasal 9 butir a, b, c dan d**, maka sangat beralasan menurut hukum kepada PARA TERGUGAT dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan sampai dengan dilaksanakannya pengalihan Barang Jaminan kepada PENGGUGAT.
19. Bahwa karena pendaftaran peralihan hak atas tanah harus dilakukan melalui Kantor Pertanahan Kota Bekasi, maka sangat beralasan menurut hukum, Badan Pertanahan Bekasi, agar mematuhi putusan pengadilan yang memerintahkan Badan Pertanahan Kota Bekasi untuk memproses pendaftaran peralihan hak kepemilikan Barang Jaminan berupa **Sertifikat Hak Milik, Nomor : 7261/Kelurahan Jaka Sampurna, yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi yang terdaftar atas nama Ronald Maraden Hutapea** (i.c. TERGUGAT III) menjadi atas nama PENGGUGAT sebagai pemilik baru yang sah.



20. Bahwa untuk menjamin agar gugatan ini tidak sia-sia dan guna menghindari usaha PARA TERGUGAT yang akan mengalihkan Barang Jaminan kepada pihak lain, maka PENGGUGAT mohon agar dapat dilakukan sita jaminan terhadap Barang Jaminan berupa sebidang Tanah dan Bangunan **Sertifikat Hak Milik, Nomor: 7261/Kelurahan Jaka Sampurna, yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi yang terdaftar atas nama Ronald Maraden Hutapea** (i.c. TERGUGAT III).
21. Bahwa karena gugatan ini didukung bukti-bukti yang otentik, maka PENGGUGAT mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dulu walau ada upaya hukum Banding, Kasasi, maupun Verzet (*uitvoerbaar bijvoorraad*).
22. Membebaskan PARA TERGUGAT atas biaya yang timbul dalam perkara ini.

#### PETITUM

Berdasarkan seluruh dalil dan bukti tersebut di atas, maka PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang mengadili perkara ini, untuk menjatuhkan Putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) terhadap PENGGUGAT dalam Perjanjian Investasi Promissory Note No. 101/PN/JP/NIC/V/2014, tertanggal 28 Mei 2014 ;
3. Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng untuk melunasi Total Kewajiban mengembalikan dana investasi ditambah denda keterlambatan kepada PENGGUGAT, terhitung sampai saat gugatan ini didaftarkan, yang memiliki Total Kewajiban berjumlah Rp**4.219.600.000,-** (empat milyar dua ratus Sembilan belas juta enam ratus ribu rupiah) ;
4. Menghukum TERGUGAT III untuk mengalihkan hak kepemilikan Tanah dan Bangunan Rumah **Sertifikat Hak Milik, Nomor : 7261/Kelurahan Jaka Sampurna, yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi yang terdaftar atas nama Ronald Maraden Hutapea** (i.c. TERGUGAT III), kepada PENGGUGAT untuk menjadi hak milik dan atas nama PENGGUGAT sebagai pelunasan



kewajiban TERGUGAT I sesuai dengan **Perjanjian Investasi Promissory Note Pasal 9 butir a, b, c dan d**, yang jelas-jelas mengatakan apabila Pihak Tergugat I tidak bisa membayar secara keseluruhan, maka Pihak Tergugat III secara hukum akan tunduk dan patuh untuk menyerahkan jaminannya kepada Pihak Penggugat untuk dilakukan pembayaran hutang Pihak Tergugat I sesuai dengan **Perjanjian Investasi Promissory Note No. 101/PN/JP/NIC/V/2014**, tertanggal 28 Mei 2014 ;

5. Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan sampai dengan dilaksanakannya pengalihan kepemilikan Tanah dan Bangunan Rumah **Sertifikat Hak Milik, Nomor: 7261/Kelurahan Jaka Sampurna, yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi. terdaftar atas nama Ronald Maraden Hutapea** kepada PENGGUGAT ;
6. Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional cq badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi untuk melakukan pencatatan dan pendaftaran peralihan hak kepemilikan Tanah dan Bangunan Rumah **Sertifikat Hak Milik, Nomor: 7261/Kelurahan Jaka Sampurna, yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi. terdaftar atas nama Ronald Maraden Hutapea (i.c. TERGUGAT III)** menjadi atas nama PENGGUGAT sebagai pemilik baru yang sah setelah putusan ini memiliki kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*) ;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap Tanah dan Bangunan Rumah **Sertifikat Hak Milik, Nomor: 7261/Kelurahan Jaka Sampurna, yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi yang terdaftar atas nama Ronald Maraden Hutapea (i.c. TERGUGAT III)**;
8. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dulu walau ada upaya hukum Banding, Kasasi, maupun Verzet (*uitvoerbaar bijvoorraad*);
9. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau:

**Halaman 12 Putusan Nomor 739/PDT/2017/PT.DKI**



Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Membaca, putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 55/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel., tanggal 8 Agustus 2017 yang telah menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp5.541.000,00 (lima juta lima ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Membaca berturut-turut :

1. Risalah pernyataan permohonan banding tanggal 21 Agustus 2017 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Penggugat melalui kuasanya, menerangkan bahwa pada tanggal 21 Agustus 2017, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tanggal 8 Agustus 2017, Nomor 55/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel. tersebut ;
2. Relaas pemberitahuan pernyataan permohonan banding tanggal 5 Oktober 2017 yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang menerangkan bahwa masing-masing pada tanggal 5 Oktober 2017, kepada Tergugat I dan Tergugat III telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;
3. Relaas pemberitahuan pernyataan permohonan banding tanggal 27 September 2017 yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang menerangkan bahwa pada tanggal 27 September 2017, kepada Tergugat II telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;
4. Memori banding tanggal 20 September 2017, yang diajukan oleh Kuasa Penggugat, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tanggal 20 September 2017, telah diserahkan salinan resminya kepada Tergugat I pada tanggal 5 Oktober 2017, kepada Tergugat II pada tanggal 27 September 2017 dan kepada Tergugat III pada tanggal 5 Oktober 2017;
5. Kontra memori banding tanggal 16 Oktober 2017, yang diajukan oleh Kuasa Tergugat II, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tanggal 16 Oktober 2017, telah diserahkan salinan resminya kepada Penggugat pada tanggal 1 Nopember 2017;



6. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang menerangkan bahwa Penggugat dan Tergugat II, masing-masing pada tanggal 27 September 2017, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;
7. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang menerangkan bahwa Tergugat I dan Tergugat , masing-masing pada tanggal 5 Oktober 2017, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

-----Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang diajukan banding tersebut dijatuhkan pada tanggal 8 Agustus 2017, dengan dihadiri Kuasa Penggugat/Pembanding dan Kuasa Tergugat II tanpa dihadiri Tergugat I dan Tergugat III, dan selanjutnya Kuasa Penggugat/Pembanding mengajukan permohonan banding pada tanggal 21 Agustus 2017, dengan demikian permohonan banding dari Penggugat/Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu banding 14 hari, sesuai dengan tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura , oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

-----Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat di dalam Memori Bandingnya mengemukakan pada pokoknya keberatan dengan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang menyatakan gugatan Penggugat/Pembanding tidak dapat diterima, karena Terbanding II semula Tergugat II selaku Direksi PT.Nusa Indah Cipta Karya (PT.NIC) sesuai dengan jawaban poin 6 strip 16 adalah pengakuan Terbanding II menjelaskan dan mengakui bahwa Termohon II/Tergugat II, mengetahui mekanisme kerja yang berujung pada tindakan merugikan Pemohon banding/Penggugat dan juga kepada nasabah lain, dengan modus operandi keduanya menggelapkan uang para nasabah PT Nusa Indah Ciptakarya, termasuk Penggugat/Pembanding dengan cara mentransfer sejumlah uang yang nilainya fantastis tersebut ke rekening kerabat dan keluarga. Terbanding II/Tergugat II mengetahui terhadap Pembanding/Penguat yang menjadi korban atas kerugian atau pun adanya wanprestasi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, terkait Perjanjian Promissory Note Nomor 101/PN/JP/NIC/V/2014, tanggal 28 Mei

