

# KONSTRUKSI ASAS KESEIMBANGAN PADA KONTRAK KERJASAMA DALAM PENANAMAN MODAL DI BIDANG PROPERTI

Nur Abidin, Putu Nova Parwata, SH & Partners Law Firm,

E-mail: [nurabidin1304@gmail.com](mailto:nurabidin1304@gmail.com)

Marwanto, Fakultas Hukum Universitas Udayana,

E-mail: [marwanto.jim@gmail.com](mailto:marwanto.jim@gmail.com)

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2021.v09.i09.p13>

## *Abstrak*

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis faktor-faktor penyebab ketidakseimbangan dalam kontrak kerjasama penanaman modal di bidang properti serta mengidentifikasi cara pemulihan keseimbangan dalam kontrak kerjasama penanaman modal di bidang properti. Metode yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif. Hasil dari penelitian ini bahwa faktor-faktor penyebab ketidakseimbangan dalam kontrak kerjasama penanaman modal di bidang properti, antara lain: pembuat kontrak tidak memahami proses kerja bisnis yang dilaksanakan, belum mampu memahami rekan bisnisnya, ada beberapa pelaku bisnis tanpa menelusuri latar belakang dari rekan bisnisnya, dan tidak dibuatnya perlindungan hukum sebagai pondasi dalam proses bisnis mereka.

*Kata kunci:* Kontrak, Asas Keseimbangan, Property

## *Abstract*

The purpose of this study is to analyze the factors that cause imbalances in investment cooperation contracts in the property sector and identify ways to restore balance in investment cooperation contracts in the property sector. The method used in this study is a normative legal research method. The results of this study are that the factors that cause imbalances in investment cooperation contracts in the property sector include: contract makers do not understand the business work processes carried out, have not been able to understand their business partners, there are several community businesses without tracing the background of their business partners and do not the existence of legal protection as a foundation in the business proces

*Keywords:* Contract, Principle of Balance, Property

## **1. Pendahuluan**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Properti adalah setiap fisik atau tidak yang berwujud fisik yang dimiliki seseorang atau bersama dengan sekelompok atau milik badan hukum.<sup>1</sup> Kata properti berasal dari Bahasa Inggris yaitu "*property*" yang berarti sesuatu yang dapat dimiliki seseorang. Di Indonesia, istilah "properti" identik dengan *real estate*, rumah, tanah, ruko, gedung, atau gudang. Belakangan, istilah properti bergeser dari pengertian semula menjadi lebih spesifik pada pengertian harta benda tak bergerak (tanah/bangunan).

Properti adalah merupakan konsep hukum yang mencakup kepentingan, hak dan manfaat yang berkaitan dengan suatu kepemilikan. Properti terdiri dari atas hak kepemilikan, yang memberikan hak kepada pemilik atau suatu kepentingan tertentu

---

<sup>1</sup> Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis. *Kepemilikan Properti di Indonesia*. Cet. 1. Bandung : Penerbit Mandar Maju, (2013). h.80.

(*specific interest*) atau sejumlah kepentingan atas apa yang dimilikinya.<sup>2</sup> Oleh karena itu wajib diperhatikan konsep hukum dari properti, apakah merupakan benda atau bukan (*corporeal or non corporeal*), berwujud atau tidak berwujud, dapat dilihat atau tidak, yang memiliki nilai tukar atau yang dapat membentuk kekayaan.<sup>3</sup> Sehingga dapat disimpulkan properti diartikan sebagai harta yang berbentuk tanah atau bangunan, sedangkan dalam perspektif nilai, properti dapat diartikan bukan hanya berupa harta dalam bentuk bangunan atau tanah, namun juga terdapat aspek hukum yang berkaitan dengan manfaat dan hak yang timbul atas kepemilikan bangunan atau tanah tersebut.

Terhadap suatu hak kepemilikan properti memiliki implikasi suatu barang tersebut juga menjadi "kepunyaan orang" secara pribadi atau kelompok. Keberadaan atas hak tersebut memberikan jaminan bagi pemilik untuk dapat melakukan tindakan atau segala hal-upaya pada propertinya sesuai dengan keinginan dan kebutuhannya, baik dengan dan/atau tidak mengalihkan hak kepemilikan properti yang dimaksud. Beberapa filsuf menyatakan bahwa hak atas properti timbul dari norma sosial. Beberapa lainnya mengatakan bahwa hak itu timbul dari moralitas atau hukum alamiah (*natural law*).<sup>4</sup>

Kepemilikan yang didasarkan atas hak terhadap properti, memiliki 2 (dua) unsur di dalamnya yakni hak penguasaan dan hak kepemilikan dari individu perorangan yang sah atau dalam bentuk badan hukum. Misalnya pada perusahaan, dimana perusahaan memiliki hak-hak setara dengan hak warga negara lainnya termasuk hak-hak konstitusi dan oleh karena itulah maka perusahaan disebut badan hukum.<sup>5</sup> Sebagian besar kepemilikan properti berkaitan dengan bidang usaha bisnis dan perdagangan, hal ini tentunya berkaitan dengan praktek perjanjian atau kontrak.

