

**Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Bagi Hasil
(Studi Putusan Nomor 873 PK/Pdt/2017)**

SITI NURHIDAYATI

Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara
Email: sitinurhidayatii900@gmail.com

Abstrack

The shop-house building production sharing agreement is an anonymous agreement because it has not been specifically regulated in the law. According to Djaren Saragih, the production sharing agreement is a legal relationship between a person entitled to land and another party (second), where the second party is allowed to cultivate the land concerned with the stipulation that the proceeds from land cultivation are divided between the person entitled to the land and the person cultivating that land. In a production sharing agreement, problems often occur. The problem in this research is that the defendant did not implement the building sharing agreement as outlined in the production sharing agreement deed No. 23 dated 31 July 2009 was deemed incapable and in default and asked for compensation from Abdul Gani Bustam in the amount of Rp. 700,000,000.00 (seven hundred million rupiah) even though the funds issued by the defendant were only Rp. 175,000,000. - Based on the description, the problem is formulated: How are the rights and obligations of the parties in the production sharing agreement? What is the legal effect of the cancellation of the revenue sharing agreement caused by default? How is the legal analysis based on the judge's consideration in Decision Number 873 PK / Pdt / 2017?

This type of research is juridical normative, namely by examining library materials and secondary materials, while the nature of this research is descriptive analytical. Sources of data in this study are primary and secondary data. Literature research techniques and through the help of electronic media. The data analysis used in this study is a qualitative approach.

The results showed that the arrangement of rights and obligations in an agreement refers to articles 1320 and 1338 of the Civil Code, while the rights and obligations of the parties in this study are Abdul Gani Bustam (land owner) who does not get his rights in the form of a 3 (three) door shop house, and Willy Handoko as (developer) did not carry out his obligation by building the shop house on time after the IMB was issued. The legal consequence of the cancellation of the production sharing agreement deed caused by default, namely the agreement is considered null and void or even the agreement is deemed non-existent or has never occurred from the start referring to Article 1266 of the Civil Code. As for the judge's consideration in the decision Number: 873 PK / Pdt / 2017 The judge in his decision stated that the defendant committed an act of default, namely Mr. Willy Handoko has defaulted in the production sharing agreement, this is because Mr. Willy Handoko did not carry out the construction of a shop house according to the agreed time, so that the Panel of Judges determined Mr. Willy Handoko as the party who had defaulted. Each judge agreed in giving his decision to follow the previous verdict and was not against the law.

Keywords: Agreement, Production Sharing Agreement, and Default.

Abstrak

Perjanjian bagi hasil bangunan rumah toko merupakan perjanjian tidak bernama karena belum diatur khusus dalam undang-undang. Menurut Djaren Saragih menyatakan Perjanjian bagi hasil adalah hubungan hukum antara seorang yang berhak atas tanah dengan pihak lain (kedua), dimana pihak kedua ini diperkenankan mengolah tanah yang bersangkutan dengan ketentuan, hasil dari pengolahan tanah dibagi dua antara orang yang berhak atas tanah dan yang mengolah tanah itu. Dalam suatu perjanjian bagi hasil tidak jarang terjadi masalah. Adapun masalah dalam penelitian ini adalah tergugat tidak melaksanakan perjanjian bagi bangun yang dituangkan dalam akta perjanjian bagi hasil No. 23 tanggal 31 Juli tahun 2009 di anggap sudah tidak sanggup dan sudah wanprestasi serta meminta ganti rugi pada Abdul Gani Bustam sebesar Rp.700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) padahal dana yang dikeluarkan oleh tergugat hanya sebesar Rp.175.000.000,- berdasarkan uraian tersebut dirumuskan permasalahan : Bagaimana pengaturan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian bagi hasil?, Bagaimana akibat hukum dari pembatalan akta perjanjian bagi hasil yang di sebabkan oleh wanprestasi?, Bagaimana analisis hukum atas pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 873 PK/Pdt/2017?

Jenis penelitian ini adalah yuridis normatif yaitu dengan cara meneliti bahan pustaka dan bahan sekunder, sedangkan sifat penelitian ini adalah deskriptif analitis. Sumber Data dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder. Teknik studi pustaka (*literature research*) dan melalui bantuan media elektronik. Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengaturan hak dan kewajiban dalam suatu perjanjian mengacu pada pasal 1320 dan 1338 KUHPerdara sedangkan pengaturan hak dan kewajiban para pihak pada penelitian ini ialah Abdul Gani Bustam (pemilik tanah) tidak mendapatkan haknya berupa rumah toko sebanyak 3 (tiga) pintu, dan Willy Handoko selaku (developer) tidak melakukan kewajibannya dengan mendirikan bangunan rumah toko tersebut tepat waktu setelah IMB diterbitkan. Akibat hukum dari pembatalan akta perjanjian bagi hasil yang di sebabkan oleh wanprestasi, yaitu perjanjian tersebut dianggap batal atau bahkan perjanjian dianggap tidak ada atau tidak pernah terjadi dari awal mengacu pada Pasal 1266 KUHPerdara. Adapun pertimbangan hakim dalam putusan Nomor: 873 PK/Pdt/2017 Hakim dalam putusannya menyatakan bahwa tergugat melakukan tindakan wanprestasi yaitu bapak Willy Handoko telah melakukan wanprestasi dalam perjanjian bagi hasil, Hal ini dikarenakan bapak Willy Handoko tidak melaksanakan pembangunan rumah toko sesuai waktu yang telah disepakati, sehingga Majelis Hakim menetapkan bapak Willy Handoko sebagai pihak yang telah melakukan wanprestasi. Masing-masing hakim sepakat dalam memberikan putusannya mengikuti putusan sebelumnya dan tidak bertentangan dengan hukum .

Kata Kunci : *Perjanjian, Perjanjian Bagi Hasil, dan Wanprestasi.*

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.¹ Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
3. Tentang suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Demikian menurut pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari masalah hukum yang dilakukan itu.²

Perjanjian bagi hasil bangunan rumah toko merupakan perjanjian tidak bernama karena belum diatur khusus dalam undang-undang, tetapi KUHPerdata dapat digunakan sebagai landasan hukum ataupun pedoman dalam pembuatan perjanjian bagi hasil. Konsep perjanjian yang terdapat dalam KUHPerdata adalah konsep perjanjian yang terdapat dalam buku ketiga KUHPerdata mengenai perikatan. Pada pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata terdapat asas kebebasan berkontrak dimana semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Setiap perjanjian menganut asas kebebasan berkontrak, yang memberikan kebebasan untuk mengadakan dan menentukan perjanjian yang tidak bertentangan dengan undang-undang kesusilaan dan ketertiban umum. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata yang mengatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.³

Prakteknya dalam perjanjian bagi hasil rumah toko tidak jarang mengalami permasalahan karena terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak.⁴ Wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa adapun yang menyatakan bahwa wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.⁵

Selanjutnya dalam hal wanprestasi R. Subekti menyebutkan “apabila dalam tenggang waktu debitur tidak memenuhi kewajiban prestasinya, maka dapat dikatakan debitur wanprestasi”.⁶ Mengenai wanprestasi ini, Subekti membagi dalam 4 (empat) macam, yaitu sebagai berikut:

1. Tidak melaksanakan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
2. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi tidak sebagaimana mestinya;
3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat; atau
4. Melakukan sesuatu yang di dalam perjanjian yang tidak boleh dilakukan.

