

**ANALISIS HUKUM PEMBATALAN PERJANJIAN KERJASAMA
AKIBAT TIDAK DIPENUHINYA PRESTASI SECARA PENUH
(STUDI PUTUSAN NOMOR 373/PDT.G/2024/PN JKT.SEL)
*LEGAL ANALYSIS OF THE CANCELLATION OF A COOPERATION
AGREEMENT DUE TO INCOMPLETE PERFORMANCE
(STUDY OF DECISION NO. 373/PDT.G/2024/PN JKT.SEL)***

Ahmad Thoriq Rizkyansyah, Eko Yudhistira dan Syarifah Lisa Andriati
Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Sumatera Utara

Korespondensi Penulis: ahmadthoriqr2004@gmail.com, eko.yudhistira@usu.ac.id,
syarifah_lisa_andriati@usu.ac.id

Citation Structure Recommendation:

Rizkyansyah, Ahmad Thoriq, Eko Yudhistira dan Syarifah Lisa Andriati. *Analisis Hukum
Pembatalan Perjanjian Kerjasama Akibat Tidak Dipenuhinya Prestasi Secara Penuh
(Studi Putusan Nomor 373/Pdt.G/2024/Pn Jkt.Sel)*. Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.4
(2026).

ABSTRAK

Pelaksanaan prestasi secara penuh merupakan esensi utama dalam perjanjian kerjasama, terutama pembiayaan, namun praktik menunjukkan sering terjadi wanprestasi berupa pemenuhan sebagian kewajiban yang memicu sengketa. Penelitian yuridis normatif deskriptif ini menggunakan data sekunder untuk menganalisis tidak dipenuhinya prestasi sebagai dasar pembatalan, perlindungan hukum para pihak, serta kerugian dalam Putusan Nomor 373/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel. Hasilnya, ketidakpatuhan debitur, baik tidak melaksanakan, tidak sesuai, terlambat, maupun melanggar larangan, membenarkan pembatalan dan ganti rugi karena merusak keseimbangan perjanjian serta menimbulkan kerugian nyata. Selain itu, putusan tersebut menegaskan hakim berwenang menilai tingkat pelanggaran secara substansial sebagai dasar pembatalan perjanjian timbal balik yang adil secara hukum nasional.

Kata kunci: Perjanjian, Prestasi Tidak Penuh, Wanprestasi

ABSTRACT

Full performance constitutes a fundamental element of cooperation agreements, particularly in financing; however, in practice, breaches frequently occur in the form of partial performance, leading to legal disputes. This normative juridical, descriptive study utilizes secondary data to analyze non-performance as a basis for contract cancellation, legal protection of the parties and resulting losses in Decision No. 373/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel. The findings indicate that a debtor's failure, whether through non-performance, improper performance, delay, or violation of contractual prohibitions, justifies cancellation and damages due to

disruption of contractual balance and actual loss. The decision further affirms the court's authority to assess the substantiality of breach.

Keywords: *Agreement, Breach of Contract, Partial Performance*

A. PENDAHULUAN

Perjanjian merupakan landasan fundamental dalam hubungan hukum perdata yang mengatur hak dan kewajiban para pihak yang mengikatkan diri di dalamnya. Berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), perjanjian didefinisikan sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.¹ Dalam konteks hukum perikatan, perjanjian menimbulkan konsekuensi yuridis yang mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.²

Asas kebebasan berkontrak yang dianut dalam sistem hukum perdata Indonesia memberikan keleluasaan kepada para pihak untuk menentukan isi dan bentuk perjanjian sesuai dengan kehendak bebas mereka, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.³ Namun demikian, kebebasan tersebut tidak berarti tanpa batas, karena setiap perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perikatan, suatu hal tertentu dan sebab yang halal.⁴ Lebih lanjut, Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata menegaskan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, yang berarti para pihak wajib melaksanakan perjanjian dengan jujur, adil dan sesuai dengan maksud tujuan perjanjian.⁵

¹ Hasim Purba, *Hukum Perikatan dan Perjanjian*, Sinar Grafika, Jakarta, 2022, p.68.

² Rachmanto Hadi, *Penerapan Asas Itikad Baik dalam Hukum Perjanjian Secara Teori dan Praktek*, Mitra Ilmu, Surabaya, 2011, p.50.

³ Harry Purwanto, *Keberadaan Asas Pacta Sunt Servanda dalam Perjanjian Internasional*, *Mimbar Hukum*, Vol.21, No.1 (2009).

⁴ Bintang Rahmawati, Suparwi dan Firstnandiar Glica Aini, *Analisis Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang Dibuat di Bawah Tangan Menurut KUHPerdata*, *Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis*, Vol.6, No.9 (2025), p.5.

⁵ Mochamad Novel dkk, *Penerapan Asas Itikad Baik dalam Legal Drafting Perjanjian Kerjasama Bisnis Startup Digital*, *Motekar: Jurnal Multidisiplin Teknologi dan Arsitektur*, Vol.3, No.2 (November 2025), p.172.

Dalam pelaksanaan perjanjian, para pihak memiliki kewajiban untuk memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan. Prestasi dalam konteks hukum perjanjian dapat berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Pemenuhan prestasi secara penuh dan tepat waktu merupakan esensi dari pelaksanaan perjanjian yang baik.⁶ Namun dalam praktiknya, tidak jarang terjadi situasi di mana salah satu pihak tidak dapat atau tidak mau melaksanakan kewajibannya sesuai dengan yang telah diperjanjikan, yang dalam hukum perdata dikenal dengan istilah wanprestasi atau cidera janji.⁷

Wanprestasi merupakan suatu kondisi di mana debitur tidak memenuhi prestasi atau janji yang dijanjikan dalam sebuah perjanjian. Menurut Prof. Subekti dalam bukunya yang berjudul "Hukum Perjanjian", wanprestasi dapat terjadi dalam berbagai bentuk, yaitu tidak melakukan apa yang disanggupi atau tidak melakukan apa yang dijanjikan, melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan, melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat dan melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.⁸ Lebih lanjut, berdasarkan ketentuan dalam Buku III KUHPdata, jenis-jenis wanprestasi mencakup tidak melaksanakan prestasi sama sekali, melaksanakan prestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya, melaksanakan prestasi tetapi tidak tepat pada waktunya dan melaksanakan perbuatan yang dilarang dalam kontrak.⁹

Konsekuensi yuridis dari terjadinya wanprestasi sangat signifikan bagi para pihak dalam perjanjian. Berdasarkan Pasal 1243 KUHPdata, penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu. Pasal 1267 KUHPdata memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk memilih antara memaksa pihak lain untuk memenuhi persetujuan jika hal itu masih dapat dilakukan, ataupun menuntut pembatalan persetujuan

⁶ Miftah Arifin, *Membangun Konsep Ideal Penerapan Asas Iktikad Baik dalam Hukum Perjanjian*, Jurnal Ius Constituendum, Vol.5, No.1 (2020).

⁷ Sandrarina Hertanto dan Gunawan Djajaputra, *Tinjauan Yuridis terhadap Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli*, Unes Law Review, Vol.6, No.4 (Juni 2024), p.10371.

⁸ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2002, p.10.

⁹ Mohamad Ali dan Mohammad Hifni, *Analisis Yuridis terhadap Pengesampingan Pasal 1266 KUH Perdata dalam Kasus Pengakhiran Suatu Perjanjian Karena Terjadinya Wanprestasi*, Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis, Vol.6, No.4 (2025).

dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.¹⁰ Dengan demikian, pihak yang mengalami kerugian akibat wanprestasi memiliki beberapa pilihan tuntutan hukum, antara lain pembatalan perjanjian semata, pembatalan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi, pemenuhan kontrak, pemenuhan kontrak disertai tuntutan ganti rugi, atau menuntut penggantian kerugian saja.¹¹

Pembatalan perjanjian merupakan salah satu upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pihak yang dirugikan akibat wanprestasi. Pasal 1265 ayat (1) KUHPdata menentukan bahwa suatu syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan. Selanjutnya, Pasal 1266 ayat (1) KUHPdata menegaskan bahwa syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, namun dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, melainkan pembatalan harus dimintakan kepada pengadilan. Ketentuan ini menunjukkan bahwa pembatalan perjanjian tidak dapat dilakukan secara sepihak tanpa melalui proses hukum yang sah.¹²

Dalam konteks perjanjian kerjasama, khususnya yang berkaitan dengan peminjaman dana untuk keperluan tertentu, pemenuhan prestasi secara penuh menjadi sangat krusial. Perjanjian kerjasama adalah kesepakatan antara dua pihak atau lebih untuk melakukan kegiatan bersama dengan tujuan tertentu yang telah disepakati. Dalam praktik bisnis, perjanjian kerjasama seringkali melibatkan berbagai aspek kompleks, termasuk pemberian bantuan finansial, pembagian keuntungan dan kewajiban-kewajiban spesifik yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi prestasinya secara penuh sebagaimana yang telah diperjanjikan, hal ini dapat menimbulkan kerugian materiil maupun immateriil bagi pihak lainnya.