Prakteknya adanya kepentingan antar subjek hukum (individu atau badan hukum) dituangkan dalam bentuk kontrak tertulis, dengan sebagian besarnya merupakan transaksi ekonomi dalam bidang bisnis dan perdagangan. Dengan transaksi ini, timbul hubungan timbal balik antar kedua belah pihak atau bahkan lebih (pelaku bisnis) dalam bidang bisnis dan perdagangan tertentu. Melalui kontrak yang di dalamnya terdapat janji-janji dan penetapan kepentingan para pihak dengan maksud mendapatkan keuntungan ekonomi (*economic profit*) yang maksimal bagi para pihak di dalam kontrak. Upaya yang dilakukan dengan mencari keuntungan yang sebesar-besarnya dapat dibatasi dengan kepentingan dari pihak lain dalam kontrak.

Jenis kontrak penanaman modal dalam bidang properti merupakan jenis kontrak *joint ventur* atau dikenal dengan kerjasama modal. Jenis kontrak *joint venture* atau kontrak usaha patungan merupakan upaya dalam kegiatan komersial (dengan risiko) antara dua atau lebih pihak yang bertindak untuk melaksanakan tujuan bersama. Untuk memberikan jaminan dalam pelaksanaan kerjasama penanaman modal dalam bidang properti diperlukan kontrak antar para pihak yang mengikatkan diri.

Kontrak dibuat dan disusun sedapat mungkin memberikan posisi yang seimbang bagi para pihak di dalamnya, hal ini dikenal dengan penerapan asas keseimbangan. Penerapan asas keseimbangan merupakan fondasi dari pembentukan dan penyusunan

---

<sup>2</sup> Pramadita, I. Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Pariwisata Tanah Lot Antara Pemerintah Daerah Kabupaten Tabanan Dengan Desa Pakraman Beraban Dalam Perspektif Keadilan Dan Kepastian Hukum. *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, 6 No. 1. (2017)., 52 - 66. doi:10.24843/JMHU.2017.v06.i01.p05

<sup>3</sup> Donny Laksana Putra, I., Darmadha, I., & Bagiastra, I. Akibat Hukum Dari Wanprestasinya Developer Dalam Perjanjian Kerjasama Dalam Bidang Pembangunan, Pengembangan, Pemasaran Dan Penjualan Town House Yang Bertempat Di Kabupaten Badung. *Kertha Semaya : Jurnal Ilmu Hukum*, 5 No. 2. (2016).

<sup>4</sup> Wirahadi Prasetyono. *Cara Mudah Mengurus Surat Tanah dan Rumah*. Yogyakarta : Flash Books. (2013). h. 11.

<sup>5</sup> *Ibid.*

kontrak yang ideal. Namun, dalam praktiknya masih banyak ditemukan pembentukan atau penyusunan kontrak yang tidak menerapkan asas keseimbangan ini, hal ini terlihat apabila salah satu pihak diposisikan terlalu dominan daripada pihak lainnya.

Salah satu klausul dalam kontrak kerjasama penanaman modal di bidang properti seperti rumusan :

“Para pihak dengan ini setuju bahwa para pembeli yang membeli villa untuk tujuan disewakan kembali.”

Dalam kalusula diatas menunjukkan seolah-olah para pihak hanyalah pihak penjual dengan pihak perusahaan management properti, sedangkan dari pihak pembeli tidak terlibat dalam kontrak tersebut. Pembentukan kontrak antar pihak memberikan konsekuensi logis bagi para pihak terikat terhadap klausul perjanjian pada kontrak tersebut. Hal ini tentunya dapat dimaknai bahwa timbulnya hak dan kewajiban terhadap kontrak tersebut hanya antara para pihak di dalam kontrak.