Berdasarkan pendapat Subekti di atas, apabila dalam suatu perjanjian telah ditentukan bahwa objek dari suatu perjanjian akan diserahkan pada waktu yang telah ditentukan, namun pada waktu tersebut objeknya tidak diserahkan, sedangkan waktu telah tiba untuk diserahkan. Dalam hal ini dikatakan telah terjadi wanprestasi atau ingkar janji.

Terjadinya wanprestasi tentunya mempunyai akibat-akibat yang begiu penting, maka harus ditentukan lebih dahulu apakah debitur benar telah melakukan wanprestasi. Untuk mengetahui hal ini, maka harus dilihat isi dari suatu perjanjian yang telah disepakati.

¹R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermedia, Jakarta, 1982, h. 123.

²*Ibid.*, h.17

³Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, h. 83.

⁴Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, h. 209.

⁵Salim H.S., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, h. 180.

⁶R. Subekti, *Op.Cit.*, h. 45.

Baru dapat diketahui debitur telah melakukan wanprestasi apabila ia tidak melaksanakan kewajibannya. Dengan terjadinya wanprestasi atau perbuatan melawan hukum dalam suatu perjanjian bagi hasil juga dapat memunculkan sengketa ataupun perselisihan. Hal ini diketahui apabila ditelaah dari ketentuan hukum atau perbuatan hukum perdata, hubungan hukum antara pemilik modal dengan pemilik tanah dalam perjanjian bangun bagi juga erat kaitannya dengan timbulnya kerugian bagi para pihak apabila terjadi kerugian akibat tindakan salah satu pihak yang dilakukan secara melawan hukum mengingkari ketentuan dalam perjanjian.⁷

Berkaitan dengan uraian di atas, tesis ini akan membahas mengenai kasus dalam Putusan Nomor: 182/Pdt.G/2014/PN PlgAbdul Gani Bustam selaku pemilik tanah seluas 548 M2 yang terletak di jalan Torpedo Komplek YPP No.794/94 Rt.09 Rw.03 Sekip Ujung Kelurahan 20 Ilir Kecamatan Kemuning Kota Palembang bersepakat melakukan kerjasama bagi hasil kepada Willy Handoko sebagai pihak kedua yang merupakan developer di hadapan Tati Rosalina Tampubolon Notaris di kota Palembang yang tertuang pada akta perjanjian bagi hasil Nomor 23 tanggal 31 Juli tahun 2009.

Dimana kedua belah pihak sepakat mendirikan bangunan ruko (Rumah toko) sebanyak 6 (enam) pintu, 3 bangunan ruko untuk Abdul Gani Bustam dan uang senilai Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) Willy Handoko telah memberikan uang muka sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Abdul Gani Bustam pembangunan akan dilakukan setelah surat izin bangunan (IMB) terbit yang pada awalnya pengurusan dilakukan oleh Willy Handoko, tetapi setelah kurang lebih 6 bulan IMB tidak juga selesai, maka Abdul Gani Bustam meminta kepada Willy Handoko untuk menyerahkan pengurusan IMB dan uang sebesar RP.75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) untuk pengurusan IMB

dikarenakan Abdul Gani Bustam tidak mengerti urusan IMB tersebut akhirnya Abdul Gani Bustam meminta bantuan kepada Ismir Abdul Rozak, dan permohonan pengurusan IMB tersebut telah dimohonkan oleh Ismir Abdul Rozak namun juga melalui proses yang cukup lama.

Selanjutnya, karena proses pemberian IMB tersebut memakan waktu yang cukup lama dan akhirnya Willy Handoko melaporkan Abdul Gani Bustam ke Polresta Palembang dengan tuduhan Abdul Gani Bustam telah melakukan penggelapan atas biaya pengurusan IMB dengan bukti Laporan No.Pol: LP 1417/B/VI/Tabes tanggal 8 Juni 2010 kemudian pada tanggal 15 Oktober 2010 akhirnya Surat Izin Membangun (IMB) yang diajukan Abdul Gani Bustam diterbitkan oleh Walikota Palembang dan akhirnya Willy Handoko meminta maaf dan mencabut pengaduannya, lalu dibuat perjanjian bagi bangunan antara Abdul Gani Bustam dan Willy Handoko pada tanggal 31 agustus 2010 setelah IMB diberikan kepada Willy Handoko pada pasal 4 menyatakan bahwa jangka waktu pelaksanaan pembangunan 3 ruko milik Abdul Gani Bustam yaitu selama 9 bulan terhitung dari tanggal keluarnya IMB.

Setelah didesak beberapa kali Willy Handoko tidak juga melaksanakan perjanjian bagi bangunan tersebut, sehingga atas ketidaktahuan abdul gani bustam selaku pemilik tanah melakukan perjanjian baru kepada Hasanusi Hambali alias Ahay untuk meneruskan bagi bangunan ruko dengan mengadakan perjanjian baru dihadapan Badiyah, SH Notaris kota Palembang tertuang dalam akta perjanjian pemborongan bangunan dan bagi bangun No. 09 tanggal 4 april 2011, karena Abdul Gani Bustam melakukan perjanjian baru pada orang lain maka, untuk kedua kalinya Willy Handoko melaporkan ke Polresta Palembang dengan tuduhan penipuan akhirnya abdul gani bustam dihukum penjara selama 1 tahun 6 bulan.

Setelah Abdul Gani Bustam keluar dari penjara dan merasa selama ini telah

⁷Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, 1995, h. 44.

banyak mengalami kerugian baik itu materi maupun psikologis maka Abdul Gani Bustam meminta kepada anaknya untuk membatalkan perjanjian bagi bangun namun Willy Handoko tidak bersedia bahkan Willy Handoko meminta ganti rugi pada Abdul Gani Bustam sebesar Rp.700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) akhirnya Abdul Gani Bustam menilai Willy Handoko tidak melaksanakan perjanjian bagi bangun yang dituangkan dalam akta perjanjian bagi hasil no. 23 tanggal 31 juli tahun 2009 di anggap sudah tidak sanggup dan sudah wanprestasi.