**Halaman 14 Putusan Nomor 739/PDT/2017/PT.DKI**



2014, yang selengkapnya sebagaimana dalam memori banding tanggal 20 September 2017, yang terlampir dalam berkas perkara;

-----Menimbang, bahwa Terbanding II/Tergugat II di dalam Kontra Memori bandingnya pada pokoknya menyatakan bahwa putusan pengadilan Negeri Jakarta Selatan aquo sudah tepat dan benar, untuk menegakkan hukum materiil dalam perkara aquo tidak boleh mengenyampingkan hukum formil/hukum acara perdata, Terbanding II sudah menyarankan Pembanding untuk membuat gugatan baru dengan perbaikan, penguatan aspek hukum formilnya, selain itu yang berhak menyatakan Tergugat lalai menurut Undang-Undang PT/1997 adalah internal PT NIC, yaitu pemegang saham yang mewakili paling sedikit 1/10 bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara dan anggota direksi lain dan/atau anggota dewan komisaris, sementara kapasitas pembanding adalah sebagai kreditor yang notabene merupakan pihak luar/eksternal PT NIC yang memiliki dimensi hukum yang berbeda (Pasal 97 ayat (6) dan ayat (7) UU PT/2007;

-----Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan mempelajari serta meneliti berkas perkara Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Nomor 55/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel., tanggal 8 Agustus 2017, baik dalil-dalil Penggugat/Pembanding, jawaban Tergugat II/Terbanding II, alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding dan Tergugat II/Terbanding II, di depan persidangan serta pertimbangan hukum pendapat dan kesimpulan dalam putusan Pengadilan Negeri tersebut, dihubungkan dengan memori-banding dan kontra memori banding, selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut :

-----Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang dimintakan banding sebagaimana tersebut di atas;

-----Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat III tidak hadir di persidangan walaupun telah dilakukan pemanggilan secara patut, sesuai undang-undang, maka Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama bahwa Tergugat I dan Tergugat III tidak menggunakan haknya dalam persidangan perkara aquo;

-----Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan pokok dalam gugatan Penggugat adalah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan wanprestasi atas perjanjian bisnis investasi antara Penggugat sebagai kreditor dan para Tergugat sebagai debitur, berdasarkan Perjanjian Investasi Promissory Notes Nomor 101/PN/JP/NIC/V/2014, tanggal 28 Mei

**Halaman 15 Putusan Nomor 739/PDT/2017/PT.DKI**



2014, Penggugat dirugikan sebesar Rp4.219.600.000,-, agar dana investasi dan barang jaminan dikembalikan kepada Penggugat, berikut denda keterlambatan;

-----Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya menyangkal dalil Penggugat, yang pada pokoknya menyatakan Tergugat II memiliki iktikad buruk dari para Tergugat yang sengaja menghilang agar tidak dapat diketahui keberadaannya dan agar putus komunikasinya, dapat terbantahkan karena terbukti Tergugat II memiliki iktikad baik dan penuh kepasrahan tetap menghadiri sidang yang terhormat ini karena posisi Tergugat II saat ini sangat terpuruk, Tergugat II tidak menafikan adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat III terkait perjanjian di atas, dan perbuatan Tergugat III dan Sdr.Rahma Sari ( pemegang saham mayoritas PT Nusa Indah Ciptakarya ), yang telah menggelapkan uang nasabah;

-----Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 s/d P-11 dan ditambah 2 orang saksi masing-masing Versailles Karmatoni dan Sri Agustini/Notaris-PPAT dan Tergugat II telah mengajukan bukti surat diberi tanda TII-1 s/d TII-8, tidak mengajukan saksi;