Menurut pandangan Agus Yudho Hernoko, adanya asas keseimbangan memiliki makna untuk melandasi pertukaran hak dan kewajiban antar para pihak sesuai bagiannya masing-masing dalam kontrak. Asas keseimbangan mengandaikan pembagian hak dan kewajiban diwujudkan dalam seluruh proses hubungan kontraktual, baik pada fase prakontraktual, pembentukan kontrak maupun pelaksanaan kontrak (*pre-contractual, contractual, post contractual*). Asas keseimbangan sangat berorientasi pada konteks hubungan dan kepentingan para pihak (menjaga kelangsungan hubungan agar berlangsung kondusif dan *fair*).<sup>6</sup>

Selanjutnya Agus Yudho Hernoko juga menyampaikan ukuran asas keseimbangan adalah :

- a. Prinsip pertukaran hak dan kewajiban didasarkan pada nilai-nilai kesetaraan (*equitability*);
- b. Prinsip kebebasan;
- c. Prinsip distribusi-proporsional;
- d. Asas kecermatan (*zorgvuldigheid*);
- e. Asas kelayakan (*redelijkheid, reasonableness*); dan
- f. Asas kepatutan (*billijkheid, equity*).<sup>7</sup>

Memperhatikan hal-hal tersebut diatas, menentukan asas keseimbangan tidak dapat diukur dengan perhitungan kuantitatif saja, namun juga harus memperhatikan asas dan nilai-nilai yang berlaku dalam penyusunan kontrak. Titik berat dalam menentukan asas keseimbangan adalah pada pembagian hak dan kewajiban di antara para pihak yang layak dan juga patut (*fair and reasonable*).

Melihat klausul tersebut, posisi pembeli terlihat lemah padahal hak kepemilikan properti telah menjadi miliknya, namun pembeli tidak mampu dengan leluasa mempergunakan atau menentukan sendiri peruntukan properti yang ia beli. Pembeli tidak memiliki hak untuk melakukan perjanjian sewa atas propertinya tanpa melalui pihak ketiga (perusahaan manajemen). Hal ini bertentangan dengan konsep hak kepemilikan yang melekat pada pembeli sejak pelunasan pembayaran properti. Secara kasat mata posisi pembeli yang demikian jelas lebih rendah dari pada pihak penjual dan pihak perusahaan manajemen properti, posisi ini menunjukkan ketidakseimbangan dalam kontrak kerjasama penanaman modal dalam bidang properti, sehingga risikan akan terjadinya sengketa. Terjadinya sengketa antara para pihak dalam kontrak akan berdampak buruk bagi pengembangan proyek dalam penanaman modal di bidang properti. Apabila sengketa ini

---

<sup>6</sup> Agus Yudho Hernoko. *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Jakarta : Kencana Prenadamedia Group. (2011). h.87.

<sup>7</sup> *Ibid.*, h.90.

tidak dapat segera diselesaikan dengan baik, maka dapat berdampak langsung kepada iklim investasi yang secara sistematis dapat saja menghambat sektor kehidupan lainnya.

Masih ditemukannya pelanggaran terhadap asas keseimbangan dalam kontrak penanaman modal dalam bidang properti ini, memberikan gambaran masih rendahnya pemahaman mengenai pentingnya asas keseimbangan ini. Di sisi lain pentingnya asas keseimbangan ini adalah untuk menjaga nilai kepercayaan antara para pihak, yang mana dalam hal ini adalah para pengusaha properti.

Berdasarkan dengan uraian latar belakang tersebut diatas, dapat disampaikan rumusan masalah yang dibahas dalam karya tulis ini yakni : 1) Apa saja faktor-faktor penyebab ketidakseimbangan dalam kontrak kerjasama penanaman modal di bidang properti ? Dan 2) Bagaimanakah cara pemulihan keseimbangan dalam kontrak kerjasama penanaman modal di bidang properti? Berdasarkan hal tersebut maka tujuan dalam penulisan ini yaitu guna mengetahui dan memahami tentang faktor-faktor yang mempengaruhi dan pemulihan asas keseimbangan dalam kontrak kerjasama penanaman modal di bidang properti.

Karya tulis ini merupakan karya tulis ilmiah yang orisinal atau berbeda dengan karya tulis ilmiah yang ada sebelumnya. Adapun karya ilmiah yang terkait dengan karya tulis ilmiah penulis, yaitu karya tulis ilmiah dari 1) Zaned Zihan Sosa Elsera Lubis tahun 2019 dengan judul “Asas Keseimbangan dalam Perjanjian Penerbitan Letter of Credit Sebagai Transaksi Bisnis Internasional” yang rumusan masalahnya adalah bagaimana penerapan asas keseimbangan dalam PPLC sebagai transaksi bisnis internasional?<sup>8</sup> 2) Aryo Dwi Prasnowo tahun 2019 dengan judul “Implementasi Asas Keseimbangan Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Baku” yang rumusan masalahnya adalah bagaimana kedudukan antara hak dan kewajiban para pihak dalam sebuah perjanjian dengan syarat dan kondisi yang sama?<sup>9</sup> 3) Muhammad Irayadi tahun 2021 dengan judul “Asas Keseimbangan Dalam Hukum Perjanjian” yang rumusan masalahnya adalah bagaimana penerapan asas keseimbangan dalam hukum perjanjian dan apa saja hal-hal yang harus diperhatikan ataudipenuhi dalam membuat perjanjian ?<sup>10</sup>

