

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang memuat tentang Perjanjian diatur dalam buku III KUH Perdata yang menganut sistem terbuka (*open system*) artinya para pihak bebas mengadakan perjanjian dengan siapapun dan menentukan syarat-syaratnya, pelaksanaan dan bentuk perjanjiatnya, yang dapat berbentuk lisan maupun tertulis. Perjanjian sendiri adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

Perjanjian adalah suatu perikatan hukum yang dibuat oleh satu pihak atau lebih kepada satu pihak atau lebih lainnya. Syarat sahnya perjanjian yang dituangkan dalam Pasal 1320 Perdata menentukan sah atau tidaknya perjanjian itu. Perjanjian menjadi tidak sah apabila tidak terpenuhinya syarat-syarat hukum, dan perjanjian itu dapat diakhiri atau dinyatakan batal demi hukum sebagai akibatnya. Perjanjian pelunasan pada hakekatnya adalah suatu keadaan yang menyebabkan suatu hubungan atau perjanjian kontraktual dianggap tidak pernah terjadi. KUH Perdata, yaitu Pasal 1446 sampai dengan 1456 mengakui dan mengatur tentang pembatalan perjanjian itu sendiri. Namun, tidak semua perjanjian dapat diakhiri. Pembatalan kontrak harus mematuhi persyaratan hukum untuk pembatalan. Tentu saja para pihak yang membuat perjanjian akan menghadapi akibat hukum baru jika perjanjian itu dibatalkan dan setelah itu ternyata tidak pernah terjadi.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perdata*, cet. 2, Vorvink-Van Hoeve, Bandung 2014, hal. 22.

Pengakhiran perjanjian yang mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) lazimnya membawa akibat hukum yang tidak menguntungkan bagi salah satu pihak dan cenderung menimbulkan penyalahgunaan hak (*misbruik van recht*) bagi pihak yang lebih dominan. Keadaan tersebut lebih disebabkan para pihak tidak menyadari akibat hukum dikesampingkannya ketentuan Pasal 1266 KUHPerdata yang justru akan menimbulkan risiko dalam bentuk pengalihan tanggung jawab atas prestasi tertentu pada pihak lainnya. Pentingnya prosedur pengakhiran perjanjian yang mempertimbangkan prosedur permintaan kepada hakim dimaksudkan agar penafsiran atas materi muatan yang menjadi alasan pemutusan perjanjian dapat dipertimbangkan secara obyektif dengan pertimbangan hukum. Hal ini jelas dinyatakan dalam Pasal 1266 KUHPerdata dinyatakan:

1. “Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam perjanjian yang bertimbang balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal yang demikian perjanjian tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim.
2. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam perjanjian.
3. Jika syarat batal tidak ditakana dalam perjanjian, hakim leluasa untuk menurut keadaan, atas permintaan si penggugat, memberikan suatu jangka waktu untuk masih juga memenuhi kewajibannya, jangka waktu itu tidak boleh lebih dari satu bulan.”<sup>2</sup>

Dengan adanya rumusan klausula yang mengesampingkan Pasal 1266 KUHPerdata hakikatnya perjanjian akan batal demi hukum, sehingga “secara yuridis dari semula tidak ada suatu perjanjian dan tidak ada pula suatu perikatan antara orangorang yang bermaksud

---

<sup>2</sup> Suci Octavia, “*Misbruik Van Omstandigheden Sebagai Alasan Pembatalan Perjanjian Dalam Perkembangan Hukum Kontrak*”, Gramedia, Jakarta, 2017, hal. 29.

membuat perjanjian itu. Risiko atas ketentuan tersebut adalah salah satu pihak yang dirugikan tidak dapat melakukan tuntutan hukum atas risiko yang dideritanya karena perjanjian tidak dinyatakan ada sejak awalnya. Padahal jika Pasal 1266 KUHPerdata tetap dirumuskan, perjanjian yang tidak memenuhi syarat subyektif dapat dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak ke pengadilan, sedangkan jika tidak memenuhi syarat obyektif akan batal demi hukum.<sup>3</sup>

Berdasarkan ketentuan tersebut, meskipun dalam perjanjian dirumuskan adanya syarat pengakhiran perjanjian, namun tidak dapat batal demi hukum, tetapi harus dimintakan pembatalan kepada hakim. Dengan demikian, pihak manapun tidak dapat memutuskan, membatalkan atau mengakhirkan suatu perjanjian tanpa adanya permohonan kepada hakim. Dengan kata lain, pemutusan perjanjian oleh hakim bersifat memaksa (*dwingend*), yang berarti “tidak boleh disimpangkan dengan mencantumkan dalam suatu perjanjian terhadap perjanjian yang dimaksud ketentuan Pasal 1266 KUHPerdata itu tidak berlaku.