-----Menimbang, bahwa berdasarkan bukti Penggugat berupa P-1 s/d P-11 dan didukung dengan keterangan saksi-saksi di atas, dibawah sumpah dan didukung pula dengan bukti Tergugat berupa bukti TII-1 s/d TII-8, terbukti bahwa benar antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II selaku direksi dari Tergugat I dan Tergugat III telah terikat dengan perjanjian yaitu Perjanjian Investasi Promissory Notes Nomor 101/PN/JP/NIC/V/2014, tanggal 28 Mei 2014, bukti P-1 terbukti Tergugat I, diwakili oleh Tergugat II selaku direksi telah mengadakan perjanjian investasi promissory note dengan Penggugat dan Penggugat telah menyerahkan dana investasi kepada Tergugat I, tanggal 28 Mei 2014, sebesar Rp.3.500.000.000,- (*tiga milyar lima ratus juta rupiah*) melalui transfer ke Bank Mandiri ke Rekening BCA Nomor 2213018879 a.n. Tergugat I PT.Nusa Indah Cipta Karya bukti P-3, dan Tergugat III telah memberikan jaminan kepada Penggugat, berupa asset property berupa tanah dan bangunan SHM Nomor 7261/Kelurahan Jakasampurna, luas 300m2, bertempat di Perumahan Jakapermai, Jalan Cendana Raya No.43 Jakasampurna, Bekasi Barat, bukti-P.2, terdaftar atas nama Tergugat III, Ronald Maraden Hutapea, sebagai penjamin;

-----Menimbang, bahwa Tergugat I berkewajiban mengelola dana investasi Penggugat dengan mengembalikan dana pokok investasi sebesar Rp.3.500.000.000,- (*tiga milyar lima ratus juta rupiah*) ditambah keuntungan

**Halaman 16 Putusan Nomor 739/PDT/2017/PT.DKI**



investasi sebesar Rp.525.000.000,- (*lima ratus dua puluh lima juta rupiah*), yang dilakukan secara bertahap, dalam jangka waktu 12 bulan, dari tanggal 21 Agustus 2014 sampai dengan tanggal 27 Mei 2015, sehingga Penggugat akan mendapatkan kembali dana investasi dan keuntungan sebesar Rp4.025.000.000,- (*empat milyar dua puluh lima juta rupiah*) bukti P-1, dengan cara Tergugat I menyerahkan 12 (dua belas) bilyet giro bank kepada Penggugat untuk dicairkan oleh Penggugat setiap bulannya sebagaimana ketentuan Pasal 2 Perjanjian Investasi tersebut, ternyata hanya bilyet giro Nomor CN 292201 tanggal 26 Juni 2014 yang dapat dicairkan sebesar Rp43.750.000,- (*empat puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh juta rupiah*), sedangkan bilyet-giro lainnya, dananya tidak ada sama sekali;

-----Menimbang, bahwa Pasal 9 huruf d, bukti P-1 tersebut, menyatakan bahwa TERGUGAT I menjamin dan berjanji kepada PENGGUGAT bahwa apabila TERGUGAT I tidak dapat mengembalikan dana pokok investasi ditambah keuntungan investasinya kepada PENGGUGAT, maka Barang Jaminan tersebut akan dialihkan kepemilikannya oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT untuk menjadi milik PENGGUGAT;

-----Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-9 berupa Berita Acara Penyerahan SHM 7261/Jakasampurna, terbukti bahwa SHM 7261/Jakasampurna telah diserahkan oleh Notaris/PPAT Jakarta Selatan, SRI AGUSTINI,SH., kepada Penggugat berdasarkan Pasal 9 huruf d Perjanjian;

-----Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas terbukti Tergugat I dan Tergugat III tidak memenuhi kewajibannya mengembalikan dana investasi dan keuntungannya, walau sudah ditagih sebagaimana bukti P-4, surat somasi I tanggal 27 Desember 2016 dan bukti P-5, surat somasi II tanggal 3 Januari 2017, yang ditujukan kepada Tergugat I PT Nusa Indah Ciptakarya, namun surat somasi tersebut kembali lagi, dengan catatan penerima tidak dikenal pada alamat dimaksud/sudah pindah.