Dibandingkan dengan karya tulis ilmiah lainnya tersebut diatas maka dapat ditemukan perbedaan antara karya tulis atau penelitian ini dengan penelitian atau karya tulis lainnya. Terdapat keunggulan dalam penelitian ini dengan penelitian dari peneliti lainnya, yaitu mengenai penelitian ini memfokuskan dalam pembahasan dan analisis tentang faktor-faktor dan pengembalian asas keseimbangan dalam kontrak kerjasama penanaman modal di bidang properti.

## 1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang dikaji adalah:

1. Apa saja faktor-faktor penyebab ketidakseimbangan dalam kontrak kerjasama penanaman modal di bidang properti?
2. Bagaimanakah cara pemulihan keseimbangan dalam kontrak kerjasama penanaman modal di bidang properti?

---

<sup>8</sup> Lubis, Z., Nur, M., & Sanusi, S. Asas Keseimbangan dalam Perjanjian Penerbitan Letter of Credit Sebagai Transaksi Bisnis Internasional. *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, 8 No. 2, (2019). 261-281. doi:10.24843/JMHU.2019.v08.i02.p09.

<sup>9</sup> Prasnowo, A., & Badriyah, S. Implementasi Asas Keseimbangan Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Baku. *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, 8 No. 1, (2019). 61-75. doi:10.24843/JMHU.2019.v08.i01.p05

<sup>10</sup> Muhammad Irayadi. Asas Keseimbangan Dalam Hukum Perjanjian. *Jurnal Hermeneutika*, 5, No. 1, (2021).

### 1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan dari penulisan ini adalah untuk menganalisis faktor-faktor penyebab ketidakseimbangan dalam kontrak kerjasama penanaman modal di bidang properti serta mengidentifikasi cara pemulihan keseimbangan dalam kontrak kerjasama penanaman modal di bidang properti.

## 2. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Karakteristik utama penelitian hukum normatif adalah sumber utamanya adalah bahan hukum bukan data atau fakta sosial, karena dalam penelitian hukum normatif yang dikaji adalah bahan hukum yang berisi aturan-aturan yang bersifat normatif.<sup>11</sup> Adapun dalam penelitian ini mempergunakan pendekatan undang-undang dan pendekatan analisis konsep hukum. Teknik analisis bahan hukum yang diterapkan dalam penelitian ini diawali dengan mengumpulkan bahan-bahan hukum baik bahan hukum yang diperoleh melalui sumber bahan hukum primer (peraturan perundang-undangan), sumber bahan hukum sekunder (buku, jurnal, dan lain sebagainya), lalu disusun secara sistematis dengan melakukan analisis secara kualitatif, yakni dianalisis dengan menggunakan teori-teori hukum, konsep-konsep hukum serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

### 3.1 Faktor-Faktor Penyebab Ketidakseimbangan dalam Kontrak Kerjasama Penanaman Modal di Bidang Properti

Fungsi kontrak sebagai sarana dalam mengamankan segala kegiatan penanaman modal, namun apabila kontrak tidak mencerminkan asas keseimbangan di dalamnya maka kontrak tersebut malah menjadi sumber masalah bagi para pihak itu sendiri.<sup>12</sup> Kontrak menurut Ida Bagus Wyasa Putra, tidak selalu menguntungkan pihak pemakainya.<sup>13</sup>

Keadaan kontrak yang demikian, tanpa memperhatikan asas keseimbangan dapat saja menyulitkan para pihak, karena dapat meningkatkan risiko dalam pelaksanaan kontrak tersebut. Terdapat 2 (dua) hal yang dapat menjadi masalah dalam pengikatan kontrak, antara lain : itikad baik (*good faith*) dan kecermatan dalam penyusunan kontrak. Menurut Ida Bagus Wyasa Putra, dapat diuraikan permasalahan-permasalahan tersebut sebagai berikut :

1. Sumber pertama berkaitan dengan wawasan hukum, para pihak-pihak pembentuk kontrak, keahlian para pihak menggunakan saluran-saluran hukum yang dapat digunakan untuk meningkatkan kualitas kontrak, kemampuan para pihak atau kuasa hukumnya memperhitungkan risiko yang dapat timbul dari setiap klausula yang diterapkan dalam kontrak, kemampuan bernegosiasi, kemampuan memperhitungkan kelengkapan materi kontrak dan kecermatan dalam membuat rumusan-rumusan klausula yang dapat memperkecil risiko dan membangun kontrak yang bersifat bersih, terbuka dan adil (*bonafide*).
2. Sumber kedua berkaitan dengan kejujuran dan kualitas mental para pihak. Tidak sedikit pelaku bisnis menyimpan niat atau strategi bisnis, untuk mewujudkan

---

<sup>11</sup>Amiruddin dan Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. (2003). h.118.