Berdasarkan putusnya Majelis Hakim mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian, menyatakan Willy Handoko telah melakukan wanprestasi dan menyatakan batal surat perjanjian bagi hasil antara penggugat dengan Willy Handoko yang dibuat di hadapan Notaris sebagaimana yang tertuang dalam akte No.23 tanggal 31 Juli tahun 2009. Tidak terima dengan putusan Pengadilan Negeri Palembang tersebut Willy Handoko mengajukan Banding dengan Nomor Putusan No: 56/Pdt/2015/PT PLG. yang putusnya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 182/Pdt.G/2014/PN Plg. Masih tidak terima kemudian Willy Handoko mengajukan Kasasi ke Mahkamah Agung dengan Nomor Putusan No. 1464 K/Pdt/2016. yang Putusnya menolak permohonan Kasasi Willy Handoko. Pada akhirnya Willy Handoko mengajukan upaya hukum Peninjauan Kembali dengan Nomor Putusan No.873/PK/Pdt/2017. Yang putusnya menyatakan menolak permohonan peninjauan kembali dari saudara Willy Handoko.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, pembatalan akta perjanjian bagi hasil terjadi karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pengembang atau developer karena tidak melaksanakan isi perjanjian bagi bangun yang dituangkan dalam akta perjanjian bagi hasil dimana pihak pengembang atau developer tidak melaksanakan pembangunan rumah toko meskipun pengurusan IMB telah selesai dan tidak melaksanakan selama pembangunan

rumah toko selama batas waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak tertuang didalam perjanjian bagi hasil. Sehingga akta perjanjian bagi hasil tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan para pihak, sedangkan maksud dibuatnya akta perjanjian bagi hasil sebagai akta perjanjian yang berisi hak dan kewajiban para pihak yang dibuat dihadapan notaris untuk memberikan kepastian hukum dan keseimbangan bagi para pihak yang membuatnya.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana akibat hukum dari pembatalan akta perjanjian bagi hasil yang di sebabkan oleh wanprestasi.

C. Metode Penelitian

Metodologi penelitian hukum artinya “ilmu tentang cara melakukan penelitian hukum dengan teratur (sistematis)”.⁸ Penelitian hukum dilakukan untuk mencari pemecahan atas isu hukum yang timbul. Hasil yang dicapai adalah untuk memberikan preskripsi mengenai apa yang seyogianya atas isu yang diajukan.⁹

Jenis dan Sifat Penelitian

Jenis dari penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, penelitian yang mengkaji dan menganalisis tentang norma-norma hukum yang telah ditetapkan oleh pejabat yang berwenang. Penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka.¹⁰

Sedangkan, sifat penelitian ini adalah deskriptif analitis. Dikatakan deskriptif analitis karena penelitian ini bersifat pemaparan dan

⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, h. 57.

⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi 2005*, Kencana, Jakarta, 2014, h. 83.

¹⁰ Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, h. 13-14.

bertujuan untuk memperoleh gambaran (deskripsi) lengkap tentang keadaan hukum yang berlaku di tempat tertentu dan pada saat tertentu, atau mengenai gejala yuridis yang ada atau peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.¹¹

Sumber Data

Sumber data penelitian menggunakan data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung berupa keterangan-keterangan dan pendapat dari informan dan kenyataan-kenyataan yang ada di lapangan melalui wawancara.¹² Data Sekunder adalah data yang diperoleh dari hasil penelaah kepustakaan atau penelaahan terhadap berbagai literature atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian yang sering disebut sebagai bahan hukum. Data Sekunder berasal dari penelitian kepustakaan (*Library Research*) yang diperoleh dari:

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan, seperti:¹³
 - 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945;
 - 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
 - 3) Putusan Nomor 873 Pk/Pdt/2017.

Adapun hasil yang langsung dikumpulkan oleh peneliti dari sumber pernyataan dengan metode wawancara, yaitu sebagai informan dalam penelitian ini adalah Notaris dan Pengacara.

- a. Bahan Hukum Sekunder, yakni bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan

hukum primer, seperti, rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, dan lainnya.¹⁴

- b. Bahan Hukum Tersier, yaitubahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Contohnya adalah kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif, dan lainnya.

II. Hasil dan Penelitian

A. Syarat Pembatalan Perjanjian yang Diatur dalam KUHPerdara

Pembatalan perjanjian dapat diminta oleh salah satu pihak dalam perjanjian yang merasa dirugikan. Suatu perjanjian dapat dimintakan pembatalan apabila:¹⁵

1. Perjanjian yang di buat melanggar syarat subyektif sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 Ayat 1 dan 2 KUHPerdara, yaitu perjanjian tersebut lahir karena adanya cacat kehendak (*wilsgebreke*) antara lain karena kekhilafan, paksaan atau penipuan, atau karena ketidakcakapan pihak dalam perjanjian (*ombekwaamheid*), sehingga berakibat perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*vernietigbaar*).
2. Perjanjian yang di buat melanggar syarat obyektif sahnya perjanjian sebagaimana yang di atur dalam Pasal 1320 ayat 3 dan 4, perjanjian di buat tidak memenuhi syarat objek tertentu atau mempunyai causa yang tidak di perbolehkan seperti bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan, sehingga berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum (*nietig*).

¹¹ Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.*, h. 50.

¹² Bambang Sunggono, *Metodelogi Penelitian Hukum, Suatu Pengantar*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2013, h. 15.

¹³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.Cit.*, h. 24.

¹⁴ *Ibid.*,

¹⁵ Yulia Dewitasari dan Putu Tuni, *Akibat Hukum Terhadap Para Pihak dalam Perjanjian Apabila Terjadi Pembatalan Perjanjian*, Fakultas Hukum Universitas Udayana, 2011, h. 3.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1265 KUHPerdara, syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu pada keadaan semula seolah-olah tidak ada suatu perjanjian. Hal-hal yang harus diperhatikan sebagai syarat pembatalan suatu perjanjian adalah adanya wanprestasi, dimana wanprestasi selalu dianggap sebagai syarat batal dalam suatu perjanjian sehingga pihak yang merasa dirugikan karena pihak lain wanprestasi dapat menuntut pembatalan perjanjian.

Penuntutan pembatalan perjanjian harus dilakukan melalui pengadilan sehingga yang membatalkan perjanjian adalah melalui putusan hakim sesuai dengan ketentuan Pasal 1266 KUHPerdara. Menurut Subekti, pembatalan perjanjian dapat dilakukan dengan dua cara yaitu dengan cara aktif, yaitu langsung dengan menuntut pembatalan di muka hakim atau dengan cara pembelaan, yaitu menunggu sampai digugat di depan hakim untuk memenuhi perjanjian dan baru mengajukan alasan mengenai kekurangan perjanjian itu.¹⁶ Jangka waktu tuntutan pembatalan perjanjian adalah lima tahun. Selain itu, perjanjian yang dapat dibatalkan adalah harus bersifat timbal-balik yakni perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Syarat diatas merupakan syarat yang harus dipenuhi terhadap perjanjian yang dapat di batalkan sedangkan bagi perjanjian yang batal demi hukum maka perjanjian tersebut tidaklah sah dan perjanjian dianggap tidak pernah ada.