-----Menimbang, bahwa Tergugat II yang pada dasarnya tidak menyangkal dalil gugatan Penggugat, terbukti telah lalai dalam tugasnya sebagai direksi, karena tidak dapat mengendalikan beralihnya dana Tergugat I kepada sejumlah kerabat dan teman dekat Tergugat III dan Rahma Sari (pemegang saham) sehingga sesuai dengan Pasal 97 ayat (3) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 sehingga Tergugat II ikut bertanggung-jawab atas perbuatan Tergugat I PT. Nusa Indah Ciptakarya yang merugikan Penggugat;



-----Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan keberatan-keberatan memori banding dari Pembanding semula Penggugat dan tidak sependapat dengan kontra memori banding dari Terbanding II semula Tergugat II karena gugatan tidak error in persona, Tergugat II dapat digugat berdasarkan Pasal 97 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tersebut di atas;

-----Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Pembanding semula Penggugat telah dapat membuktikan dalil pokok gugatannya bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan wanprestasi, selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat sebagai berikut :

-----Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan petitum, Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan lebih dahulu tentang sah tidaknya Perjanjian Investasi Promissory Notes Nomor 101/PN/JP/NIC/V/2014, tanggal 28 Mei 2014 (bukti P1), oleh karena perjanjian tersebut tidak disangkal oleh Tergugat II, maka perjanjian tersebut harus dinyatakan sah dan mengikat pihak-pihak yang membuat perjanjian tersebut oleh karena itu untuk lengkapnya amar putusan aquo, maka akan dinyatakan dalam amar putusan bersama-sama dalam amar butir 2;

-----Menimbang, bahwa terhadap petitum 1, yang menuntut agar gugatan dikabulkan seluruhnya akan dipertimbangkan pada bagian akhir petitum setelah seluruh petitum dipertimbangkan;

-----Menimbang, bahwa terhadap petitum 2, menyatakan para Tergugat melakukan ingkar janji telah dipertimbangkan dalam pokok perkara, sehingga petitum butir 2 dapat dikabulkan;

-----Menimbang, bahwa terhadap petitum 3 dan 4 mengenai kewajiban Para Tergugat dapat dikabulkan karena para Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian yang telah disepakati bersama dan mengikat pihak-pihak dalam perjanjian, dan bertanggungjawab bersama pula atas resiko yang ada, sehingga petitum 3 dan 4 dapat dikabulkan;

-----Menimbang, bahwa petitum 5 tuntutan uang dwangsom sebesar Rp50.000.000,- (*lima puluh juta rupiah*), tidak dapat dikabulkan karena uang paksa (*dwangsom*) tidak dapat dijatuhkan untuk tuntutan pembayaran sejumlah uang, sedangkan mengenai Sertifikat Hak Milik Nomor 7261/Kelurahan Jaka Sampurna yang menjadi jaminan dari Tergugat III



sudah dikuasai oleh Penggugat dalam hal ini Pembanding, karenanya petitum 5 harus ditolak;

-----Menimbang, bahwa petitum 6 mengenai perintah kepada Badan Pertanahan Nasional cq Badan Pertanahan Nasional kota Bekasi untuk melakukan pencatatan dan pendaftaran peralihan hak sebagaimana petitum 6, tidak dapat dikabulkan karena tidak termasuk pihak dalam perkara aquo, namun berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, Badan Pertanahan Nasional berkewajiban menjalankan putusan Pengadilan;

-----Menimbang, bahwa petitum 7 mengenai sita jaminan tidak dapat dikabulkan karena Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak dilakukan sita-jaminan, Pengadilan Tinggi tidak melakukan sita-jaminan;

-----Menimbang, bahwa petitum mengenai tuntutan putusan dapat dijalankan lebih dahulu walau ada upaya hukum banding, kasasi maupun verzet tidak dapat dikabulkan karena tidak memenuhi syarat-syarat dalam Pasal 180 HIR;

-----Menimbang, bahwa petitum 9, oleh karena Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah pihak yang kalah maka dihukum untuk membayar biaya perkara, karenanya petitum 9 dapat dikabulkan;

-----Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang berpendapat bahwa gugatan penggugat error in persona dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