¹⁰ Marianna Sutadi, *Pembatalan Perjanjian Sepihak, PMH atau Wanprestasi*, diakses dari <https://www.hukumonline.com/berita/a/pembatalan-perjanjian-secara-sepihak--pmh-atau-wanprestasi-lt683e99ca078f2/>, diakses pada 15 Oktober 2025.

¹¹ M. Hillman Mehaga S, *Pengakhiran Kontrak Sebelum Terjadi Wanprestasi Oleh Pihak yang Mengantisipasi Kegagalan Pelaksanaan Kewajiban*, Dharmasiswa: Jurnal Program Magister Hukum FHUI, Vol.2, No.2 (2022).

¹² Moch. Dani Pratama Huzaini, *Pengesampingan Pasal 1266 KUHPdata dalam Pembatalan Sepihak Perjanjian*, diakses dari <https://www.hukumonline.com/stories/article/lt6757771ade845/pengesampingan-pasal-1266-kuhperdata-dalam-pembatalan-sepihak-perjanjian/>, diakses pada 15 Oktober 2025.

Problematika mengenai tidak dipenuhinya prestasi secara penuh dalam perjanjian kerjasama sering terjadi dalam praktik hukum di Indonesia. Permasalahan ini menjadi lebih kompleks ketika pihak yang melakukan wanprestasi hanya memenuhi sebagian dari kewajibannya, sementara pihak lainnya telah melaksanakan kewajibannya atau mengalami kerugian akibat ketidakpastian pelaksanaan perjanjian tersebut. Dalam situasi demikian, pihak yang dirugikan seringkali dihadapkan pada dilema apakah akan terus mempertahankan perjanjian dengan risiko kerugian yang lebih besar, atau mengajukan pembatalan perjanjian dengan konsekuensi mengembalikan segala sesuatu pada keadaan semula.¹³

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 373/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel memberikan ilustrasi nyata mengenai permasalahan pembatalan perjanjian kerjasama akibat tidak dipenuhinya prestasi secara penuh. Dalam perkara tersebut, terdapat perjanjian kerjasama antara Ir. Henry Supanni (Penggugat) dengan Sunarto Hadiprayitno (Tergugat I) yang berkaitan dengan bantuan pembiayaan untuk biaya operasional penanganan perkara hukum Penggugat terkait sengketa alokasi lahan seluas 263.495 m² di Telaga Punggur-Kabil, Kota Batam. Perjanjian tersebut mengalami beberapa kali perubahan dan addendum, dimulai dari Surat Perjanjian Kerjasama tertanggal 5 Agustus 2021, kemudian diubah melalui Surat Perjanjian Kerjasama tertanggal 8 Desember 2021 yang melibatkan Muhammad Zakir, S.H. (Tergugat II) selaku kuasa hukum Penggugat dan terakhir melalui Surat Perjanjian Kerjasama tertanggal 11 Januari 2022.

Berdasarkan Surat Perjanjian Kerjasama tertanggal 11 Januari 2022, Tergugat I berkewajiban memberikan pinjaman dana sebesar Rp3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) kepada Penggugat untuk keperluan operasional pengurusan perkara hukumnya, dengan beban pengembalian yang harus ditanggung oleh Penggugat sebesar Rp6.500.000.000,- (enam miliar lima ratus juta rupiah) setelah lahan milik Penggugat di Batam terjual. Namun dalam kenyataannya, Tergugat I tidak memenuhi kewajibannya secara penuh, di mana dana yang diterima oleh Penggugat hanya sebesar Rp350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah),

¹³ Indi Millatul Aula dan Akhmad Budi Cahyono, *Pembatalan Perjanjian Secara Sepihak Akibat Wanprestasi (Studi Putusan-Putusan Pengadilan dan Perbandingan di Negara-Negara Civil Law)*, Lex Patrimonium, Vol.2, No.2 (2023).

sementara Tergugat II menerima sebesar Rp780.000.000,- (tujuh ratus delapan puluh juta rupiah), sehingga total dana yang diterima hanya sebesar Rp1.130.000.000,- (satu miliar seratus tiga puluh juta rupiah), jauh dari jumlah yang diperjanjikan.

Ketidaksesuaian antara prestasi yang dijanjikan dengan prestasi yang diberikan menimbulkan permasalahan hukum yang serius. Penggugat mengalami kesulitan dalam melanjutkan proses perkara hukumnya karena kekurangan dana operasional, sementara Tergugat I kemudian menuntut pengembalian dana dengan jumlah yang fantastis sebesar Rp9.000.000.000,- (sembilan miliar rupiah), yang tidak sebanding dengan dana yang telah diserahkan. Lebih lanjut, Penggugat juga mendalilkan bahwa Tergugat I acap kali menjanjikan bahwa dana akan direalisasikan setelah hotel milik Tergugat I laku terjual, yang mengindikasikan adanya cacat kehendak (*wilsgebreken*) dalam bentuk penipuan (*bedrog*), karena Tergugat I pada dasarnya mengetahui bahwa ia memberi atau menjanjikan sesuatu yang belum ada kepada Penggugat.

Permasalahan dalam perkara ini menjadi semakin kompleks dengan keterlibatan Tergugat II selaku kuasa hukum Penggugat yang juga menerima sebagian dana dari Tergugat I. Meskipun Tergugat II pada awalnya diikutsertakan sebagai pihak dalam Surat Perjanjian Kerjasama tertanggal 8 Desember 2021, namun dalam perjanjian terakhir tertanggal 11 Januari 2022, Tergugat II tidak lagi menjadi pihak dalam perjanjian. Hal ini menimbulkan pertanyaan yuridis mengenai kedudukan hukum Tergugat II dalam perkara tersebut, khususnya terkait dengan kewajiban pengembalian dana yang telah diterimanya dari Tergugat I. Dalam persidangan, terdapat perbedaan pandangan yang tajam antara Penggugat dengan Tergugat I. Tergugat I membantah dalil-dalil Penggugat dengan menyatakan bahwa ia telah memenuhi semua kesepakatan yang ada, terbukti dengan perkara Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) yang telah sampai pada tingkat kasasi. Tergugat I juga mengajukan bukti berupa pembayaran *fee lawyer* kepada kantor hukum Ardiansyah Putra & Partners sebesar Rp4.500.000.000,- (empat miliar lima ratus juta rupiah), serta transfer dana sebesar Rp5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) kepada Gadang Kurnia Herdanto untuk membiayai perkara Penggugat pada tingkat kasasi. Namun demikian,

Majelis Hakim berpendapat bahwa pembayaran tersebut tidak ada hubungannya dengan perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat I, karena yang disepakati adalah pinjaman dana kepada Penggugat sebesar Rp3.000.000.000,- dan yang diterima hanya sebesar Rp1.130.000.000,-.

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam pertimbangannya menyatakan bahwa meskipun Tergugat I telah memenuhi sebagian prestasinya, namun ternyata Tergugat I tidak memenuhi sepenuhnya kesepakatan yang diperjanjikan. Berdasarkan Pasal 1243 KUHPperdata, dapat disimpulkan bahwa Tergugat I telah ingkar janji kepada Penggugat. Lebih lanjut, dengan berpedoman pada Pasal 1265 ayat (1) dan Pasal 1266 ayat (1) KUHPperdata, Majelis Hakim memutuskan untuk membatalkan Surat Perjanjian Kerjasama tertanggal 5 Agustus 2021, tertanggal 8 Desember 2021 dan tertanggal 11 Januari 2022, beserta dengan segala addendum maupun addendum perubahannya, dengan segala akibat hukumnya. Sebagai konsekuensi dari pembatalan tersebut, Penggugat dihukum untuk mengembalikan uang pinjaman kepada Tergugat I sejumlah Rp1.130.000.000,- (satu miliar seratus tiga puluh juta rupiah).

