



UNIVERSITAS TERBUKA

Tugas Tutorial Sesi 1

Nama : Salimah
NIM : 053275398
Prodi : Hukum Bisnis

10 NOVEMBER 2024

HUKUM BISNIS



TUGAS TUTORIAL SESI 1
EKMA4316 / HUKUM BISNIS / 2 SKS
PROGRAM STUDI MANAJEMEN
PERIODE 2024.2

Nama Penulis : Fahriansyah, SE, MM
Nama Penelaah : Etty Susanty, SE., M.Si
Status Pengembangan : Baru
Tahun Pengembangan : 2024

Tugas	1
PT Alfa, sebuah perusahaan real estate, menandatangani perjanjian jual beli dengan PT Beta untuk penjualan sebidang tanah dan bangunan di pusat kota. Dalam kontrak tersebut, PT Alfa sepakat untuk menyerahkan hak kepemilikan atas properti tersebut kepada PT Beta dalam waktu enam bulan setelah pembayaran pertama dilakukan oleh PT Beta. PT Beta juga diwajibkan untuk melunasi seluruh pembayaran dalam tiga tahap: pembayaran pertama sebesar 30%, pembayaran kedua sebesar 40%, dan pembayaran ketiga sebesar 30%. Pada awalnya, PT Beta membayar tahap pertama tepat waktu, dan PT Alfa memulai proses administrasi untuk memindahkan hak kepemilikan. Namun, setelah enam bulan berlalu, PT Beta baru membayar 20% dari pembayaran kedua, dengan alasan bahwa mereka sedang menghadapi masalah keuangan sementara. PT Beta meminta perpanjangan waktu untuk melunasi sisa pembayaran dan menginginkan agar PT Alfa tetap melanjutkan proses pemindahan hak kepemilikan. PT Alfa menanggapi permintaan tersebut dengan tidak setuju. Mereka berargumen bahwa PT Beta telah melanggar ketentuan kontrak dengan tidak memenuhi kewajiban pembayaran sesuai jadwal yang telah disepakati. PT Alfa memberikan peringatan tertulis kepada PT Beta, mengingatkan bahwa kegagalan untuk melunasi pembayaran penuh dalam waktu 14 hari akan mengakibatkan pembatalan kontrak dan PT Alfa akan berhak untuk mempertahankan uang muka yang telah dibayarkan oleh PT Beta.	

PT Beta merasa bahwa tindakan PT Alfa tidak adil. Mereka mengajukan permohonan untuk mediasi, berharap dapat menemukan solusi yang dapat diterima kedua belah pihak. Namun, mediasi gagal karena PT Alfa tetap menuntut pembayaran penuh sesuai jadwal kontrak, sedangkan PT Beta bersikeras meminta perpanjangan waktu.

Akhirnya, PT Alfa memutuskan untuk membatalkan kontrak dan menjual properti tersebut kepada pihak ketiga. PT Beta menganggap tindakan ini sebagai wanprestasi dari pihak PT Alfa dan mengajukan gugatan di pengadilan untuk menuntut pengembalian uang muka dan ganti rugi atas kerugian yang mereka alami akibat batalnya transaksi tersebut.

Sumber : <https://sahabatut.wordpress.com/2024/08/23/kasus-bisnis/>

Apakah PT Alfa memiliki hak untuk membatalkan kontrak dan menjual properti kepada pihak ketiga setelah PT Beta terlambat melakukan pembayaran tahap kedua? Jelaskan dasar hukum yang mendukung tindakan PT Alfa!

1. Jika Anda adalah pengacara PT Beta, argumen hukum apa yang akan Anda gunakan untuk menuntut pengembalian uang muka dan ganti rugi dari PT Alfa? Pertimbangkan prinsip-prinsip dalam hukum kontrak yang relevan!
2. Mediasi antara PT Alfa dan PT Beta gagal karena kedua belah pihak tidak mencapai kesepakatan. Jika kasus ini dilanjutkan ke pengadilan, faktor-faktor apa saja yang kemungkinan besar akan dipertimbangkan oleh hakim dalam memutuskan kasus ini? Jelaskan bagaimana faktor-faktor tersebut dapat mempengaruhi putusan pengadilan?

JAWABAN

PT. Alfa memiliki hak untuk membatalkan kontrak dengan PT. Beta, karena PT Beta tidak memenuhi syarat pembayaran yang sesuai dengan jadwal yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dalam kontrak. Dalam hukum kontrak, ketika satu pihak gagal untuk memenuhi kewajibannya atau disebut dengan wanprestasi, pihak lain memiliki hak untuk mengakhiri kontrak. Karena PT Beta belum menyelesaikan pembayaran tahap kedua sesuai jadwal, PT Alfa berhak membatalkan kontrak dan menjual properti tersebut ke pihak lain.

1. Argumen Hukum untuk PT Beta

Jika saya seorang pengacara, saya akan menggunakan beberapa argumen hukum untuk menuntut pengembalian uang muka dan ganti rugi dari PT Alfa dengan mempertimbangkan prinsip-prinsip dalam hukum kontrak yang relevan sebagai berikut.