B. Batalnya Perjanjian Akibat Adanya Wanprestasi

Pada situasi normal antara prestasi dan kontra prestasi akan saling bertukar, namun pada kondisi tertentu pertukaran prestasi tidak berjalan sebagaimana mestinya. Terkait pembahasan ini terdapat beberapa faktor penting yang mengakibatkan kegagalan

pelaksanaan pemenuhan kewajiban kontrak. Kegagalan kontrak dapat terjadi karena faktor internal para pihak maupun faktor eksternal yang berpengaruh terhadap eksistensi kontrak yang bersangkutan. Salah satu faktor yang mengakibatkan gagalnya pelaksanaan pemenuhan kontrak yaitu wanprestasi.¹⁷ Wanprestasi atau cidera janji adalah kondisi dimana debitur tidak dapat melaksanakan kewajiban prestasinya yang ditentukan di dalam perikatan khususnya perjanjian, sehingga wanprestasi merupakan pelanggaran kewajiban kontraktual.¹⁸

Adanya wanprestasi tersebut akan mengalami beberapa kendala yang nantinya akan terjadi, contohnya seperti terjadi kerugian kecil maupun besar. Oleh karena itu orang yang melakukan wanprestasi akan menanggung resiko-resiko yang harus ditanggung, seperti mengganti kerugian yang telah disebabkan olehnya, maupun pembatalan perjanjian yang telah disepakati tersebut.¹⁹

Suatu perjanjian, merupakan suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepadaseorang lain, atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Menilik macamnya hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan, perjanjian-perjanjian itu dibagi dalam tiga macam, yaitu sebagai berikut:

1. Perjanjian untuk memberikan/menyerahkan suatu barang, misalnya jual beli, tukar menukar, penghibahan (pemberian), sewa menyewa, pinjam pakai.
2. Perjanjian untuk berbuat sesuatu, misalnya perjanjian untuk membuat suatu lukisan, perjanjian perburuhan.
3. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu, misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan suatu perusahaan yang

¹⁷ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersil*, Kencana, Jakarta, 2010, h.294.

¹⁸ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia : dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, 2013, h. 278.

¹⁹ Benny Mustari, *Aspek Hukum Wanprestasi dalam Hukum Perdata*, Rajawali Press, Jakarta, 2011, h. 51.

¹⁶ P.N.H. Simanjuntak, *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2007, h. 347.

sejenis dengan kepunyaan seorang lain.

4. Wanprestasi dapat diartikan sebagai tidak terlaksananya prestasi karena kesalahan debitur baik karena kesengajaan atau kelalaian.²⁰

Suatu keadaan di mana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya. Wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (*schadevergoeding*), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian.

Dasar Hukum Wanprestasi : Pasal 1238 :

“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan” Pasal 1243 BW “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”.

Tata cara menyatakan debitur wanprestasi: *Sommatie*: Peringatan tertulis dari kreditur kepada debitur secara resmi melalui Pengadilan Negeri. *Ingebreke Stelling*: Peringatan kreditur kepada debitur tidak melalui Pengadilan Negeri. Isi Peringatan:

Teguran kreditur supaya debitur segera melaksanakan prestasi; Dasar teguran; Tanggal paling lambat untuk memenuhi prestasi (misalnya tanggal 9 Agustus 2012). Adapun bentuk-bentuk dari wanprestasi, yaitu sebagai berikut:

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali
 Sehubungan dengan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasinya maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
2. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya
 Apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya.
3. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru
 Debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.

R.Subekti mengemukakan bahwa ada 4 (empat) bentuk wanprestasi, yaitu sebagai berikut:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya;
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Hal ini menggambarkan bentuk-bentuk wanprestasi seperti tidak terlaksananya prestasi sama sekali, melaksanakan prestasi tapi terlambat, melaksanakan prestasi tapi tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan ataupun debitur melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak boleh dilakukan. Ketika debitur melakukan wanprestasi terhadap perjanjiannya dengan kreditur, disitulah muncul kewajiban tanggung jawab debitur selaku konsumen. Tanggung jawab tersebut lahir karena seorang kreditur menderita kerugian akibat debitur tidak memenuhi

²⁰ Harry Atma, *Somatie Apabila Terjadi Wanprestasi Dalam Suatu Perjanjian*, Media Sarana Ilmu, Jakarta, 2009, h.18.

prestasinya. Pasal 1267 KUHPerdato mengatur mengenai hak-hak kreditur yang merupakan alternatif upaya hukum untuk mendapatkan hak-haknya kembali.²¹

Untuk mengatakan bahwa seseorang melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian, kadang-kadang tidak mudah karena sering sekali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan suatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang diperjanjikan. Dalam hal bentuk prestasi debitur dalam perjanjian yang berupa tidak berbuat sesuatu, akan mudah ditentukan sejak kapan debitur melakukan wanprestasi yaitu sejak pada saat debitur berbuat sesuatu yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian.

Sedangkan bentuk prestasi debitur yang berupa berbuat sesuatu yang memberikan sesuatu apabila batas waktunya ditentukan dalam perjanjian maka menurut pasal 1238 KUHPerdato debitur dianggap melakukan wanprestasi dengan lewatnya batas waktu tersebut. Dan apabila tidak ditentukan mengenai batas waktunya maka untuk menyatakan seseorang debitur melakukan wanprestasi, diperlukan surat peringatan tertulis dari kreditur yang diberikan kepada debitur. Surat peringatan tersebut disebut dengan somasi. Somasi adalah pemberitahuan atau pernyataan dari kreditur kepada debitur yang berisi ketentuan bahwa kreditur menghendaki pemenuhan prestasi seketika atau dalam jangka waktu seperti yang ditentukan dalam pemberitahuan itu.²²

Menurut Pasal 1238 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: "Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa siberutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan". Dari ketentuan pasal tersebut dapat dikatakan bahwa debitur

dinyatakan wanprestasi apabila sudah ada somasi (*in gebreke stelling*).

Sanksi yang dapat dikenakan atas debitur yang lalai atau alpa ada empat macam, yaitu: membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi. Ganti rugi sering dirinci dalam tiga unsur:

1. Biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh satu pihak.
2. Rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur.
3. Bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.

Code Civil memperinci ganti rugi itu dalam dua unsur, yaitu *dommages et interests*. *Domgages* meliputi biaya dan rugi seperti dimaksudkan di atas, sedangkan interest adalah sama dengan bunga dalam arti kehilangan keuntungan. Dalam soal penuntutan ganti rugi, oleh undang-undang diberikan ketentuan-ketentuan yang merupakan pembatasan dari apa yang boleh dituntut sebagai ganti rugi.

Pasal 1247 KUHPerdato menentukan:

"Si berutang hanya diwajibkan mengganti biaya rugi dan bunga yang nyata telah atau sedianya harus dapat diduga sewaktu perjanjian dilahirkan, kecuali jika hal tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan karena sesuatu tipu daya yang dilakukan olehnya".

Pasal 1248 KUHPerdato menentukan:

"Bahkan jika hal tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan karena tipu daya si berutang, penggantian biaya, rugi dan bunga, sekedar mengenai kerugian yang diderita oleh si berpiutang dan keuntungan yang terhilang baginya, hanyalah terdiri atas apa yang merupakan akibat

²¹ Hadirusdianto, Dony. *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, Mitra Ilmu, 2009, h. 65.