Berdasarkan penelusuran pada Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia per Agustus 2026, Putusan Nomor 373/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel diregister pada tanggal 24 April 2024, diputus pada tanggal 26 Februari 2025 dan diunggah pada tanggal 27 Februari 2025. Hingga naskah ini disusun, tidak ditemukan data mengenai pengajuan upaya hukum banding maupun kasasi oleh para pihak, sehingga putusan a quo dianalisis sebagai putusan tingkat pertama yang diduga telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

Kajian mengenai wanprestasi dan pembatalan perjanjian telah banyak dilakukan oleh peneliti terdahulu dari berbagai sudut pandang, mulai dari perlindungan hukum perusahaan akibat wanprestasi dalam perjanjian kerja sama,¹⁴ wanprestasi terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli rumah susun,¹⁵

¹⁴ M. G. A. Syahputra, dkk., *Perlindungan Hukum bagi Perusahaan Akibat Wanprestasi dalam Perjanjian Kerja Sama (Studi Kasus di PT. Citra Mitra Sehati) Kota Bengkulu*, AHKAM: Jurnal Hukum Islam dan Humaniora, Vol.5, No.3 (2026).

¹⁵ Vicky Caesar Elang Palar dan Mohamad Fajri Mekka Putra, *Wanprestasi terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun yang Dibuat oleh Notaris*, AL-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam, Vol.5, No.1 (2023).

hingga pembatalan perjanjian berdasarkan keadaan memaksa (*force majeure*).¹⁶ Penelitian lain memfokuskan diri pada bentuk-bentuk dan akibat wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian secara umum,¹⁷ termasuk akibat hukumnya,¹⁸ pada perjanjian yang dilaksanakan secara lisan,¹⁹ pada perjanjian kerjasama kemitraan usaha,²⁰ serta pada perjanjian jual beli tanah yang belum lunas dibayar.²¹ Sementara itu, kajian mengenai cacat kehendak turut berkembang, baik dari aspek pembatalan perjanjian karena cacat kehendak secara umum,²² konsekuensi hukum cacat kehendak dalam pembentukan perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPerdara,²³ cacat kehendak dalam transaksi jual beli melalui pinjaman daring,²⁴ maupun tanggung jawab notaris atas akta yang dibuat berdasarkan keterangan tidak jujur para pihak.²⁵

Di sisi lain, sejumlah penelitian menyoroti pembatasan kewenangan eksekusi sepihak atas objek jaminan pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/PUU-XVII/2019,²⁶ termasuk implikasinya terhadap eksekusi jaminan fidusia,²⁷

¹⁶ Christina Bagenda, dkk., *Analisis Yuridis terhadap Pembatalan Perjanjian Berdasarkan Keadaan Memaksa (Force Majeure)*, Jurnal Kolaboratif Sains, Vol.7, No.12 (2024).

¹⁷ Niru Anita Sinaga dan Nurlery Darwis, *Wanprestasi dan Akibatnya dalam Pelaksanaan Perjanjian*, Jurnal Mitra Manajemen, Vol.7, No.2 (2015).

¹⁸ Dwi Aryanti Ramadhani, *Wanprestasi dan Akibat Hukumnya*, Jurnal Yuridis, Vol.15, No.17 (2012).

¹⁹ Nugraha Endi Yuaga, dkk., *Tinjauan Yuridis terhadap Wanprestasi pada Perjanjian Lisan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Rembang Nomor 4/Pdt.G/2020/PN.Rbg)*, Diponegoro Law Journal, Vol.12, No.2 (2023).

²⁰ Cinde Semara Dahayu dan Ambar Budhisulistyawati, *Tinjauan Yuridis tentang Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Kemitraan (Studi Kasus di Brownies Cinta Cabang Sragen)*, Jurnal Privat Law, Vol.8, No.1 (2020).

²¹ Gde Yogi Yustyawa dan Marwanto, *Akibat Hukum Wanprestasi yang Dilakukan oleh Pembeli dalam Perjanjian Jual Beli Tanah yang Belum Lunas di Kabupaten Badung*, Jurnal Kertha Desa, Vol.9, No.5 (2021).

²² Gede Bagus Prema Cahya Sani Putra, dkk., *Pembatalan Perjanjian karena Cacat Kehendak Ditinjau dari KUHPerdara*, Jurnal Pacta Sunt Servanda, Vol.7, No.1 (2026).

²³ Ahmad Jalaludin Arroddli, dkk., *Konsekuensi Hukum Cacat Kehendak dalam Pembentukan Perjanjian Berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, LETTERLIJK: Jurnal Hukum Perdata*, Vol.1, No.2 (2024).

²⁴ Ayusari Chandraningtyas dan Sulastri, *Akibat Hukum Cacat Kehendak dalam Perjanjian Jual Beli melalui Pinjaman Online Pada E-Commerce*, Jurnal Interpretasi Hukum, Vol.5, No.1 (2024).

²⁵ Arvi Tunaswati dan Edy Lisdiyono, *Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Karena Adanya Cacat Hukum Akta (Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor 680/Pdt.G/2019/PN Sgr)*, Jurnal Akta Notaris, Vol.2, No.1 (2023).

²⁶ Shanti Riskawati, *Rasio Decidendi Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/PUU-XVII/2019 dan Perubahan Konstruksi Norma Eksekusi dan Wanprestasi dalam Sistem Hukum Indonesia*, ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan, Vol.5, No.1 (2021).

serta penerapan asas itikad baik dan *pacta sunt servanda* dalam berbagai jenis perjanjian, baik perjanjian internasional,²⁸ jual beli daring,²⁹ sewa-menyewa ruang usaha,³⁰ maupun nota kesepahaman (*memorandum of understanding*).³¹ Berbeda dari penelitian-penelitian tersebut, kebaruan artikel ini terletak pada fokus kajian terhadap tidak dipenuhinya prestasi secara parsial (bukan wanprestasi total) dalam perjanjian kerjasama pembiayaan penanganan perkara hukum yang melibatkan lebih dari satu pihak tergugat dengan kedudukan hukum yang berbeda-beda, sebagaimana dianalisis melalui Putusan Nomor 373/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel.

Adapun beberapa permasalahan dalam penelitian ini, di antaranya:

1. Bagaimana konsep yuridis tidak dipenuhinya prestasi sebagai dasar pembatalan perjanjian kerjasama?
2. Bagaimana perlindungan hukum para pihak dalam pembatalan perjanjian kerjasama akibat tidak dipenuhinya prestasi?
3. Bagaimana analisis hukum tidak dipenuhinya prestasi dalam perjanjian kerjasama terhadap kerugian pada Putusan Nomor: 373/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Sel?

B. PEMBAHASAN

1. Konsep Yuridis Tidak Dipenuhinya Prestasi Sebagai Dasar Pembatalan Perjanjian Kerjasama

Wanprestasi memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melakukan dan membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak bagi yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi guna memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum dapat diharapkan tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena tindakan wanprestasi tersebut.

²⁷ Ayu Wikha Noviyana, dkk., *Eksekusi Jaminan Fidusia Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 79/PUU-XVIII/2020 dan Nomor 2/PUU-XIX/2021*, Jurnal IKAMAKUM, Vol.1, No.2 (2021).

²⁸ Harry Purwanto, *Op.Cit.*.

²⁹ I Gede Krisna Wahyu Wijaya dan Nyoman Satyayudha Dananjaya, *Penerapan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Jual Beli Online*, Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum, Vol.6, No.8 (2018).

³⁰ Muhammad Farhan Gayo dan Heru Sugiyono, *Penerapan Asas Pacta Sunt Servanda dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruang Usaha*, JUSTITIA: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora, Vol.8, No.3 (2021).

³¹ Ronald Fadly Sopamena, *Kekuatan Hukum MoU dari Segi Hukum Perjanjian*, Batulis Civil Law Review, Vol.2, No.1 (2021).