<sup>12</sup> Ari Pebriarta, I., & Sukranatha, A. Keabsahan Kontrak Elektronik Dalam Kaitan Dengan Kecakapan Melakukan Perbuatan Hukum Oleh Para Pihak. *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum*. (2015).

<sup>13</sup> Ida Bagus Wyasa Putra. *Hukum Kontrak Internasional (The Law of International Contract)*. Bandung: Refika Aditama, (2017). h.15.

target-target bisnisnya, yang secara sengaja disembunyikan atau tidak dimasukkan sebagai item pembicaraan dalam negosiasi. Target-target demikian dalam dunia bisnis sering disebut *implied target*, yaitu target bisnis yang secara sengaja tidak ditawarkan secara eksplisit dalam proses negosiasi dan secara diam-diam hendak diwujudkan melalui kelemahan-kelemahan klausula pihak lawan yang secara sengaja dikondisikan demikian.<sup>14</sup>

Munculnya sengketa dalam kontrak bidang bisnis dapat sering muncul karena terjadinya kesalahan dalam proses penyusunan kontrak yang disebabkan beberapa faktor penyebab, antara lainnya :

- a. Pembuat kontrak tidak memahami proses kerja bisnis yang dilaksanakan, hal ini dapat muncul apabila pelaku bisnis hanya berfokus pada orientasi keuntungan dan tidak memperhatikan risiko yang dapat terjadi di masa yang akan datang;
- b. Belum mampu memahami rekan bisnisnya, ada beberapa pelaku bisnis tanpa menelusuri latar belakang dari rekan bisnisnya, dengan mudah tertarik untuk melibatkannya dalam kerjasama yang dilakukan. Hal ini rata-rata terjadi pada pelaku usaha lokal yang dapat langsung menyetujui kerjasama dengan pelaku usaha asing, dengan asumsi bahwa pelaku usaha asing lebih unggul dari segala aspek bisnis;
- c. Tidak dibuatnya perlindungan hukum sebagai pondasi dalam proses bisnis mereka. Hal ini menunjukkan masih belum dipahaminya mengenai pentingnya klausul pengaman dalam kontrak kerjasama yang akan dilakukan oleh para pelaku bisnis.

Selain adanya faktor penyebab tersebut di atas, dalam praktiknya pembuatan kontrak dalam bidang penanaman modal ada beberapa faktor sebagai penyebab munculnya ketidakseimbangan, antara lain :

- a. Masih kurangnya pemahaman terhadap hukum dari para pihak dalam kontrak atau *legal advisor* dalam proses pembuatan kontrak;
- b. Tidak adanya itikad baik dari salah satu pihak atau para pihak dalam proses penyusunan kontrak sehingga dalam pelaksanaannya para pihak dapat saling mencurangi;
- c. Terdapat tekanan dari salah satu pihak yang *superior* kepada pihak yang lebih lemah dari sisi finansial atau pengalaman;
- d. Masih belum maksimalnya peran pemerintah dalam memberikan perlindungan dan mengatur dalam penanaman modal bidang properti.

Adanya ketidakseimbangan dalam posisi pada kontrak dapat meningkatkan risiko terjadinya wanprestasi. Dengan para pihak telah menyetujui isi perjanjian dalam kontrak memiliki kewajiban untuk memenuhi prestasi. Apabila ditemukan salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya bukan karena keadaan yang memaksa, maka pihak tersebut telah dianggap melakukan wanprestasi dan akibat hukumnya harus bertanggungjawab atas munculnya kerugian yang timbul dalam kontrak. Timbulnya keadaan wanprestasi tersebut dapat terjadi karena tidak dipenuhinya janji karena sengaja dan tidak sengaja. Apabila pihak dengan sengaja melakukan wanprestasi dapat karena tidak mampu memenuhi prestasi

---

<sup>14</sup> *Ibid*, h.17.

yang dijanjikan atau karena terpaksa untuk tidak memenuhi prestasi tersebut. Dalam KUHPerdara penggantian kerugian akibat wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara.