²²R. Subekti, *Pokok-Pokok Dari Hukum Perdata*, cet. 11, Jakarta, Intermedia, 1975, h. 135.

langsung dari tak dipenuhinya perjanjian".²³

Suatu pembatasan lagi dalam pembayaran ganti rugi terdapat dalam peraturan mengenai bunga moratoir. Apabila prestasi itu berupa pembayaran sejumlah uang, maka kerugian yang diderita oleh kreditur kalau pembayaran itu terlambat, adalah berupa interest, rente atau bunga. Perkataan "moratoir" berasal dari kata Latin "mora" yang berarti kealpaan atau kelalaian. Jadi bunga moratoir berarti bunga yang harus dibayar (sebagai hukuman) karena debitur itu alpa atau lalai membayar utangnya, ditetapkan sebesar 6 persen setahun. Juga bunga tersebut baru dihitung sejak dituntutnya ke pengadilan, jadi sejak dimasukkannya surat gugatan.

Pembatalan perjanjian, bertujuan membawa kedua belah pihak kembali pada keadaan sebelum perjanjian diadakan. Dikatakan bahwa pembatalan itu berlaku surut sampai pada detik dilahirkannya perjanjian. Kalau suatu pihak sudah menerima sesuatu dari pihak yang lain, baik uang maupun barang, maka itu harus dikembalikan. Pokoknya, perjanjian itu ditiadakan. Pembatalan perjanjian karena kelalaian debitur diatur dalam pasal 1266 KUHPerdara yang mengatur mengenai perikatan bersyarat, yang berbunyi: "Syarat batal dianggap selamanya dicantumkan dalam perjanjian-perjanjian yang timbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian perjanjian tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban itu dinyatakan dalam perjanjian. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam perjanjian, hakim leluasa menurut keadaan atas permintaan sitergugat, untuk memberikan suatu jangka waktu guna kesempatan memenuhi

kewajibannya, jangka waktu mana tidak boleh lebih dari satu bulan".²⁴

Pembatalan perjanjian itu harus dimintakan kepada hakim, bukan batal secara otomatis walaupun debitur nyata-nyata melalaikan kewajibannya. Putusan hakim itu tidak bersifat *declaratoir* tetapi *constitutif*, secara aktif membatalkan perjanjian itu. Putusan hakim tidak berbunyi "Menyatakan batalnya perjanjian antara penggugat dan tergugat" melainkan, "Membatalkan perjanjian".

Hakim harus mempunyai kekuasaan *discretionair*, artinya : kekuasaan untuk menilai besar kecilnya kelalaian debitur dibandingkan dengan beratnya akibat pembatalan perjanjian yang mungkin menimpa si debitur itu. Kalau hakim menimbang kelalaian debitur itu terlalu kecil, sedangkan pembatalan perjanjian akan membawa kerugian yang terlalu besar bagi debitur, maka permohonan untuk membatalkan perjanjian akan ditolak oleh hakim. Menurut pasal 1266 hakim dapat memberikan jangka waktu kepada debitur untuk masih memenuhi kewajibannya. Jangka waktu ini terkenal dengan nama "*terme de grace*". Sebagai sanksi ketiga atas kelalaian seorang debitur disebutkan dalam pasal 1237 KUHPerdara. Yang dimaksudkan dengan "resiko" adalah kewajiban untuk memikul kerugian jika terjadi suatu peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa barang yang menjadi objek perjanjian.²⁵

Peralihan resiko dapat digambarkan demikian : Menurut pasal 1460 KUHPerdara, maka resiko dalam jual beli barang tertentu dipikulkan kepada si pembeli, meskipun barangnya belum diserahkan. Kalau si penjual itu terlambat menyerahkan barangnya, maka kelalaian ini diancam dengan mengalihkan resiko tadi dari si pembeli kepada si penjual. Jadi dengan lalainya si penjual, resiko itu beralih kepada dia. Membayar biaya perkara, kalau sampai

²³ Ramdan Sutadi, *Hukum Perjanjian (Teori Dan Praktek)*, Bina Ilmu Surabaya, 2011, h.37.

²⁴ Mukti Arto, *Peraktek Perkara Perdata*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, cet. Pertama, 2001, h. 34.

²⁵ Djojodirjo, Moegni. *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradya Paramita, Jakarta 2012, h. 8.

diperkarakan di depan hakim. Tentang pembayaran ongkos biaya perkara sebagai sanksi keempat bagi seorang debitur yang lalai adalah tersimpul dalam suatu peraturan Hukum Acara, bahwa pihak yang dikalahkan diwajibkan membayar biaya perkara. Menurut pasal 1267 KUHPerdara, pihak kreditur dapat menuntut si debitur yang lalai untuk melakukan:

1. Pemenuhan perjanjian;
2. Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi;
3. Ganti rugi saja;
4. Pembatalan perjanjian; pembatalan disertai ganti rugi.

Pembelaan Debitur agar tidak dituntut, yaitu sebagai berikut:

1. Mengajukan tuntutan adanya keadaan memaksa. Misalnya: karena barang yang diperjanjikan musnah atau hilang, terjadi kerusakan, bencana alam, dll.
2. Mengajukan bahwa kreditur sendiri juga telah lalai (*Exceptio Non Adimreti Contractus*). Misalnya: si pembeli menuduh penjual terlambat menyerahkan barangnya, tetapi ia sendiri tidak menepati janjinya untuk menyerahkan uang muka.
3. Mengajukan bahwa kreditur telah melepaskan haknya untuk menuntut ganti rugi (*Rechtsverwerking*). Misalnya: si pembeli menerima barang yang tidak memuaskan kualitasnya, namun pembeli tidak menegur si penjual atau tidak mengembalikan barangnya.

Tidak dirumuskan dalam Undang-Undang, akan tetapi dipahami makna yang terkandung dalam pasal-pasal KUHPerdara yang mengatur tentang *overmacht*.²⁶ Adalah: "Suatu keadaan di mana debitur tidak dapat melakukan prestasinya kepada kreditur, yang disebabkan adanya kejadian yang berada di luar kekuasaannya, seperti karena adanya

gempa bumi, banjir, lahar, dan lain-lain".

Akibat keadaan memaksa:

1. Kreditur tidak dapat meminta pemenuhan prestasi;
2. Debitur tidak dapat lagi dinyatakan lalai;
3. Resiko tidak beralih kepada debitur.

Unsur-unsur Keadaan memaksa:

1. Peristiwa yang memusnahkan benda yang menjadi obyek perikatan;
2. Peristiwa yang menghalangi Debitur berprestasi;
3. Peristiwa yang tidak dapat diketahui oleh Kreditur/Debitur sewaktu dibuatnya perjanjian.

Sifat Keadaan memaksa:

Keadaan memaksa dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu sebagai berikut:

1. Keadaan memaksa absolut: Adalah suatu keadaan di mana debitur sama sekali tidak dapat memenuhi prestasinya kepada kreditur, oleh karena adanya gempa bumi, banjir bandang, dan adanya lahar.
2. Keadaan memaksa yang relatif: Adalah suatu keadaan yang menyebabkan debitur masih mungkin untuk melaksanakan prestasinya, tetapi pelaksanaan prestasi itu harus dilakukan dengan memberikan korban yang besar, yang tidak seimbang, atau menggunakan kekuatan jiwa yang di luar kemampuan manusia, atau kemungkinan tertimpa bahaya kerugian yang sangat besar.

Berdasarkan uraian pengertian umum tentang wanprestasi di atas maka dapat dikatakan bahwa pengertian dari wanprestasi adalah Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Bentuk-bentuk wanprestasi adalah Tidak melaksanakan prestasi sama sekali; Melaksanakan tetapi tidak tepat

²⁶ Subekti, R. Tjirosudibio, R. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, PT. Pradnya Paramitha, 2001, h. 41.

waktu(terlambat); Melaksanakan tetapi tidak seperti yang diperjanjikan; dan Debitur melaksanakan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.²⁷

Sanksi-sanksi yang diberikan kepada debitur adalah Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur (ganti rugi); Pembatalan perjanjian; Peralihan resiko. Benda yang dijanjikan obyek perjanjian sejak saat tidak dipenuhinya kewajiban menjadi tanggung jawab dari debitur; Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan didepan hakim.

Pembelaan yang dapat dilakukan oleh debitur berupa:

1. Mengajukan tuntutan adanya keadaan memaksa. Misalnya: karena barang yang diperjanjikan musnah atau hilang, terjadi kerusakan, bencana alam, dll.
2. Mengajukan bahwa kreditur sendiri juga telah lalai (*Execptio Non AdimretiContractus*). Misalnya: si pembeli menuduh penjual terlambat menyerahkan barangnya, tetapi ia sendiri tidak menetapi janjinya untuk menyerahkan uangmuka.
3. Mengajukan bahwa kreditur telah melepaskan haknya untuk menuntut ganti rugi (*Rechtsverwerking*). Misalnya: si pembeli menerima barang yang tidak memuaskan kualitasnya, namun namun pembeli tidak menegor si penjual atau tidakmengembalikan barangnya.

Serta keadaan memaksa merupakan Adalah: "Suatu keadaan di mana debitur tidak dapat melakukan prestasinya kepada kreditur, yang disebabkan adanya kejadian yang berada di luar kekuasaannya, seperti karena adanya gempa bumi, banjir, letusan gunung berapi, Tsunami dan lain-lain".

C. Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Bagi Hasil yang disebabkan Adanya Wanprestasi

Pembatalan perjanjian hanya dapat dilakukan apabila diketahui adanya kekhilafan ataupun paksaan dari salah satu pihak ketika membuat perjanjian. Kekhilafan dan paksaan merupakan alasan yang dapat membatalkan perjanjian. Selain itu juga penipuan yang dilakukan oleh satu pihak terhadap pihak yang lainnya dalam membuat perjanjian, dapat dijadikan sebagai alasan untuk dapat dibatalkannya suatu perjanjian secara sepihak oleh salah satu pihak. Karena menurut Pasal 1320 KUHPerdara suatu perjanjian yang tidak didasarkan kepada syarat subjektif perjanjian, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan.²⁸

Apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi, maka akta bagi hasil dapat dibatalkan dihadapan notaris sepanjang dia memenuhi pasal 1338 dan 1320 boleh saja, pembatalan akta didepan notaris adalah sah. Artinya, dia yang membuat perjanjian dan dia yang membatalkan itu sah menurut hukum.²⁹

Sedangkan apabila terjadi wanprestasi dalam suatu perjanjian dan kedua belah pihak mau menandatangani akta pembatalan perjanjian, maka perjanjian tersebut bisa dibatalkan namun jika ada pihak yang tidak mau, maka pembatalannya hanya bisa dilakukan melalui putusan pengadilan.³⁰

Meminta pembatalan perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektifnya dapat dilakukan dengan cara, yaitu sebagai berikut:

1. Melakukan penuntutan secara aktif di muka Hakim atau Pengadilan;
2. Dengan cara pembatalan yaitu menunggu pihak yang mengajukan pembatalan dimuka Hakim. Sehingga dengan ada gugatan yang diajukan oleh pihak lawan karena ia tidak memenuhi prestasi perjanjian, maka ia dapat

²⁸Yulianto Sarbini, *Op.Cit.*, h. 39.

²⁹Hasil Wawancara Dengan Notaris Dr.Toni, SH, Mkn Berkedudukan Di Kabupaten Deli Serdang Jl.Sumarsono No.2 Helvetia, Kec.Labuhan Deli, Sumatera Utara.

³⁰Hasil Wawancara Dengan Pengacara Harinal Setiawan, S.H, M.H, Berkantor Di Lembaga Bantuan Hukum Tuah Negeri Nusantara Di Jl.Bangau Sakti Ujung, No.95, Kec.Tampan, Pekanbaru-Riau.

²⁷ Wiryono Prodjodikoro, *Wanprestasi Dalam Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1999, h. 78

mengajukan pembelaan bahwa perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat subjektif yang memungkinkan untuk dibatalkannya perjanjian tersebut.

Untuk penuntutan secara aktif sebagaimana yang disebutkan oleh undang-undang, maka undang-undang mengatur pembatasan waktu penuntutan yaitu 5 tahun di dalam perjanjian yang diadakan. Sebaliknya terhadap pembatalan perjanjian sebagai pembelaan tidak ditetapkan batas waktunya. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Pasal 1454 KUHPerdota.

Penuntutan pembatalan akan diterima baik oleh hakim jika ternyata sudah ada penerimaan baik dari pihak yang dirugikan, karena seorang yang sudah menerima baik suatu kekurangan atau suatu perbuatan yang merugikan baginya, dapat dianggap telah melepaskan haknya untuk meminta pembatalan. Akan tetapi apabila suatu pembatalan terhadap perjanjian yang dilakukan secara sepihak tanpa disertai alasan yang sah menurut hukum, maka pihak yang oleh pihak lain dibatalkannya perjanjiannya dapat menuntut kerugian kepada pihak yang membatalkan perjanjian tersebut secara sepihak, karena dengan adanya pembatalan yang dilakukan sepihak oleh salah satu pihak akan menimbulkan kerugian bagi pihak lain.³¹

Terhadap perjanjian yang dibatalkan secara sepihak oleh salah satu pihak tanpa disertai alasan yang sah, maka apabila perjanjian tersebut telah berlangsung lama, pihak yang dirugikan atas pembatalan tersebut dapat mengajukan tuntutan ganti rugi kepada pihak yang membatalkan perjanjian tersebut secara sepihak. Ganti rugi yang diajukan oleh pihak yang dirugikan atas pembatalan yang sepihak tersebut adalah dapat berupa biaya, rugi, maupun bunga atas kerugian yang dideritanya. Namun apabila dalam pembatalan yang dilakukan secara sepihak terhadap perjanjian yang mereka perbuat, sedangkan segala isi maupun

ketentuan yang tercantum di dalam perjanjian tersebut belum dilaksanakan sama sekali oleh kedua belah pihak, maka dengan adanya pembatalan perjanjian tersebut oleh salah satu pihak secara sepihak tidak menimbulkan akibat hukum apa-apa. Pembatalan perjanjian tersebut hanya membawa para pihak pada keadaan semula yaitu keadaan sebelumnya para pihak dianggap tidak pernah melakukan atau mengadakan perjanjian diantara mereka.