- **Prinsip Itikad Baik (Good Faith)** : PT Alfa seharusnya bertindak dengan niat baik. PT Beta sudah membayar tahap pertama dan menunjukkan niat untuk melanjutkan pembayaran, hanya saja mengalami kesulitan keuangan sementara. Dengan itikad baik, PT Alfa seharusnya memberikan kelonggaran waktu, bukan langsung membatalkan kontrak.

- **Hak atas Pengembalian Uang Muka** : PT Beta berhak atas pengembalian uang muka karena mereka sudah membayar sebagian tapi tidak mendapat manfaat apapun dari kontrak ini setelah dibatalkan oleh PT Alfa.
- **Hak Proporsionalitas** : Pembatalan kontrak oleh PT Alfa dianggap terlalu berat untuk pelanggaran yang terjadi. PT Beta hanya terlambat sebagian, tapi sudah menunjukkan usaha untuk membayar. Jadi, pembatalan kontrak ini tidak seimbang dengan kesalahan yang terjadi.
- **Kompensasi atas Kerugian** : PT Beta dapat meminta ganti rugi karena ada biaya lain yang sudah mereka keluarkan, misalnya biaya administrasi dan persiapan transaksi, yang menjadi sia-sia karena kontrak dibatalkan sepihak oleh PT Alfa.
- **Kesulitan Ekonomi (Hardship)** : PT Beta bisa mengklaim bahwa masalah keuangan yang mereka alami adalah di luar kendali mereka dan meminta kelonggaran waktu. Meskipun bukan force majeure, kondisi ekonomi yang sulit bisa menjadi alasan untuk memperpanjang waktu pelunasan.

Dengan argumen tersebut, PT Beta dapat meminta pengadilan untuk mengembalikan uang muka mereka dan memberikan ganti rugi atas kerugian yang dialami.

2. Faktor yang Dipertimbangkan oleh Hakim

Jika kasus ini masuk pengadilan, ada beberapa hal yang kemungkinan besar akan diperhatikan oleh hakim dalam memutuskan kasus ini.

- **Kepatuhan Terhadap Kontrak** : Hakim pasti akan mengecek apakah PT Beta sudah memenuhi kewajiban mereka sesuai dengan jadwal pembayaran di kontrak. Karena PT Beta terlambat membayar, ini bisa dianggap sebagai pelanggaran kontrak. Kalau hakim merasa pelanggaran serius, PT Alfa mungkin punya hak untuk membatalkan kontrak.
- **Proporsionalitas Tindakan** : Hakim akan mempertimbangkan apakah tindakan PT Alfa yang langsung membatalkan kontrak itu seimbang dengan keterlambatan PT Beta. Kalau menurut hakim tindakan PT Alfa berlebihan hanya karena keterlambatan pembayaran sebagian, hakim mungkin akan memutuskan supaya uang muka dikembalikan atau PT Beta diberi ganti rugi.
- **Upaya Damai** : Karena mereka sudah mencoba mediasi dan gagal, hakim mungkin akan melihat bahwa PT Beta sebenarnya ingin menyelesaikan masalah dengan baik-baik, tapi PT Alfa menolak memberi waktu tambahan. Ini bisa jadi nilai plus buat PT Beta di mata hakim karena menunjukkan usaha mereka untuk mencari solusi damai.
- **Niat Baik (Good Faith)** : Hakim juga akan melihat apakah kedua belah pihak menjalankan kontrak dengan niat baik. PT Beta bisa bilang kalau mereka sudah niat baik dengan membayar tahap pertama dan sebagian dari tahap kedua, walau sedang kesulitan keuangan. Kalau hakim melihat PT Alfa tidak mau memberi kelonggaran sama sekali, ini bisa jadi poin plus buat PT Beta untuk meminta uang muka dikembalikan.
- **Kerugian Kedua Pihak** : Hakim juga akan menimbang kerugian yang dialami oleh PT Alfa dan PT Beta. PT Beta bisa berargumen bahwa mereka sudah keluar uang muka dan biaya lain-lain, sementara PT Alfa juga mungkin mengalami kerugian karena pembayaran tidak selesai. Hakim akan mempertimbangkan kerugian ini dan mencoba menyeimbangkannya. Kalau kerugian PT Beta lebih besar, mungkin hakim akan mengarahkan agar uang muka dikembalikan atau memberikan kompensasi.

-
- **Kesulitan Ekonomi (Hardship)** : Kalau PT Beta bisa membuktikan bahwa keterlambatan mereka disebabkan oleh masalah ekonomi sementara di luar kendali mereka, hakim bisa mempertimbangkan ini. Walaupun masalah keuangan bukan alasan hukum yang kuat seperti *force majeure*, tapi bisa aja hakim melihatnya sebagai alasan untuk memberi waktu tambahan atau mengurangi dampak negatif yang diterima PT Beta.

Referensi :

- BMP Hukum Bisnis
- <https://www.hukumonline.com/klinik/a/asas-hukum-perdata-lt617a88d958bb9/>
- <https://jurnal.unigo.ac.id/index.php/golrev/article/view/702>
- RH. Wiwoho, (2017), Keadilan Berkontrak, Penaku, Jakarta, , hlm. 28.