Akibat wanprestasi salah satu pihak mendapati kerugian, oleh karenanya pihak yang melakukan wanprestasi tersebut harus bertanggungjawab atas akibat apabila pihak yang dirugikan menuntut pembatalan kontrak.<sup>15</sup> Berdasarkan pertimbangan telah adanya ingkar janji atau wanprestasi tersebut, maka salah satu pihak dalam hal ini yang dirugikan memiliki hak untuk memutus perjanjian. Dengan dirincinya kontrak mengenai alasan-alasan salah satu pihak dapat memutuskan kontrak, maka tidak semua bentuk wanprestasi dapat saja menyebabkan pemutusan kontrak oleh pihak yang dirugikan, namun wanprestasi seperti demikian itu yang disebutkan dalam kontraknya saja.<sup>16</sup>

Permasalahan wanprestasi ini mengakibatkan permasalahan dalam pemberian kepastian hukum dan jaminan hukum bagi para pihak di dalam kontrak. Menurut Huala Adolf, untuk menghadapi permasalahan tersebut ada 3 teknik yang dapat dilakukan yaitu:

- a. Negara-negara sepakat untuk tidak menerapkan hukum nasionalnya dan menerapkan hukum internasional;
- b. Menggunakan prinsip *choise of law* yaitu klausul pilihan hukum yang disepakati oleh para pihak yang dituangkan dalam kontrak mereka;
- c. Melakukan unifikasi dan harmonisasi hukum aturan-aturan substantif hukum perdagangan internasional.<sup>17</sup>

Dalam menghadapi kasus tertentu atau sengketa mengenai kontrak diperlukan cara penyelesaian yang khusus pula. Adanya sengketa dalam penanaman modal ini merupakan suatu bentuk gangguan terhadap keseimbangan sehingga setiap sengketa yang terjadi harus dilakukan dengan cepat, tepat dan efisien.

### 3.2 Pemulihan Keseimbangan dalam Kontrak Kerjasama Penanaman Modal di Bidang Properti

Pembuatan kontrak sebagai dokumen hukum yang mengatur mengenai hak dan kewajiban para pihak pembuatnya. Mark Zimmerman mengemukakan bahwa apabila terjadi perselisihan mengenai pelaksanaan perjanjian di antara para pihak, dokumen itu akan dirujuk untuk penyelesaian itu. Apabila perselisihan tersebut tidak dapat diselesaikan dengan penyelesaian perundingan antara para pihak, maka dapat diselesaikan melalui proses litigasi, sehingga apa yang diperjanjikan dalam kontrak tersebut dijadikan dasar bagi hakim untuk menyelesaikan pertikaian itu.<sup>18</sup>

Pemulihan keseimbangan dalam sengketa penanaman modal di bidang properti dilakukan dengan penyelesaian sengketa antara para pihak. Menurut Pasal 32 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (selanjutnya disebut UU

---

<sup>15</sup> Kurniawan, N. Konsep Wanprestasi Dalam Hukum Perjanjian Dan Konsep Utang Dalam Hukum Kepailitan (Studi Komparatif Dalam Perspektif Hukum Perjanjian Dan Kepailitan). *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, 3 No. 1. (2014). doi:10.24843/JMHU.2014.v03.i01.p09.

<sup>16</sup> Jagat Krisno, A., Supasti Dharmawan, N., & Wiratni Darmadi, A. Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Dari Wanprestasi Dalam Perjanjian Autentik Sewa-Menyewa Tanah. *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum*, 4 No.1. (2015).

<sup>17</sup> Huala Adolf. *Aspek-Aspek Negara dalam Hukum Internasional*. Jakarta: Rajawali Press. (2006). h.81.

<sup>18</sup> Rivera Bonner, & B. J. Zimmerman. *Part 1: General Theories and Models of Self Regulation*. The Handbook of Self Regulation, (1997). p.20.

Penanaman Modal), mengatur :

- 1) Dalam hal terjadi sengketa di bidang penanaman modal antara Pemerintah dengan penanam modal, para pihak terlebih dahulu menyelesaikan sengketa tersebut melalui musyawarah dan mufakat;
- 2) Dalam hal penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak tercapai, penyelesaian sengketa tersebut dapat dilakukan melalui arbitrase atau alternatif penyelesaian sengketa atau pengadilan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- 3) Dalam hal terjadi sengketa di bidang penanaman modal antara Pemerintah dengan penanam modal dalam negeri, para pihak dapat menyelesaikan sengketa tersebut melalui arbitrase berdasarkan kesepakatan para pihak, dan jika penyelesaian sengketa melalui arbitrase tidak disepakati, penyelesaian sengketa tersebut akan dilakukan di pengadilan;
- 4) Dalam hal terjadi sengketa di bidang penanaman modal antara Pemerintah dengan penanam modal asing, para pihak akan menyelesaikan sengketa tersebut melalui arbitrase internasional yang harus disepakati oleh para pihak.