Adanya sifat memaksa dari ketentuan tersebut menunjukkan pemutusan, pembatalan atau pengakhiran perjanjian tidak dapat dilakukan melalui prosedur di luar peradilan, kecuali yang bersifat batal demi hukum. Bahkan, tidak dapat pula dilakukan melalui pembatalan secara sepihak oleh para pihak atau pihak ketiga yang terkait dengan perjanjian. Hal ini jelas merujuk pada ketentuan Pasal 1338 ayat (2) menyatakan, “suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang menyatakan cukup untuk itu.” Oleh sebab itu, pengakhiran perjanjian hanya dapat dilakukan para pihak dengan berusaha menyakinkan hakim mengenai alasan perjanjian harus diputuskan. Pengakhiran perjanjian melalui putusan hakim dimaksudkan agar keputusan tersebut “mengikat para pihak atau badan hukum perdata lainnya yang terkait erat dalam perjanjian tersebut.

---

<sup>3</sup> Ahmad Miru, *Hukum Kontrak , Perancangan Kontrak* , Rajawali Pers, Jakarta 2019, hal. 22.

Salah satu contoh kasus Pembatalan Akta Perjanjian Kerjasama Yang Di Sebabkan Hadirnya Pihak Ketiga Yang Melakukan Intervensi terdapat dalam Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen dengan nomor Putusan 27/Pdt.G/2021/PN Kpn. Dimana Penggugat bernama M. Syamsul Arief dan Tergugat bernama Teguh Rahardjo, S.E., dan Turut tergugat Diana Ika Oktaviani, S.H., M.Kn.

Peristiwa Hukum ini bermula Penggugat dengan Tergugat dahulu terikat Perjanjian Kerjasama dalam ruang lingkup pekerjaan yang akan dijalankan bidang pengolahan lahan untuk dijadikan perumahan Mewah dengan harga terjangkau yang diberi nama *Al Fath Residence*, berlokasi di Pagelaran Kecamatan Pagelaran Kabupaten Malang. Penggugat selaku Pihak Pengelola/Developer dan Tergugat selaku Pemilik Lahan sebagaimana dituangkan dalam Akta Perjanjian Kerjasama dihadapan Notaris Diana Ika Oktaviani, S.H., M.Kn. Notaris di Kabupaten Malang Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 14 tanggal 13 November tahun 2019.

Kemudian Bahwa kerjasama semula berjalan baik dan normal. Namun, kemudian hadir pihak ketiga yang melakukan intervensi dan mempengaruhi pihak Tergugat yang mempermasalahkan perjanjian kerjasama hingga menimbulkan perselisihan-perselisihan yang sangat merugikan Penggugat. Karenanya, kemudian disepakati untuk dilakukan perbaikan kerjasama dengan melakukan pembatalan terhadap Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 14 tanggal 13 November tahun 2019 tersebut.

Penggugat selama ini telah menjalankan kewajibannya antara lain pembayaran kepada Tergugat selaku pemilik lahan, pekerjaan pemerataan lahan (*cut and fill*), Pemasaran, Pavingisasi dengan biaya-biaya pengeluaran yang dilakukan oleh Penggugat dan telah mengeluarkan seluruh biaya pengurusan dan Pengelolaan lahan yang seluruhnya berjumlah Rp. 984.177.540,- (sembilan ratus delapan puluh empat juta seratus tujuh puluh tujuh lima ratus empat puluh rupiah), kemudian Tergugat ternyata tidak beriktikad baik untuk

bertanggung jawab memenuhi kewajiban terhadap para user dan subcon. Sehingga hal tersebut berdampak terhadap Penggugat yang telah menerima tuntutan baik berupa permintaan ganti rugi dan atau pengembalian uang user termasuk adanya laporan kepada pihak terkait oleh user maupun subcon.

Oleh sebab itu menurut Penggugat, Tergugat tidak memiliki itikad baik dan sengaja tidak mau bertanggung jawab memenuhi kewajiban terhadap user dan subcon, meskipun sudah diperingatkan berkali kali, menurut hukum Tergugat telah melakukan perbuatan *Wanprestasi*.

Maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai adanya Perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat, dan Pembatalan Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat, selanjutnya atas Pembatalan Perjanjian Kerjasama tersebut dibuatkan berita acaraberita acara sebagai tindak lanjut dari pembatalan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat, namun Tergugat tidak memiliki itikad baik untuk melaksanakan berita acara yang telah dibuat dan disepakati tersebut sehingga Tergugat ingkar janji.