Dengan demikian jelaslah bahwa suatu perjanjian hanya dapat dibatalkan secara sepihak oleh salah satu pihak apabila tidak memenuhi syarat sah subjektif dari suatu perjanjian. Pembatalan tersebut hanya dapat dilakukan dengan mengajukannya kepada pengadilan ataupun dengan pembelaan atau gugatan pihak yang akan membatalkan perjanjian.

Sedangkan terhadap perjanjian yang dibatalkan secara sepihak tanpa alasan yang sah, dapat dilakukan tuntutan kepada pihak yang membatalkannya selama perjanjian tersebut telah berlangsungnya, sebaliknya apabila pembatalan secara sepihak tersebut terjadi sebelum adanya pelaksanaan perjanjian maka pembatalan itu hanya membawa pada keadaan semula yaitu keadaan yang dianggap tidak pernah terjadi perjanjian.

Dalam perjanjian, pernyataan keadaan wanprestasi ini tidaklah dapat terjadi dengan sendirinya, akan tetapi harus terlebih dahulu diperlukan adanya suatu pernyataan lalai atau *sommatie* yaitu suatu pesan dari pihak pemberi pekerjaan borongan pada saat kapan selambatnya ia mengharapkan pemenuhan prestasi. Dari pesan ini pula selanjutnya akan ditentukan dengan pasti saat mana, seseorang berada dalam keadaan wanprestasi atau ingkar janji tersebut, sehingga pihak yang wanprestasi harus pula menanggung segala akibat yang telah merugikan pihak yang lainnya.³²

Akibat pembatalan perjanjian di atur dalam Pasal 1266 KUHPerdota terkait terpenuhinya syarat kebatalan. Adapun akibat

³¹Arto, A. Mukti, *Op.Cit.*, h. 69.

³²Prodjodikoro, Wiryono. *Op.Cit.*, h. 32.

hukum pada pembatalan perjanjian adalah pengembalian pada posisi semula sebagaimana halnya sebelum terjadi perjanjian.³³ Akibat pembatalan perjanjian dapat dilihat dari dua aspek. Pertama, pembatalan terhadap perjanjian yang melanggar syarat subyektif sahnya perjanjian sehingga perjanjian dapat dibatalkan, dan kedua adalah pembatalan terhadap perjanjian yang melanggar syarat obyektif perjanjian yang batal demi hukum.

Akibat terhadap perjanjian yang dapat di batalkan adalah salah satu pihak dapat meminta pembatalan perjanjian. Perjanjian akan tetap mengikat para pihak apabila tidak dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan. Hak untuk meminta pembatalan perjanjian, menuntut pemulihan bahkan hak untuk menuntut ganti rugi merupakan hak bagi para pihak yang merasa dirugikan, sedangkan pihak lainnya yang telah terlanjur menerima prestasi dari pihak lain wajib mengembalikannya. Sedangkan, akibat hukum terhadap perjanjian yang batal demi hukum adalah perjanjian dianggap batal atau bahkan perjanjian dianggap tidak ada dan tidak pernah terjadi dari awal. Konsekuensi lanjutan dari pembatalan perjanjian adalah apabila setelah pembatalan salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya untuk mengembalikan apa yang telah diperolehnya maka pihak lain dapat mengajukan gugatan. Hal ini semata-mata untuk melaksanakan tujuan pembatalan yaitu mengembalikan keadaan sebagaimana semula sebelum perjanjian terjadi.

Adapun hal lainnya akibat hukum dari pembatalan akta perjanjian bagi hasil yang di sebabkan oleh wanprestasi yang menimbulkan kerugian terhadap salah satu pihak tersebut, maka undang-undang memberikan sesuatu hak baginya untuk menuntut diantara beberapa hal, yaitu sebagai berikut:³⁴

1. Pemenuhan prestasi;
2. Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi;
3. Ganti rugi;
4. Pembatalan perjanjian; dan
5. Pembatalan disertai ganti rugi.

Bentuk ganti rugi tersebut di atas pada pelaksanaannya dapat diperinci dalam tiga bentuk yaitu biaya, rugi dan bunga. Pasal 1246 KUHPerdara menyebutkan bahwa ganti rugi terdiri dari duafaktor, yaitu sebagai berikut:

1. Kerugian yang nyata-nyata diderita; dan
2. Keuntungan yang seharusnya diperoleh.

Kedua faktor tersebut dicakup dalam pengertian, biaya, kerugian dan bunga. Biaya adalah pengeluaran-pengeluaran nyata, misalnya biaya Notaris, biaya perjalanan dan sejenisnya. Kerugian adalah berkurangnya kekayaan kreditur sebagai akibat dari padaingkar janji dan bunga adalah keuntungan yang seharusnya diperoleh kreditur jika tidak terjadi ingkar janji.³⁵

Dalam perjanjian ditentukan bahwa dalam hal terlambatnya salah satu pihak untuk melaksanakan kewajiban sesuai dengan ketentuan dan dalam jadwal waktu yang telah ditentukan adalah merupakan salah satu bentuk dari wanprestasi. Penentuan wanprestasi ini sendiri erat kaitannya dengan suatu pernyataan lalai yaitu suatu pesan dari salah satu pihak untuk memberitahukan pada saat kapan selambatnya ia mengharapkan pemenuhan prestasi. Dengan demikian sebagai hal yang tidak dapat dipisahkan dalam penentuan pernyataan wanprestasinya salah satu pihak adalah ketentuan batas pelaksanaan kewajiban itu sendiri.

Keterlambatan melakukan kewajiban ini dapat juga terjadi dari bentuk wanprestasi lainnya, seperti halnya melaksanakan kewajiban yang tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan. Sementara bentuk wanprestasi ini juga harus dapat dibedakan terhadap lainnya pihak kedua untuk tidak

³³P.N.H. Simanjuntak, *Op.Cit.*, h.347.

³⁴Atma Harry. *Op.Cit.*, h. 36.

³⁵Yulianto Sarbini, *Op.Cit.*, h. 39.

melakukan kewajiban sama sekali, karena dalam hal demikian pihak kedua tidak dapat dianggap terlambat memenuhi pelaksanaan prestasi. Sementara sanksi dalam hal pihak kedua tidak melaksanakan kewajiban sama sekali yang selanjutnya dapat dikategorikan menolak untuk melaksanakan kewajiban, maka sebagai sanksinya pihak pertama berhak atas uang jaminan yang diberikan oleh salah satu pihak.³⁶

Di dalam pelaksanaan Perjanjian bagi hasil yang dilakukan oleh *developer*, maka sejak tanggal perjanjian bagi hasil tersebut dilakukan melalui akta notaris dan disepakati dan ditandatangani oleh para *developer* dihadapan notaris maka perjanjian pendanaan tersebut telah sah berlaku sebagai undang-undang diantara sesama para *developer* tersebut. Perjanjian bagi hasil tersebut juga harus dilaksanakan dengan itikad baik oleh para *developer*, dan tidak dapat lagi ditarik/dibatalkan secara sepihak. Setiap upaya pembatalan secara sepihak dari salah satu *developer* merupakan suatu perbuatan yang melanggar hukum dan akan menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya yang dapat menuntut pihak yang menimbulkan kerugian tersebut dengan gugatan ganti rugi ke pengadilan berdasarkan pasal 1365 KUHPerduta.³⁷

Tanggung jawab *developer* adalah melaksanakan seluruh prestasinya kepada pemilik tanah apabila pelaksanaan pembangunan bangunan yang dilakukan oleh pihak *developer* telah selesai dilakukan. Tanggung jawab *developer* tersebut apabila perjanjian bagi hasil yang dilaksanakan tersebut merupakan perjanjian bagi hasil campuran dimana *developer* berkewajiban membayar sejumlah uang tunai dan juga bangunan kepada pihak pemilik tanah. Namun apabila perjanjian bagi hasil tersebut hanya mewajibkan pihak *developer* membayar uang tunai saja, maka *developer* harus telah melunasi seluruh kewajibannya

kepada pihak pemilik tanah dengan membayar seluruh jumlah uang yang telah disepakati antara *developer* dengan pemilik tanah tersebut.