Konsekuensi hukum terhadap wanprestasi di Indonesia di atur dalam beberapa peraturan perundang-undangan, berikut beberapa aspek yang perlu diperhatikan antara lain sebagai berikut :³²

a. Klausal dalam KUH Perdata

- 1) Pasal 1238 KUH Perdata, mengatur bahwa jika seorang debitur tidak memenuhi kewajibannya, maka pihak debitur berhak mengajukan tuntutan untuk pemenuhan kewajiban tersebut atau ganti rugi.
- 2) Pasal 1234 KUH Perdata, menyatakan bahwa jika wanprestasi menyebabkan kerugian, maka pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi.
- 3) Pasal 1243 KUH Perdata: Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang setelah dinyatakan lalai dengan suatu surat perintah atau dengan akta sejenis itu, atau demi perikatan sendiri, jika ini mengakibatkan ia harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Pasal ini menegaskan hak pihak yang dirugikan untuk menuntut ganti rugi.
- 4) Pasal 1246 KUH Perdata: Mengatur tentang apa saja yang termasuk dalam pengertian biaya, rugi dan bunga yang dapat dituntut.
- 5) Pasal 1266 KUH Perdata: Mengatur tentang pembatalan perjanjian yang harus melalui putusan hakim, kecuali diperjanjikan lain.
- 6) Pasal 1338 KUH Perdata: Menegaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya

b. Upaya Hukum

- 1) Ganti rugi, pihak yang dirugikan dapat mengajukan tuntutan ganti rugi untuk kerugian yang timbul akibat wanprestasi. Ganti rugi ini mencakup biaya yang dikeluarkan untuk memperbaiki keadaan

³² Maria Alberta Liza Quintarti, *Konsekuensi Hukum terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Bisnis*, Jurnal Kolaboratif Sains, Vol.7, No.8 (2024).

serta kerugian yang timbul dari ketidakmampuan pihak yang tidak dapat memenuhi kewajibannya.³³

- 2) Pemenuhan kewajiban, pihak yang dirugikan dapat menuntut pemenuhan kewajiban sesuai dengan perjanjian. Hal ini berarti pihak yang terlibat wanprestasi harus dapat memenuhi kewajibannya sesuai dengan kesepakatan.
- 3) Pembatalan perjanjian, apabila dalam kasus wanprestasi dianggap material atau substansial, pihak yang dirugikan dapat mengajukan permohonan pembatalan perjanjian. Pembatalan tersebut dapat dilakukan dengan melakukan tuntutan di pengadilan.³⁴

c. Force Majeure dan Penangguhan

- 1) *Force majeure*, terkadang wanprestasi dapat disebabkan oleh keadaan luar biasa yang tidak dapat diprediksi. Berkaitan dengan hal ini maka pihak yang mengalami mungkin tidak dapat dikenakan sanksi hukum.
- 2) Penangguhan kewajiban, jika terdapat alasan yang sah (berkaitan dengan *force majeure*) kewajiban dapat ditangguhkan sampai keadaan memungkinkan pelaksanaannya.

Suatu perjanjian dapat dicabut atau dinyatakan batal oleh salah satu pihak yang membuatnya. Salah satu pihak biasanya membatalkan perjanjian karena:³⁵

- 1) Ada pelanggaran, tetapi tidak dapat diperbaiki dalam jangka waktu yang ditentukan.
- 2) Pihak pertama mengantisipasi bahwa pihak kedua dapat mengajukan kebangkrutan atau menjadi tidak mampu memenuhi komitmen keuangannya.
- 3) Perintah pengadilan atau resolusi yang relevan.

³³ Syaiful Badri, dkk., *Ganti Rugi terhadap Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi dalam Sistem Hukum Perdata*, Jurnal USM Law Review, Vol.7, No.2 (2024).

³⁴ Okta Vianus Puspa Negara dan Armansyah, *Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akibat Wanprestasi (Analisis Putusan Nomor 2362K/PDT/2019)*, Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan Imanot, Vol.2, No.1 (2022).

³⁵ Abdul Rokhim dan Dewi Fatmawati, *Akibat Hukum dari Pembatalan Perjanjian Kerjasama*, Jurnal Riset Rumpun Ilmu Sosial, Politik dan Humaniora, Vol.3, No.1 (2024).

- 4) Terlibat masalah hukum.
- 5) Tidak lagi berwenang atau memiliki kualifikasi yang diperlukan untuk melaksanakan perjanjian.

Salah satu pihak dalam perjanjian dapat meminta pembatalan perjanjian jika memiliki alasan yang dibenarkan oleh undang-undang, yakni:

- a. Perjanjian itu terbentuk karena adanya cacat kehendak, seperti kekhilafan, paksaan, atau penipuan, atau karena ketidakmampuan para pihak dalam perjanjian, sehingga perjanjian yang dibuat dapat dibatalkan, melanggar syarat subjektif sah nya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) dan (2) KUH Perdata.
- b. Perjanjian itu tidak sah karena melanggar syarat-syarat untuk tujuan hukumnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 ayat (3) dan (4) KUH Perdata. Juga tidak memenuhi syarat-syarat sebagian objeknya atau mempunyai alasan-alasan yang dilarang, seperti bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, atau kesusilaan

Pembatalan perjanjian harus berkaitan dengan tidak terpenuhinya syarat-syarat sah perjanjian, tidak terpenuhinya unsur subyektif, bila perjanjian itu dibuat karena cacat kehendak atau karena ketidaksepakatan sehingga perjanjian itu dapat dilangsungkan. dibatalkan dan unsur tujuan tidak terpenuhi, apabila terdapat perjanjian yang tidak memenuhi persyaratan objek tertentu atau tidak memiliki klausula atau klausula tersebut tidak diperkenankan sehingga perjanjian tersebut dapat dibatalkan.³⁶

Ketentuan pembatalan adalah pembatasan yang memungkinkan pihak lain untuk mengakhiri perjanjian secara sepihak (tanpa persetujuan pihak yang wanprestasi) jika salah satu pihak lalai dalam tanggung jawab berdasarkan perjanjian. Tiap perjanjian dianggap mengandung fase ini,

³⁶ Budihardjo, *Sejumlah Masalah Perikatan Pengadaan atau Jasa*, Alumni, Bandung, 1999, p.25.

oleh karena itu meskipun suatu perjanjian tidak secara khusus menyebutkannya dalam teks pasal-pasalanya, gagasan tersebut tetaplah benar.

Terlepas dari kenyataan bahwa ketentuan pembatalan dianggap berlaku secara konsisten terhadap perjanjian, pembatalan perjanjian tidak dapat terjadi begitu saja, seseorang harus melalui pengadilan untuk melakukannya. Pembatalan harus diajukan ke pengadilan oleh pihak yang menuntut pihak lain atas wanprestasi. Atas permintaan tergugat, pengadilan kemudian bebas memberikan jangka waktu untuk menyelesaikan perikatan, namun jumlah waktu tersebut tidak boleh lebih dari satu bulan. Dimungkinkan untuk menegaskan bahwa tidak ada perjanjian yang diakhiri tanpa pengadilan menemukan bahwa salah satu pihak telah melakukannya dan meminta agar perjanjian tersebut diakhiri.

Dikarenakan uang muka kontrak yang diuraikan dalam Pasal 1451 dan 1452 KUH Perdata. Akibat hukum pembatalan perjanjian adalah kembalinya keadaan yang ada sebelum adanya perjanjian. Pertimbangan dari dua sudut, yaitu pembatalan perjanjian yang melanggar syarat-syarat keabsahan perjanjian yang sewenang-wenang sehingga memungkinkan terjadinya pembatalan perjanjian dan pembatalan perjanjian yang membatalkan ketentuan-ketentuan perjanjian sehingga batal.

Konsekuensi dari setiap perjanjian yang berpotensi litigasi adalah bahwa hanya entitas yang dapat meminta penyelesaian perjanjian tersebut. Apabila hal tersebut tidak diselesaikan oleh hakim mengenai permintaan organisasi yang berwenang untuk meminta pembatalan, maka kejadian tersebut akan terus mempengaruhi pihak-pihak yang terlibat. Hak para pihak yang merasa dirugikan adalah hak untuk meminta pembatalan perjanjian, untuk menuntut kembali bahkan hak untuk menuntut ganti rugi, ketika pihak lain yang telah menerima kesenangan dari pihak lain harus mengembalikannya. Konsekuensi hukum dari perjanjian yang batal demi hukum, bagaimanapun, termasuk perjanjian yang dianggap batal demi hukum atau bahkan perjanjian yang dianggap tidak ada dan tidak pernah ada sejak awal.