Berdasarkan Pasal 32 UU Penanaman Modal tersebut, maka penyelesaian sengketa penanaman modal dapat diselesaikan secara litigasi atau non litigasi. Penyelesaian sengketa secara litigasi terhadap sengketa penanaman modal dalam negeri diselesaikan di wilayah hukum tempat kediaman atau tempat kedudukan tergugat.

Selain penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi, penyelesaian sengketa juga dapat dilakukan secara non litigasi atau di luar pengadilan. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan juga diistilahkan dengan *Alternative Dispute Resolution (ADR)*.<sup>19</sup> Penyelesaian sengketa melalui *alternative dispute resolution* kini menjadi *the first resort* yang dipilih oleh para pihak yang bersengketa. Altschul mengartikan *alternative dispute resolution* sebagai "*a trial of a case before a private tribunal agreed to by the parties so as to save legal costs, avoid publicity and avoid lengthy trial delays*".<sup>20</sup> Kehadiran mekanisme penyelesaian sengketa di luar pengadilan merupakan suatu terobosan hukum untuk menghemat biaya hukum, menghindari publisitas dan menghindari penundaan sidang yang panjang.<sup>21</sup>

Selanjutnya dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (selanjutnya disebut UU Arbitrase) menentukan ruang lingkup dari penyelesaian sengketa di luar pengadilan yakni dengan arbitrase dan dengan alternatif penyelesaian sengketa. Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa dan alternatif penyelesaian sengketa yakni lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.

Pemulihan keseimbangan juga dilakukan dengan penjatuhan sanksi terhadap pelanggaran ketentuan-ketentuan hukum tentang penanaman modal. Pasal 33 UU

---

<sup>19</sup> Saravistha, D. Peran Ganda Hakim Sebagai Mediator Bagi Penyelesaian Perkara Perdata Di Pengadilan Terkait Kode Etik Profesi. *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, 5 No. 1, (2016). 32 - 42. doi:10.24843/JMHU.2016.v05.i01.p04

<sup>20</sup> S.F. Altschul. *Basic Local Alignment Search Tool*. *J. Mol. Biol.*, (1990):403-410.

<sup>21</sup> Wiantara, I. Penyelesaian Perkara Perdata di Pengadilan Berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016. *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, 7 No. 4, (2018). 456-467. doi:10.24843/JMHU.2018.v07.i04.p04

Penanaman Modal mengatur sanksi bagi penanam modal dalam negeri maupun penanaman modal asing. Sedangkan sanksi administratif terhadap penanam modal pada Pasal 34 Undang-undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, mengatur pemberian sanksi peringatan tertulis, pembatasan kegiatan usaha, pembekuan kegiatan usaha dan/atau fasilitas penanaman modal, atau pencabutan kegiatan usaha dan/atau fasilitas penanaman modal.

Upaya penyelesaian sengketa penanaman modal di bidang properti ini wajib memperhatikan sebab-akibat dari suatu peristiwa hukum yang ada. Menurut teori *conditio sine qu non* yang dimaksud penyebab adalah tiap peristiwa, yang tanpa peristiwa tersebut, peristiwa lain tidak dapat terjadi. Sehingga sebab yang tidak ditiadakan untuk munculnya suatu akibat adalah senilai dan syarat sebagai akibatnya. Sedangkan menurut teori *adequate* membatasi kriteria mengenai perbuatan dengan kerugian yang yang cocok atau saling bersesuaian satu dengan lainnya. Ukurannya, kerugian adalah akibat *adequate* (cocok) pelanggaran norma. Apabila pelanggaran norma demikian meningkatkan kemungkinan untuk timbulnya kerugian.

Pemberian ganti kerugian merupakan representasi dari pemulihan keseimbangan dalam proses penanaman modal di bidang properti. Ganti rugi yang didasarkan atas sebab yang dapat memunculkan akibat kerugian. Dalam kondisi ini maka hakim maupun negosiator wajib memperhatikan faktor-faktor hukum dan faktor-faktor non hukum yang dapat menjadi sebab kerugian. Dengan memperhatikan kedua faktor tersebut maka pemulihan asas keseimbangan dapat dilakukan.

#### 4. Kesimpulan

Maka dapat disimpulkan bahwa faktor-faktor penyebab ketidakseimbangan dalam kontrak kerjasama penanaman modal di bidang properti, antara lain: pembuat kontrak tidak memahami proses kerja bisnis yang dilaksanakan, belum mampu memahami rekan bisnisnya, ada beberapa pelaku bisnis tanpa menelusuri latar belakang dari rekan bisnisnya, dan tidak dibuatnya perlindungan hukum sebagai pondasi dalam proses bisnis mereka. Cara pemulihan keseimbangan dalam kontrak kerjasama penanaman modal di bidang properti dapat dengan upaya penyelesaian sengketa penanaman modal di bidang properti ini wajib memperhatikan sebab-akibat dari suatu peristiwa hukum yang ada. Pemberian ganti kerugian merupakan representasi dari pemulihan keseimbangan dalam proses penanaman modal di bidang properti. Ganti rugi yang didasarkan atas sebab yang dapat memunculkan akibat kerugian. Dalam kondisi ini maka hakim maupun negosiator wajib memperhatikan faktor-faktor hukum dan faktor-faktor non hukum yang dapat menjadi sebab kerugian. Dengan memperhatikan kedua faktor tersebut maka pemulihan asas keseimbangan dapat dilakukan.

#### Daftar Pustaka

##### Buku

- Adolf, Huala. *Aspek-Aspek Negara dalam Hukum Internasional*. Jakarta: Rajawali Press. (2006).
- Amiruddin dan Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. (2003).
- Bonner, Rivera & B. J. Zimmerman. *Part 1: General Theories and Models of Self Regulation*. The Handbook of Self Regulation, (1997).
- Hernoko, Agus Yudho *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Jakarta : Kencana Prenadamedia Group. (2011).
- Prasetyono, Wirahadi *Cara Mudah Mengurus Surat Tanah dan Rumah*. Yogyakarta : Flash Books. (2013).
- Putra, Ida Bagus Wyasa *Hukum Kontrak Internasional (The Law of International Contract)*. Bandung: Refika Aditama. (2017).

Yamin, Muhammad dan Abdul Rahim Lubis. *Kepemilikan Properti di Indonesia*. Cet. 1. Bandung : Penerbit Mandar Maju. (2013).

### **Jurnal**

- Ari Pebriarta, I., & Sukranatha, A. Keabsahan Kontrak Elektronik Dalam Kaitan Dengan Kecakapan Melakukan Perbuatan Hukum Oleh Para Pihak. *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum*. (2015).
- Donny Laksmana Putra, I., Darmadha, I., & Bagiastra, I. Akibat Hukum Dari Wanprestasinya Developer Dalam Perjanjian Kerjasama Dalam Bidang Pembangunan, Pengembangan, Pemasaran Dan Penjualan Town House Yang Bertempat Di Kabupaten Badung. *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum*, 5 No. 2. (2016).
- Jagat Krisno, A., Supasti Dharmawan, N., & Wiratni Darmadi, A. Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Dari Wanprestasi Dalam Perjanjian Autentik Sewa-Menyewa Tanah. *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum*, 4 No. 1. (2015).
- Kurniawan, N. Konsep Wanprestasi Dalam Hukum Perjanjian Dan Konsep Utang Dalam Hukum Kepailitan (Studi Komparatif Dalam Perspektif Hukum Perjanjian Dan Kepailitan). *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, 3 No. 1. (2014). doi:10.24843/JMHU.2014.v03.i01.p09.
- Lubis, Z., Nur, M., & Sanusi, S. Asas Keseimbangan dalam Perjanjian Penerbitan Letter of Credit Sebagai Transaksi Bisnis Internasional. *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, 8 No. 2, (2019). doi:10.24843/JMHU.2019.v08.i02.p09.
- Muhammad Irayadi. Asas Keseimbangan Dalam Hukum Perjanjian. *Jurnal Hermeneutika* 5, No. 1, (2021).
- Pramadita, I. Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Pariwisata Tanah Lot Antara Pemerintah Daerah Kabupaten Tabanan Dengan Desa Pakraman Beraban Dalam Perspektif Keadilan Dan Kepastian Hukum. *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, 6 No. 1, (2017). doi:10.24843/JMHU.2017.v06.i01.p05
- Prasnowo, A., & Badriyah, S. Implementasi Asas Keseimbangan Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Baku. *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, 8 No. 1, (2019). doi:10.24843/JMHU.2019.v08.i01.p05
- Saravistha, D. Peran Ganda Hakim Sebagai Mediator Bagi Penyelesaian Perkara Perdata Di Pengadilan Terkait Kode Etik Profesi. *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, 5 No. 1, (2016). doi:10.24843/JMHU.2016.v05.i01.p04
- Wiantara, I. Penyelesaian Perkara Perdata di Pengadilan Berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016. *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, 7 No. 4, (2018). doi:10.24843/JMHU.2018.v07.i04.p04

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

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal. Lembaran Negara Nomor: 67 Tahun 2007. Tambahan Lembaran Negara Nomor : 4724.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Lembaran Negara Nomor: 138 Tahun 1999. Tambahan Lembaran Negara Nomor : 3872.