Tanggung jawab pemilik tanah terhadap *developer* adalah menyerahkan bidang tanah yang dimilikinya apabila *developer* tersebut telah melaksanakan prestasinya untuk membayar sejumlah dana berupa uang tunai kepada pihak pemilik tanah, dan telah menyepakati tentang pelaksanaan unit bangunan yang akan diserahkan oleh *developer* kepada pemilik tanah apabila telah selesai pelaksanaan pembangunan yang dilakukan oleh pemilik tanah tersebut. Pemilik tanah tidak boleh melakukan wanprestasi terhadap *developer* dengan tidak menyerahkan sebidang tanah yang dimilikinya apabila *developer* telah melaksanakan kewajibannya untuk membayar bidang tanah yang dimiliki oleh pemilik tanah baik itu untuk sebagian berupa uang tunai maupun sesuai janji yang telah disepakati di dalam perjanjian bagi hasil berupa penyerahan unit bangunan apabila pelaksanaan pembangunan tersebut telah dilaksanakan oleh pihak *developer*.

Wanprestasi merupakan suatu perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam pelaksanaan perjanjian bagi hasil tersebut, yang ditandai dengan tidak dilaksanakannya prestasi oleh salah satu pihak tersebut meskipun pihak lain telah melaksanakan prestasinya dengan baik.³⁸ Wanprestasi ditandai dengan telah diperingatkannya debitur untuk melaksanakan kewajibannya oleh pihak kreditur dengan wajar, namun debitur tidak juga melaksanakan kewajibannya tersebut dan tetap melakukan wanprestasi atas kewajiban yang harus dilaksanakannya tersebut. Sejak saat terjadinya peringatan yang dilakukan oleh kreditur terhadap debitur tersebut secara wajar baik lisan maupun tertulis, namun tetap

³⁶Arifin Rachman, *Hukum Perikatan Menurut KHUPerduta*, Eresco, Bandung, 2012, h. 26.

³⁷Henny Rahmita, *Hukum Perikatan Suatu Tinjauan Teoritis dan Praktis*, Bina Cipta, Jakarta, 2009, h. 21.

³⁸J. Satrio, *Wanprestasi menurut KHUPerduta*, Doktrin, dan Yurisprudensi, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, h. 45.

saja tidak diindahkan oleh pihak debitur maka sejak saat itu debitur sudah dapat dikatakan melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji).

III. KESIMPULAN

A. Kesimpulan

Akibat hukum dari pembatalan akta perjanjian bagi hasil yang disebabkan oleh wanprestasi, yaitu perjanjian tersebut dianggap batal atau bahkan perjanjian dianggap tidak ada atau tidak pernah terjadi dari awal. Hal ini mengacu pada Pasal 1266 KUHPerdara, yaitu syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andai kata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dan satu bulan.

B. Saran

Kepada para pihak yang akan melakukan perjanjian bagi hasil, hendaknya para pihak mengetahui akibat hukum yang terjadi apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi atau cedera janji terhadap perjanjian bagi hasil yang telah disepakati dengan bertanya dan mencari informasi terlebih dahulu pada Notaris yang berwenang membuat akta tersebut agar diberikan penyuluhan hukum terlebih dahulu dan terhindar dari pembatalan akta.

Daftar Pustaka

- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta, 1982, h. 123.
- Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, h. 83.
- Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, h. 209.
- Salim H.S., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, h. 180.
- Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, 1995, h. 44.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, h. 57.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi 2005*, Kencana, Jakarta, 2014, h. 83.
- Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, h. 13-14.
- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum, Suatu Pengantar*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2013, h. 15.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.Cit.*, h. 24.
- Yulia Dewitasari dan Putu Tuni, *Akibat Hukum Terhadap Para Pihak dalam Perjanjian Apabila Terjadi Pembatalan Perjanjian*, Fakultas Hukum Universitas Udayana, 2011, h. 3.
- P.N.H. Simanjuntak, *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2007, h. 347.
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersil*, Kencana, Jakarta, 2010, h.294.
- Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia : dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, 2013, h. 278.
- Benny Mustari, *Aspek Hukum Wanprestasi dalam Hukum Perdata*, Rajawali Press, Jakarta, 2011, h. 51.

Harry Atma, *Somatie Apabila Terjadi Wanprestasi Dalam Suatu Perjanjian*, Media Sarana Ilmu, Jakarta, 2009, h.18.

Hadirusdianto, Dony. *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, Mitra Ilmu, 2009, h. 65.

R. Subekti, *Pokok-Pokok Dari Hukum Perdata*, cet. 11, Jakarta, Intermasa, 1975, h. 135.

Ramdan Sutadi, *Hukum Perjanjian (Teori Dan Praktek)*, Bina Ilmu Surabaya, 2011, h.37.

Mukti Arto, *Peraktek Perkara Perdata*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, cet. Pertama, 2001, h. 34.

Djojodirjo, Moegni. *PerbuatanMelawanHukum*, PradyaParamita, Jakarta 2012, h. 8.

Subekti, R. Tjirosudibio, R. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, PT. Pradnya Paramitha, 2001, h. 41.

Wiryono Prodjodikoro, *Wanprestasi Dalam Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1999, h. 78

Yulianto Sarbini, *Op.Cit.*, h. 39.

Hasil Wawancara Dengan Notaris Dr.Toni, SH, Mkn Berkedudukan Di Kabupaten Deli Serdang Jl.Sumarsono No.2 Helvetia, Kec.Labuhan Deli, Sumatera Utara.

Hasil Wawancara Dengan Pengacara Harinal Setiawan, S.H, M.H, Berkantor Di Lembaga Bantuan Hukum Tuah Negeri Nusantara Di Jl.Bangau Sakti Ujung,No.95,Kec.Tampan, Pekanbaru-Riau.

Arifin Rachman, *Hukum Perikatan Menurut KHUPerdata*, Eresco, Bandung, 2012, h. 26.

Henny Rahmita, *Hukum Perikatan Suatu Tinjauan Teoritis dan Praktis*, Bina Cipta, Jakarta, 2009, h. 21.

J. Satrio, *Wanprestasi menurut KUHPerdata, Doktrin, dan Yurisprudensi*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, h. 45.