Perjanjian penyelesaian juga memberi pihak lain hak untuk menuntut pihak lain jika tidak menepati janjinya untuk mengembalikan apa pun yang diterima setelah penyelesaian. Hal ini dilakukan hanya untuk memenuhi tujuan pembatalan yang dimaksud, yaitu kembali ke keadaan yang ada sebelum terjadinya perjanjian.³⁷

2. Perlindungan Hukum Para Pihak dalam Pembatalan Perjanjian Kerjasama Akibat Tidak Dipenuhinya Prestasi

Sangat penting bagi sistem hukum Indonesia untuk melindungi pihak yang dirugikan dalam perikatan, terutama jika salah satu pihak melanggar atau tidak memenuhi perjanjian. Pihak yang merasa dirugikan dalam hal ini memiliki hak untuk mengajukan gugatan ke pengadilan untuk menuntut pemenuhan kewajiban atau ganti rugi. Pihak yang mengalami kerugian karena wanprestasi dapat meminta ganti rugi, yang mencakup kerugian materiil dan immateriil, menurut Pasal 1243 KUH Perdata. Sebelum membawa kasus ke pengadilan, proses ini dimulai dengan memberi pihak yang wanprestasi surat peringatan atau somasi.³⁸

Pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi jika kontrak dibatalkan atau repudiasi. Ini dapat dilakukan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, seperti Pasal 1338 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa perjanjian tidak dapat dibatalkan sepihak tanpa kesepakatan kedua belah pihak atau alasan hukum yang sah. Peraturan perundang-undangan juga menyediakan beberapa ketentuan untuk melindungi pihak yang beritikad baik. Menurut Pasal 1338 Ayat 3 KUH Perdata, pihak yang beritikad baik dilindungi oleh undang-undang tersebut. Meskipun itikad baik tidak dianggap sebagai salah satu syarat sah untuk membuat suatu perjanjian, itikad baik dianggap sebagai keharusan untuk membuat suatu perjanjian. Ketentuan ini secara tidak langsung melindungi pihak yang beritikad baik dalam suatu perjanjian.³⁹

³⁷ Abdul Rokhim dan Dewi Fatmawati, *Op. Cit.*, p.242.

³⁸ Joko Sriwidodo dan Kristiawanto, *Memahami Hukum Perikatan*, Kepel Press, Yogyakarta, 2021.

³⁹ *Ibid.*, p.112.

Perlu ditegaskan bahwa hak kreditur untuk melakukan eksekusi secara langsung (*parate eksekusi*) tanpa melalui putusan pengadilan bukan merupakan kaidah umum yang berlaku pada setiap peristiwa wanprestasi, melainkan kewenangan khusus yang hanya sah apabila didasarkan pada titel eksekutorial yang secara tegas diperjanjikan para pihak dan melekat pada bentuk jaminan kebendaan tertentu, sebagaimana berlaku pada jaminan fidusia dan hak tanggungan.⁴⁰ Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/PUU-XVII/2019, kewenangan tersebut semakin dibatasi, karena eksekusi baru dapat dilaksanakan apabila debitur menyerahkan objek jaminan secara sukarela atau telah terdapat kesepakatan mengenai adanya wanprestasi; apabila debitur menyangkalnya, eksekusi tetap harus ditempuh melalui pengadilan.⁴¹

Dalam perjanjian kerjasama pembiayaan yang menjadi objek Putusan Nomor 373/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel, tidak ditemukan klausula yang memberikan hak eksekusi sepihak semacam itu kepada Tergugat I selaku pemberi dana, sehingga upaya hukum yang tersedia bagi para pihak atas dugaan wanprestasi hanyalah mengajukan tuntutan ke pengadilan sebagaimana diatur dalam Pasal 1266 KUHPerdata dan jalur inilah yang secara konsisten ditempuh dalam perkara a quo. Di luar konteks eksekusi jaminan kebendaan tersebut, dalam kebanyakan kasus perdata pada umumnya tersedia dua jalur penyelesaian sengketa, yaitu litigasi dan *non litigasi*.⁴² Penyelesaian sengketa alternatif adalah metode *non litigasi* untuk menyelesaikan sengketa. Peraturan perundangan Indonesia mengakui penyelesaian perkara di luar pengadilan ini. Karena lebih bersifat privat, *non litigasi* ini biasanya hanya dilakukan dalam kasus perdata. Beberapa metode penyelesaian sengketa non-litigasi termasuk negosiasi, mediasi dan arbitrase.⁴³

⁴⁰ Shanti Riskawati, *Op.Cit.*.

⁴¹ Ayu Wikha Noviyana, dkk., *Op.Cit.*.

⁴² Nurnaningsih Amriani, *Mediasi: Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Rajawali Pers, Jakarta, 2011.

⁴³ I Made Warta, *Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Kain Tenun Songket di Desa Sidemen*, Parta: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat, Vol.1, No.1 (2020).

Semua metode penyelesaian sengketa hukum, kecuali hukum yang bersifat memaksa dan hukum publik, termasuk dalam ruang lingkup penyelesaian sengketa *non* litigasi. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa ruang lingkup penyelesaian sengketa *non* litigasi adalah meliputi perbuatan hukum atau tindakan hukum yang dapat mendorong orang untuk memilih penyelesaian sengketa hukum mereka secara damai, karena kedua belah pihak menyadari bahwa pilihan penyelesaian sengketa *non* litigasi adalah yang paling efektif.

Pada dasarnya, penyelesaian sengketa *non* litigasi adalah metode penyelesaian sengketa melalui perdamaian. Jika penyelesaian sengketa didasarkan pada hukum, konstruksi penyelesaiannya dapat disesuaikan dengan kehendak masing-masing pihak dengan tujuan agar masing-masing pihak merasa puas dengan cara penyelesaian sengketa tersebut. Penyelesaian sengketa secara damai didasarkan pada kesepakatan yang dianggap oleh masing-masing pihak sebagai yang terbaik. Dianggap baik bahwa, meskipun kesepakatan untuk menyelesaikan sengketa memerlukan pengorbanan antara pihak, pengorbanan ini dianggap paling wajar dan tidak mahal dibandingkan dengan litigasi.

3. Analisis Hukum Tidak Dipenuhinya Prestasi Dalam Perjanjian Kerjasama Terhadap Kerugian Pada Putusan Nomor 373/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Sel

Secara yuridis, sengketa ini memperlihatkan bahwa inti perlindungan hukum dalam perjanjian bukan sekadar adanya penandatanganan, melainkan terpenuhinya isi prestasi yang menjadi tujuan lahirnya perikatan. Majelis hakim menempatkan hubungan hukum para pihak sebagai perjanjian timbal balik yang menimbulkan kewajiban saling berprestasi, sehingga kegagalan salah satu pihak memenuhi kewajiban pokoknya bukan hanya persoalan pelaksanaan teknis, melainkan menyangkut eksistensi perjanjian itu sendiri. Dalam konstruksi seperti ini, pembatalan bukanlah sanksi yang lahir secara otomatis, tetapi konsekuensi hukum yang dapat dimohonkan kepada pengadilan ketika wanprestasi terbukti dan pihak yang dirugikan memilih menuntut pembatalan daripada sekadar pemenuhan prestasi.

Pertimbangan majelis menunjukkan penerapan konsep wanprestasi secara cukup klasik tetapi relevan. Hakim mendasarkan analisis pada Pasal 1243 KUHPerdata, yakni bahwa ganti rugi, biaya dan bunga muncul setelah debitur lalai dan tetap tidak memenuhi perikatan, serta mengaitkannya dengan indikator wanprestasi berupa tidak dipenuhinya prestasi atau dipenuhinya prestasi hanya sebagian.⁴⁴ Yang penting dari putusan ini ialah bahwa hakim tidak berhenti pada fakta adanya penyerahan uang atau bantuan dana, melainkan menguji apakah prestasi yang dijanjikan sesuai substansi perjanjian benar-benar telah dilaksanakan. Dari sana, majelis menyimpulkan bahwa prestasi Tergugat I hanya dipenuhi sebagian, bukan secara penuh, sehingga kualifikasi wanprestasi tetap melekat.

Aspek yang sangat menentukan adalah cara majelis membaca perubahan-perubahan perjanjian pada tanggal 5 Agustus 2021, 8 Desember 2021 dan 11 Januari 2022. Hakim melihat rangkaian itu bukan sebagai perjanjian yang berdiri terpisah secara absolut, melainkan sebagai hubungan kontraktual yang saling berkaitan dan menunjukkan evolusi isi kesepakatan para pihak. Karena itu, pembatalan tidak diarahkan hanya pada satu dokumen formal, tetapi pada keseluruhan kesepakatan yang menjadi satu kesatuan hubungan hukum. Pendekatan ini penting secara teori kontrak karena menempatkan substansi kehendak para pihak di atas formalisme dokumen, sekaligus mencegah pihak yang ingkar janji berlindung di balik variasi redaksional perjanjian yang sebenarnya masih berada dalam satu rangkaian tujuan hukum yang sama.

Dari sudut pembuktian, majelis juga menunjukkan bahwa penilaian wanprestasi tidak cukup ditentukan oleh klaim sepihak bahwa bantuan dana telah diberikan atau perkara hukum telah selesai. Hakim justru menilai kesesuaian antara jumlah yang diperjanjikan dan jumlah yang benar-benar diterima, lalu menemukan bahwa dana yang diterima hanya sebagian dari komitmen yang disepakati, yakni Rp1.130.000.000 dari kesepakatan pinjaman Rp3.000.000.000. Hal ini berarti unsur “pemenuhan prestasi”

⁴⁴ R. Soeroso, *Perjanjian di Bawah Tangan: Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.

tidak dapat dianggap selesai hanya karena ada sebagian pembayaran atau karena hasil perkara hukum tertentu telah tercapai.