-----Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Nomor 55/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel., tanggal 8 Agustus 2017, yang dimohonkan banding tersebut, tidak dapat dipertahankan sehingga harus dibatalkan dengan mengadili sendiri, sebagaimana dalam amar putusan di bawah ini;

-----Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding I, Terbanding II dan Terbanding III semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, sebagai pihak yang kalah, maka biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Terbanding I, Terbanding II dan Terbanding III semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, untuk kedua tingkat peradilan, yang besarnya sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini;

*Memperhatikan Undang-Undang RI Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang RI Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, Undang-Undang RI Nomor 20 Tahun 1947 tentang*

**Halaman 19 Putusan Nomor 739/PDT/2017/PT.DKI**



*Peradilan Ulangan Untuk Jawa dan Madura, Pasal-pasal KUHPerdara,  
Ketentuan-Ketentuan HIR dan peraturan perundang-undangan lainnya  
berhubungan ;*

MENGADILI

- I. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
- II. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Nomor 55/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel., tanggal 8 Agustus 2017, yang dimohonkan banding tersebut ;

MENGADILI SENDIRI

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk sebagian ;
2. Menyatakan Perjanjian Investasi Promissory Notes Nomor 101/PN/JP/NIC/V/2014, tanggal 28 Mei 2014 sah menurut hukum dan menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap PENGGUGAT ;
3. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, secara tanggung renteng untuk mengembalikan dana investasi ditambah denda keterlambatan kepada PENGGUGAT, terhitung sampai saat gugatan ini didaftarkan, yang memiliki Total Kewajiban berjumlah Rp4.219.600.000,- (*empat milyar dua ratus sembilan belas juta enam ratus ribu rupiah*);
4. Menghukum TERGUGAT III untuk mengalihkan hak kepemilikan Tanah dan Bangunan Rumah SERTIFIKAT HAK MILIK, Nomor 7261/KELURAHAN JAKA SAMPURNA, yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi yang terdaftar atas nama RONALD MARADEN HUTAPEA (i.c. TERGUGAT III), kepada PENGGUGAT untuk menjadi hak milik dan atas nama PENGGUGAT sebagai pelunasan kewajiban TERGUGAT I;
5. Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional cq Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi untuk melakukan pencatatan dan pendaftaran peralihan hak kepemilikan Tanah dan Bangunan Rumah SERTIFIKAT HAK MILIK, Nomor 7261/KELURAHAN JAKA SAMPURNA, yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi. terdaftar atas nama RONALD MARADEN HUTAPEA (i.c.

**Halaman 20 Putusan Nomor 739/PDT/2017/PT.DKI**



TERGUGAT III) menjadi atas nama PENGGUGAT sebagai pemilik baru yang sah setelah putusan ini memiliki kekuatan hukum yang tetap (*inkrach van gewijsde*) ;

- III. Menghukum yang Terbanding semula Tergugat membayar biaya perkara untuk kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (*seratus lima puluh ribu rupiah*) ;

-----Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, pada hari Kamis, tanggal 15 Februari 2018 oleh kami, H. IMAM SUNGUDI, S.H., Hakim Tinggi sebagai Ketua Majelis, Hj. ELNAWISAH, S.H., M.H., dan NYOMAN DEDY TRIPARSADA, S.H., M.H. masing-masing Hakim Tinggi sebagai Anggota, putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari **Jum'at, tanggal 23 Februari 2018** dalam sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh H. SUPARNO,SH.,MH., Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara. -----

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

Hj. ELNAWISAH, S.H., M.H.

H. IMAM SUNGUDI, S.H.

NYOMAN DEDY TRIPARSADA, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI

H. SUPARNO, S.H., M.H.

**Halaman 21 Putusan Nomor 739/PDT/2017/PT.DKI**



Perincian Biaya Banding :

1. Meterai .....	Rp. 6.000,-
2. Redaksi .....	Rp. 5.000,-
3. Administrasi .....	Rp. 139.000,-
<u>J u m l a h .....</u>	<u>Rp. 150.000,-</u>

(seratus lima puluh ribu rupiah)