Dalam hukum perjanjian, pemenuhan sebagian memang dapat menjadi indikator itikad pelaksanaan, tetapi tidak otomatis menghapus wanprestasi apabila kewajiban pokoknya tetap tidak ditunaikan secara utuh sesuai isi kontrak.⁴⁵ Menariknya, majelis menolak argumentasi Tergugat I yang mencoba mengalihkan fokus pada biaya perkara, *fee lawyer*, atau hasil positif perkara di bidang tata usaha negara. Secara yuridis, argumentasi itu tidak cukup untuk meniadakan wanprestasi karena objek sengketa adalah isi prestasi yang diperjanjikan dalam perjanjian kerjasama, bukan semata-mata fakta bahwa ada dana yang pernah dipakai untuk kepentingan tertentu atau bahwa perkara lain menghasilkan putusan yang menguntungkan. Hakim memisahkan antara pembuktian adanya manfaat praktis dan pembuktian terpenuhinya kewajiban kontraktual. Pemisahan ini tepat, sebab dalam hukum perdata, ukuran utama adalah kesesuaian antara janji dan pelaksanaan, bukan sekadar ada tidaknya output yang dianggap berguna oleh salah satu pihak.

Aspek lain yang patut dicermati, namun belum secara eksplisit diuraikan pada bagian pembahasan meskipun telah disinggung pada bagian pendahuluan, adalah dalil Penggugat mengenai adanya indikasi cacat kehendak (*wilsgebreken*) dalam bentuk penipuan (*bedrog*), sehubungan dengan janji Tergugat I bahwa dana akan direalisasikan setelah hotel miliknya terjual. Secara teoretis, cacat kehendak berupa penipuan diatur dalam Pasal 1321 juncto Pasal 1328 KUHPerdata, yang mensyaratkan adanya rangkaian tipu muslihat (*kunstgrepen*) yang dilakukan secara sengaja oleh salah satu pihak untuk mendorong pihak lain memberikan persetujuannya.⁴⁶ Apabila unsur tersebut terbukti, konsekuensi yuridisnya berbeda secara mendasar dari wanprestasi: perjanjian yang lahir dari penipuan bersifat dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) karena cacat pada syarat subjektif sahnyanya perjanjian sebagaimana diatur Pasal 1320 KUHPerdata,

⁴⁵ Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2014, p.1.

⁴⁶ Gede Bagus Prema Cahya Sani Putra, dkk., *Op.Cit.*.

sehingga keabsahannya semestinya diuji sejak lahirnya kesepakatan, bukan semata dari tidak terpenuhinya prestasi setelah perjanjian berjalan.⁴⁷

Berdasarkan uraian pertimbangan dalam Putusan Nomor 373/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel, Majelis Hakim tidak menjadikan dalil *bedrog* tersebut sebagai dasar pertimbangan yang berdiri sendiri, melainkan menyelesaikan sengketa semata-mata melalui konstruksi wanprestasi berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata. Pendekatan ini dapat dipahami secara yuridis, sebab pembuktian unsur kesengajaan dan tipu muslihat dalam *bedrog* umumnya jauh lebih berat dibandingkan pembuktian wanprestasi, yang cukup dibuktikan dengan adanya ketidaksesuaian antara prestasi yang dijanjikan dan yang senyatanya diserahkan, tanpa perlu menguji motif atau niat subjektif pihak yang tidak memenuhi kewajibannya.⁴⁸ Sekalipun dalil cacat kehendak turut mewarnai latar belakang sengketa, konstruksi hukum yang dipergunakan hakim untuk membatalkan perjanjian tetap bertumpu pada rezim wanprestasi, bukan pada batalnya perjanjian sejak semula akibat penipuan. Pilihan konstruksi ini berimplikasi pada akibat hukum yang timbul, karena pembatalan atas dasar wanprestasi menurut Pasal 1265 dan Pasal 1266 KUHPerdata pada dasarnya tetap mengakui keberlakuan perjanjian hingga saat wanprestasi terjadi dan baru menghapuskannya ke depan, sedangkan pembatalan karena cacat kehendak pada dasarnya meniadakan keabsahan kesepakatan sejak awal.⁴⁹

Dalam kerangka Pasal 1265 KUHPerdata, majelis memaknai syarat batal sebagai keadaan yang menghapus perikatan dan mengembalikan para pihak ke keadaan semula seolah-olah perikatan tidak pernah ada. Sementara itu, Pasal 1266 KUHPerdata dipahami bahwa dalam perjanjian timbal balik, bila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, pembatalan harus dimintakan kepada pengadilan.⁵⁰

⁴⁷ Ahmad Jalaludin Arroddli, dkk., *Op.Cit.*.

⁴⁸ Fani Martiawan Kumara Putra, *Paksaan Ekonomi dan Penyalahgunaan Keadaan sebagai Bentuk Cacat Kehendak dalam Perkembangan Hukum Kontrak*, Yuridika, Vol.30, No.2 (2015).

⁴⁹ Catherine Rosalina Sianturi, dkk., *Efek Hukum Perubahan Serta Pembatalan Kontrak; Tinjauan dari Perspektif Hukum Perikatan*, Media Hukum Indonesia, Vol.2, No.4 (2024).

⁵⁰ Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Yuridika, Vol.29, No.2 (2014).

Di sinilah letak legitimasi yuridis pembatalan dalam perkara ini, bukan karena perjanjian otomatis batal, melainkan karena wanprestasi telah dibuktikan dan penggugat menempuh jalur litigasi yang memang disediakan hukum untuk menegakkan syarat batal dalam perjanjian timbal balik. Dengan demikian, putusan ini konsisten dengan doktrin bahwa pembatalan perjanjian adalah *remedial measure* yang memerlukan penilaian hakim, bukan sekadar deklarasi sepihak pihak yang merasa dirugikan.⁵¹

Analisis lebih jauh menunjukkan bahwa majelis juga menempatkan asas konsensualisme dan *pacta sunt servanda* secara proporsional. Benar bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak, tetapi kekuatan mengikat itu hanya berlaku sepanjang para pihak melaksanakan isi perjanjian secara itikad baik.⁵² Begitu salah satu pihak secara nyata tidak memenuhi substansi prestasi yang dijanjikan, maka asas *pacta sunt servanda* tidak lagi dapat dipakai sebagai tameng untuk mempertahankan hubungan kontraktual yang sudah rusak. Dalam perkara ini, hakim tidak mengingkari keberlakuan perjanjian pada awalnya, melainkan justru mengakui adanya perjanjian yang sah kemudian menilai kegagalan memenuhi prestasi memberi dasar hukum untuk pembatalan.

Bagian yang juga penting adalah pertimbangan hakim mengenai eksepsi *obscuur libel* dan *error in persona* yang diajukan Tergugat II. Majelis pada akhirnya tidak melihat gugatan sebagai kabur, karena pokok sengketa, dasar hubungan hukum dan tuntutan pembatalan dinilai cukup jelas untuk diperiksa. Ini berarti pembatalan perjanjian tidak digugurkan oleh persoalan formil penarikan pihak, karena bagi majelis inti sengketa tetap dapat diidentifikasi secara terang: ada perjanjian, ada prestasi yang tidak terpenuhi secara penuh dan ada permohonan pembatalan akibat wanprestasi. Secara metodologis, hal ini memperlihatkan bahwa hakim lebih mengutamakan substansi sengketa daripada formalitas yang tidak meniadakan pokok permasalahan.

⁵¹ Bima Pandawa Sinurat, dkk., *Hubungan Antara Wanprestasi dan Pembatalan Perjanjian terhadap Kewajiban Membayar Ganti Kerugian: Analisis Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara*, JLEB: Journal of Law, Education and Business, Vol.3, No.2 (2025).

⁵² H.Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009, p.4.

Namun, ada nuansa analitis yang patut dicatat. Majelis menyatakan Tergugat I telah ingkar janji karena tidak memenuhi sepenuhnya kesepakatan, tetapi pada saat yang sama juga mengakui adanya sebagian pelaksanaan prestasi. Ini menunjukkan bahwa wanprestasi di sini dipahami bukan sebagai ketiadaan total prestasi, melainkan sebagai pemenuhan yang tidak memadai terhadap keseluruhan kewajiban kontraktual. Konsekuensinya, pembatalan yang dikabulkan bersifat proporsional terhadap pelanggaran substansial, bukan sekadar karena keterlambatan biasa. Pendekatan ini sejalan dengan prinsip bahwa tidak semua pelanggaran kontrak harus direspons dengan pembatalan; pembatalan layak diberikan ketika pelanggaran menyentuh inti prestasi dan mengganggu tujuan perjanjian.

Dari sisi akibat hukum, putusan ini menegaskan bahwa pembatalan perjanjian membawa konsekuensi timbal balik, termasuk pengembalian dana yang telah diterima. Akan tetapi, hakim juga membebaskan pengembalian kepada pihak Penggugat karena terdapat penerimaan dana yang diakui, sehingga pembatalan tidak dibaca sebagai pembebasan sepihak tanpa penyelesaian akibat perikatan yang telah berjalan. Inilah karakter penting dari pembatalan perjanjian timbal balik: ia menghapus perikatan ke depan, tetapi tidak meniadakan kewajiban penyelesaian prestasi yang telah terlanjur dinikmati atau diterima. Dengan kata lain, pembatalan di sini bukan sekadar “membebaskan”, melainkan menata ulang akibat hukum agar para pihak kembali pada posisi yang lebih adil sesuai pengakuan dan pembuktian di persidangan.

Secara akademik, putusan ini juga memperlihatkan pentingnya perbedaan antara pembatalan perjanjian, pemenuhan perjanjian dan ganti rugi. Hakim memang mengabulkan pembatalan karena wanprestasi, tetapi dasar pertimbangannya tetap berangkat dari Pasal 1243 KUHPerdata mengenai konsekuensi keterlambatan atau kegagalan memenuhi perikatan. Ini memperkuat pemahaman bahwa pembatalan tidak berdiri sendiri, melainkan merupakan salah satu opsi remedial dalam rezim wanprestasi.

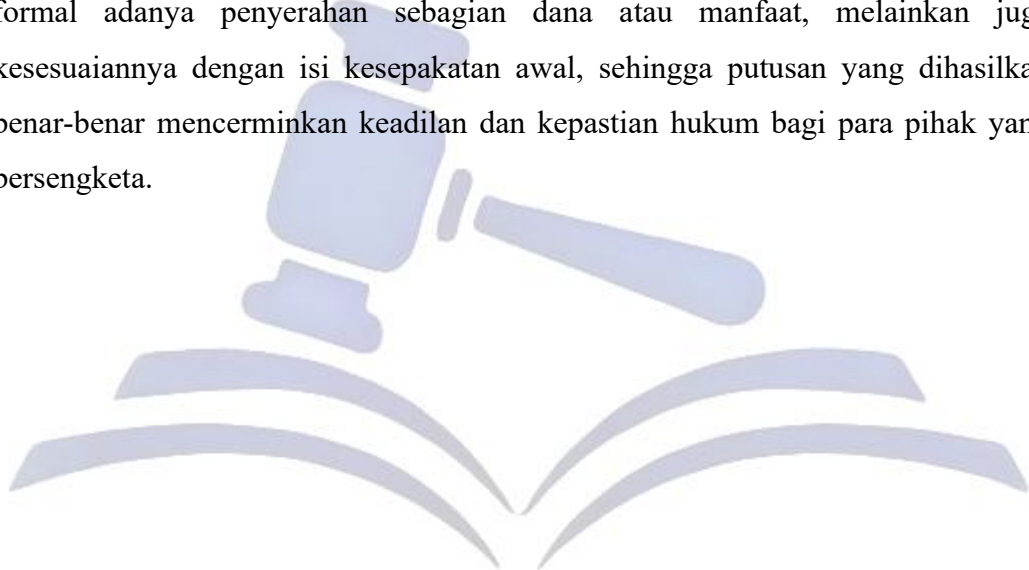
Bagi analisis hukum perdata, putusan ini dapat dibaca sebagai contoh bahwa ketika tujuan utama kontrak tidak tercapai akibat pelaksanaan yang tidak penuh, pembatalan menjadi instrumen korektif yang sah dan logis.

Pada akhirnya, pembenaran pembatalan perjanjian dalam putusan ini terletak pada dua hal utama: pertama, terbuktinya pelaksanaan prestasi yang tidak sempurna dan tidak sesuai dengan substansi kesepakatan; kedua, adanya dasar normatif yang jelas dalam Pasal 1265, Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdata untuk meminta pembatalan melalui pengadilan. Majelis tidak menganggap cukup adanya sebagian pelaksanaan atau alasan pembelaan yang bersifat faktual semata, karena yang diuji adalah kesesuaian prestasi dengan perjanjian yang dibuat. Dengan demikian, putusan ini menegaskan bahwa pembatalan perjanjian kerjasama dapat dibenarkan secara hukum apabila wanprestasi menyentuh inti kewajiban dan terbukti melalui pembuktian yang meyakinkan di persidangan.

C. PENUTUP

Tidak dipenuhinya prestasi secara penuh dalam suatu perjanjian kerjasama berlandaskan pada doktrin wanprestasi sebagaimana diatur dalam KUH Perdata, yang memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk menuntut pembatalan perjanjian melalui putusan hakim, mengingat kegagalan tersebut merusak keseimbangan hak dan kewajiban dalam perjanjian timbal balik serta menimbulkan kerugian nyata bagi pihak lawan. Perlindungan hukum bagi para pihak dalam konteks ini bersifat bilateral: kreditur memiliki hak untuk menuntut pemenuhan prestasi, pembatalan perjanjian, maupun ganti rugi, sementara debitur tetap dilindungi melalui mekanisme pembatalan yang harus ditempuh melalui putusan hakim serta prinsip *restitutio in integrum*, yang memastikan pengembalian keadaan para pihak seperti semula secara adil berdasarkan pembuktian di persidangan. Dalam Putusan Nomor 373/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel, Majelis Hakim menilai bahwa ketidakpenuhan prestasi secara substansial oleh Tergugat I, yakni hanya terealisasinya sebagian kecil dari dana pembiayaan yang diperjanjikan, merupakan bentuk wanprestasi yang menimbulkan kerugian nyata bagi Penggugat, sehingga membenarkan pembatalan seluruh rangkaian Surat Perjanjian Kerjasama beserta addendumnya dengan segala akibat hukumnya.

Para pihak yang hendak membuat perjanjian kerjasama, khususnya yang melibatkan pembiayaan atau pemberian dana secara bertahap, perlu merumuskan klausul prestasi secara jelas, rinci dan terukur, termasuk jadwal, jumlah, serta mekanisme pencairan dana, guna mencegah timbulnya sengketa akibat ketidaksesuaian antara apa yang diperjanjikan dan apa yang senyatanya dilaksanakan. Pembentuk undang-undang juga perlu memperjelas pengaturan Pasal 1266 KUH Perdata, khususnya terkait mekanisme pembatalan dan restitusi, agar tercipta kepastian hukum bagi para pihak dalam menentukan batas antara pemenuhan sebagian yang masih dapat ditoleransi dengan pemenuhan sebagian yang sudah dikategorikan sebagai wanprestasi substansial. Selain itu, hakim perlu menilai substansi pelaksanaan prestasi secara menyeluruh, tidak hanya dari aspek formal adanya penyerahan sebagian dana atau manfaat, melainkan juga kesesuaiannya dengan isi kesepakatan awal, sehingga putusan yang dihasilkan benar-benar mencerminkan keadilan dan kepastian hukum bagi para pihak yang bersengketa.



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Amriani, Nurnaningsih. 2011. *Mediasi: Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. (Jakarta: Rajawali Pers).
- Budihardjo. 1999. *Sejumlah Masalah Perikatan Pengadaan atau Jasa*. (Bandung: Alumni).
- Fuady, Munir. 2014. *Konsep Hukum Perdata*. (Jakarta: RajaGrafindo Persada).
- Hadi, Rachmanto. 2011. *Penerapan Asas Itikad Baik dalam Hukum Perjanjian Secara Teori dan Praktek*. (Surabaya: Mitra Ilmu).
- Purba, Hasim. 2022. *Hukum Perikatan dan Perjanjian*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Raharjo, Handri. 2009. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. (Yogyakarta: Pustaka Yustisia).
- Soeroso, R. 2011. *Perjanjian di Bawah Tangan: Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Subekti, R. 2002. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta: Intermasa).
- Sriwidodo, Joko dan Kristiawanto. 2021. *Memahami Hukum Perikatan*. (Yogyakarta: Kepel Press).

Publikasi

- Ali, Mohamad dan Mohammad Hifni. *Analisis Yuridis terhadap Pengesampingan Pasal 1266 KUH Perdata dalam Kasus Pengakhiran Suatu Perjanjian Karena Terjadinya Wanprestasi*. Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.4 (2025).
- Arifin, Miftah. *Membangun Konsep Ideal Penerapan Asas Itikad Baik dalam Hukum Perjanjian*. Jurnal Ius Constituendum. Vol.5. No.1 (2020).
- Arrodli, Ahmad Jalaludin, dkk.. *Konsekuensi Hukum Cacat Kehendak dalam Pembentukan Perjanjian Berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. LETTERLIJK: Jurnal Hukum Perdata. Vol.1. No.2 (2024).
- Aula, Indi Millatul dan Akhmad Budi Cahyono. *Pembatalan Perjanjian Secara Sepihak Akibat Wanprestasi (Studi Putusan-Putusan Pengadilan dan Perbandingan di Negara-Negara Civil Law)*. Lex Patrimonium. Vol.2. No.2 (2023).
- Badri, Syaiful, dkk.. *Ganti Rugi terhadap Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi dalam Sistem Hukum Perdata*. Jurnal USM Law Review. Vol.7. No.2 (2024).
- Bagenda, Christina, dkk.. *Analisis Yuridis terhadap Pembatalan Perjanjian Berdasarkan Keadaan Memaksa (Force Majeure)*. Jurnal Kolaboratif Sains. Vol.7. No.12 (2024).
- Chandraningtyas, Ayusari dan Sulastri. *Akibat Hukum Cacat Kehendak dalam Perjanjian Jual Beli melalui Pinjaman Online Pada E-Commerce*. Jurnal Interpretasi Hukum. Vol.5. No.1 (2024).
- Dahayu, Cinde Semara dan Ambar Budhisulistiyawati. *Tinjauan Yuridis tentang Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Kemitraan (Studi Kasus di Brownies Cinta Cabang Sragen)*. Jurnal Privat Law. Vol.8. No.1 (2020).
- Gayo, Muhammad Farhan dan Heru Sugiyono. *Penerapan Asas Pacta Sunt Servanda dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruang Usaha*. JUSTITIA: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora. Vol.8. No.3 (2021).

- Hertanto, Sandrarina dan Gunawan Djajaputra. *Tinjauan Yuridis terhadap Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli*. Unes Law Review. Vol.6. No.4 (Juni 2024).
- Khairandy, Ridwan. *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*. Yuridika. Vol.29. No.2 (2014).
- Negara, Okta Vianus Puspa dan Armansyah. *Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akibat Wanprestasi (Analisis Putusan Nomor 2362K/PDT/2019)*. Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan Imanot. Vol.2. No.1 (2022).
- Novel, Mochamad dkk, *Penerapan Asas Itikad Baik dalam Legal Drafting Perjanjian Kerjasama Bisnis Startup Digital*. Motekar: Jurnal Multidisiplin Teknologi dan Arsitektur. Vol.3. No.2 (November 2025).
- Noviyana, Ayu Wikha, dkk.. *Eksekusi Jaminan Fidusia Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 79/PUU-XVIII/2020 dan Nomor 2/PUU-XIX/2021*. Jurnal IKAMAKUM. Vol.1. No.2 (2021).
- Palar, Vicky Caesar Elang dan Mohamad Fajri Mekka Putra. *Wanprestasi terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun yang Dibuat oleh Notaris*. AL-MANHAI: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam. Vol.5. No.1 (2023).
- Purwanto, Harry. *Keberadaan Asas Pacta Sunt Servanda dalam Perjanjian Internasional*. Mimbar Hukum. Vol.21. No.1 (2009).
- Putra, Fani Martiawan Kumara. *Paksaan Ekonomi dan Penyalahgunaan Keadaan sebagai Bentuk Cacat Kehendak dalam Perkembangan Hukum Kontrak*. Yuridika. Vol.30. No.2 (2015).
- Putra, Gede Bagus Prema Cahya Sani, dkk.. *Pembatalan Perjanjian karena Cacat Kehendak Ditinjau dari KUHPperdata*. Jurnal Pacta Sunt Servanda. Vol.7. No.1 (2026).
- Rokhim, Abdul dan Dewi Fatmawati. *Akibat Hukum dari Pembatalan Perjanjian Kerjasama*. Jurnal Riset Rumpun Ilmu Sosial. Politik dan Humaniora. Vol.3. No.1 (2024).
- Quintarti, Maria Alberta Liza. *Konsekuensi Hukum terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Bisnis*. Jurnal Kolaboratif Sains. Vol.7. No.8 (2024).
- Rahmawati, Bintang, Suparwi dan Firstnandiar Glica Aini. *Analisis Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang Dibuat di Bawah Tangan Menurut KUHPperdata*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (2025).
- Ramadhani, Dwi Aryanti. *Wanprestasi dan Akibat Hukumnya*. Jurnal Yuridis. Vol.15. No.17 (2012).
- Riskawati, Shanti. *Rasio Decidendi Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/PUU-XVII/2019 dan Perubahan Konstruksi Norma Eksekusi dan Wanprestasi dalam Sistem Hukum Indonesia*. ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan. Vol.5. No.1 (2021).
- S, M. Hillman Mehaga. *Pengakhiran Kontrak Sebelum Terjadi Wanprestasi Oleh Pihak yang Mengantisipasi Kegagalan Pelaksanaan Kewajiban*. Dharmasisya: Jurnal Program Magister Hukum FHUI. Vol.2. No.2 (2022).

- Sianturi, Catherine Rosalina, dkk.. *Efek Hukum Perubahan Serta Pembatalan Kontrak; Tinjauan dari Perspektif Hukum Perikatan*. Media Hukum Indonesia. Vol.2. No.4 (2024).
- Sinaga, Niru Anita dan Nurlily Darwis. *Wanprestasi dan Akibatnya dalam Pelaksanaan Perjanjian*. Jurnal Mitra Manajemen. Vol.7. No.2 (2015).
- Sinurat, Bima Pandawa, dkk.. *Hubungan Antara Wanprestasi dan Pembatalan Perjanjian terhadap Kewajiban Membayar Ganti Kerugian: Analisis Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdota*. JLEB: Journal of Law, Education and Business. Vol.3. No.2 (2025).
- Sopamena, Ronald Fadly. *Kekuatan Hukum MoU dari Segi Hukum Perjanjian*. Batulis Civil Law Review. Vol.2. No.1 (2021).
- Syahputra, M. G. A., dkk.. *Perlindungan Hukum bagi Perusahaan Akibat Wanprestasi dalam Perjanjian Kerja Sama (Studi Kasus di PT. Citra Mitra Sehati) Kota Bengkulu*. AHKAM: Jurnal Hukum Islam dan Humaniora. Vol.5. No.3 (2026).
- Tunaswati, Arvi dan Edy Lisdiyono. *Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Karena Adanya Cacat Hukum Akta (Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor 680/Pdt.G/2019/PN Sgr)*. Jurnal Akta Notaris. Vol.2. No.1 (2023).
- Yuaga, Nugraha Endi, dkk.. *Tinjauan Yuridis terhadap Wanprestasi pada Perjanjian Lisan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Rembang Nomor 4/Pdt.G/2020/PN.Rbg)*. Diponegoro Law Journal. Vol.12. No.2 (2023).
- Yustyawa, Gde Yogi dan Marwanto. *Akibat Hukum Wanprestasi yang Dilakukan oleh Pembeli dalam Perjanjian Jual Beli Tanah yang Belum Lunas di Kabupaten Badung*. Jurnal Kertha Desa. Vol.9. No.5 (2021).
- Warta, I Made. *Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Kain Tenun Songket di Desa Sidemen*. Parta: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat. Vol.1. No.1 (2020).
- Wijaya, I Gede Krisna Wahyu dan Nyoman Satyayudha Dananjaya. *Penerapan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Jual Beli Online*. Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum. Vol.6. No.8 (2018).

Website

- Huzaini, Moch. Dani Pratama. *Pengesampingan Pasal 1266 KUHPerdota dalam Pembatalan Sepihak Perjanjian*. diakses dari <https://www.hukumonline.com/stories/article/lt6757771ade845/pengesampingan-pasal-1266-kuhperdata-dalam-pembatalan-sepihak-perjanjian/>. diakses pada 15 Oktober 2025.
- Sutadi, Marianna. *Pembatalan Perjanjian Sepihak, PMH atau Wanprestasi*. diakses dari <https://www.hukumonline.com/berita/a/pembatalan-perjanjian-secara-sepihak--pmh-atau-wanprestasi-lt683e99ca078f2/>. diakses pada 15 Oktober 2025.

Sumber Hukum

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 373/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel