



---

**Analisis Yuridis Terhadap Putusan Batal Demi Hukum (Null And Void) Menurut Ketentuan Pasal 1335 KUH Perdata**

**Pius Eliadi Hia<sup>1</sup>, Adisti Putrianti Gulo<sup>2</sup>, Taufika Hidayati<sup>3</sup>**

**<sup>1,2,3</sup> Universitas Pembinaan Masyarakat Indonesia**

**Jl. Teladan No.15, Teladan Bar., Kec. Medan Kota, Kota Medan, Sumatera Utara 20214**

**Email: pius@gmail.com**

**Abstrak**

Putusan hakim yang menyatakan bahwa suatu perjanjian batal demi hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, mempunyai akibat hukum atas perjanjian yang dibuat oleh para pihak, perjanjian itu tidak berlaku lagi atau tidak pernah dipertimbangkan dan dikembalikan kepada kondisi asli seperti pada saat perjanjian belum dilaksanakan. Dalam prakteknya, hakim yang memberikan putusan menyatakan perjanjian itu batal demi hukum, karena tidak terpenuhinya syarat-syarat sahnya obyektif suatu perjanjian yaitu mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang tidak melanggar peraturan. Adapun permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah mengenai bentuk dan substansi Yuridis Terhadap Putusan Batal Demi Hukum (Null And Void) Menurut Ketentuan Pasal 1335 KUH Perdata. Untuk menjawab permasalahan tersebut metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif yang menitikberatkan pada penggunaan data sekunder dan bentuk penelitian yang digunakan adalah penelitian yang bersifat sistematis kualitatif. Berdasarkan hasil analisis dapat ditarik kesimpulan bahwa bentuk dan substansi cacat yuridis dalam perjanjian sewa menyewa nomor 57 tanggal 24 Mei 2007 disebabkan karena tidak terpenuhi syarat sahnya perjanjian keempat dalam Pasal 1320 KUHPerdata yaitu sebab yang halal, tidak terpenuhinya point keempat tersebut menyebabkan aktanya menjadi batal demi hukum. Bentuk tanggung jawab atas batal demi hukumnya akta Notaris tersebut terdapat dalam Pasal 16 UUJN dan Pasal 1365 KUHPerdata. Notaris dalam menjalankan tugasnya harus dilakukan dengan ketelitian sesuai dengan Pasal 16 UUJN.

**Kata Kunci:** Yuridis, Hukum, Null and Void

---

**PENDAHULUAN**

Di era globalisasi saat ini, hukum perjanjian dalam praktik bisnis hadir menjadi salah satu aspek yang berkembang sangat pesat di seluruh dunia, untuk memenuhi kebutuhan transaksi manusia. Namun seiring perkembangan hukum perjanjian dalam praktik bisnis, membuat para pelaku terkadang hanya dengan berdasar kepada ketentuan-ketentuan Buku III KUH Perdata tentang Perikatan. Perkembangan ini terjadi antara lain karena Pasal 1338 KUH Perdata mengatur tentang prinsip atau asas kebebasan untuk membuat janji (Munir

Fuady,2001). Namun demikian kebebasan yang diberikan tersebut, tentu tidak boleh bertentangan dengan norma serta undang-undang, sehingga meniadakan prinsip-prinsip kejujuran, kepantasan, dan kepastian hukum.

Dalam ranah praktek perdata, konsep batal demi hukum dikenal dalam konteks hukum perjanjian. Menurut pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu: sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; cakap untuk membuat suatu perjanjian; mengenai suatu hal tertentu; suatu sebab yang halal. Dua syarat yang pertama dinamakan syarat-syarat subjektif karena mengenai orang-orangnya atau subjek yang melakukan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu (Subekti,1990).

Perjanjian yang erat kaitannya dengan kegiatan bisnis, memiliki tingkat kompleksitas yang tinggi, antara lain seperti perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh para pihak atas dasar kebebasan berkontrak, kemudian diingkari isinya dan dimintakan pembatalan perjanjian. Pelaksanaan perjanjian dengan segala konsekuensi hukumnya akan melibatkan pihak yang memiliki sistem hukum yang belum tentu sejalan dengan sistem hukum yang berlaku di Indonesia (Munir Fuady, 2001).

Oleh karena itu hukum harus berfungsi sebagai pelindung kepentingan manusia. Dengan demikian, agar kepentingan terlindung, maka harus ditegakkan di Indonesia, sengketa-sengketa perdata dimana salah satu pihak menuntut pembatalan suatu perjanjian sudah seringkali terjadi (Achmad Ali,2008). Dalam kehidupan sehari-hari manusia tidak pernah terhindar dari sebuah tindakan yang berhubungan dengan hukum perdata atau biasa yang lebih kita kenal dengan perjanjian antara pihak satu dengan pihak yang lain. Maka ketika terjadi kesepakatan tentang harga dan jumlah serta jenis barang. Maka disana terjadi sebuah perjanjian. Para pihak yang terlibat dalam perjanjian ini mengikatkan diri antara satu pihak dengan yang lain, suatu perjanjian itu bersumber pada suatu perikatan, perjanjian tidak lebih luas dari suatu perikatan, dimana ada perjanjian disitu pasti ada suatu perikatan tetapi tidak sebaliknya, karena perikatan selain bisa ditimbulkan dari perjanjian,

perjanjian tidak terlepas dari suatu perikatan karena keduanya mempunyai hubungan yang tidak dapat terpisahkan.

Ketidak pastian hukum merupakan masalah utama di Indonesia pada zaman modern ini. Ketidakpastian hukum merupakan masalah besar dan sistematis yang mencakup keseluruhan unsur masyarakat. Ketidakpastian hukum juga merupakan hambatan untuk mewujudkan perkembangan politik, sosial dan ekonomi yang stabil dan adil. Ketidak pastian hukum ini banyak yang bersumber dari hukum tertulis yang tidak jelas dan kontradiktif satu dengan lainnya. Sebagaimana salah satu isu dalam hukum perdata yang masih mengandung ketidak pastian konsep dan interpretasi yaitu masalah kebatalan, khususnya batal demi hukum suatu perjanjian. Pada kenyataannya manusia akan selalu membuat, mengadakan, maupun melaksanakan perjanjian. Hampir setiap aspek dari kehidupan manusia tidak dapat luput dari perjanjian, perjanjian telah menjadi bagian dari kehidupan manusia. Walau demikian ternyata tidak semua orang mengerti makna dan pengaruh dari dibuatnya suatu perjanjian (Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja).

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Medan membaca, meneliti dan mempelajari dengan seksama berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tarutung Nomor 39/Pdt.G/2018/PN Trt, tanggal 26 April 2019 dan khususnya lagi Memori Banding yang diajukan. Mengingat dan memperhatikan Hukum Acara Perdata Indonesia ( RBg ) jo UU No 48 tahun 2009 jo UU No 49 Tahun 2009 serta peraturan peraturan lain yang bersangkutan ; Sebagaimana yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama pada pertimbangannya Pembanding semula Tergugat tidak pernah merealisasikan perjanjian sebagaimana yang telah disepakati antara Penggugat sekarang Terbanding dengan Tergugat sekarang Pembanding sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian Kerja Sama Induk Nomor : 01-00/1991 (SPK-1) dan Surat Perjanjian Nomor 01-00/1995 (SPK). Maka, Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Medan Menyatakan bahwa Surat Perjanjian Kerjasama – Induk Nomor : 01- 00/1991 (SPK-1) dan Surat Perjanjian Kerjasama Nomor : 01-00/1995 (SPK) tidak berharga atau Batal Demi Hukum; Dalam hal tidak terpenuhinya syarat-syarat tersebut, terdapat akibat-akibat hukum yang timbul yaitu, jika syarat 1 dan 2

(syarat subyektif) tidak terpenuhi adalah perjanjian yang telah disepakati dapat dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang prestasinya tidak terpenuhi. Sehingga, selama tidak ada permintaan pembatalan perjanjian ke pengadilan atau melalui hakim, maka perjanjian tersebut tetap mengikat pihak-pihak yang ada di dalam perjanjian tersebut. Dan jika syarat 3 dan 4 (syarat obyektif) tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum atau dianggap tidak pernah ada.

Menurut Hans Kelsen, hubungan antara undang-undang atau norma hukum dari hukum kebiasaan dengan keputusan pengadilan dapat ditafsirkan dengan cara yang sama. Keputusan pengadilan melahirkan norma khusus yang harus dianggap valid sehingga legal selama keputusan pengadilan itu belum dibatalkan menurut cara yang ditetapkan oleh hukum, karena ketidaklegalannya ditetapkan oleh organ yang kompeten (Hans Kelsen,2014). Perjanjian yang telah dibuat tidak lagi berlaku atau dianggap tidak pernah ada dan dikembalikan pada keadaan semula seperti pada saat perjanjian belum dilaksanakan. Dimana pihak yang melakukan kesa-lahan bertanggungjawab untuk memulihkan/mengembalikan keadaan seperti semula, dimana ia tidak boleh mengambil keuntungan dengan dibatalkannya perjanjian, sementara bagi pihak yang tidak melaku-kan kesalahan sedapat mungkin tidak mengalami ke-rugian akibat pembatalan perjanjian.

Dalam kehidupan sehari-hari manusia tidak pernah terhindar dari sebuah tindakan yang berhubungan dengan hukum perdata atau biasa yang lebih kita kenal dengan perjanjian antara pihak satu dengan pihak yang lain. Maka ketika terjadi kesepakatan tentang harga dan jumlah serta jenis barang. Maka disana terjadi sebuah perjanjian. Para pihak yang terlibat dalam perjanjian ini mengikatkan diri antara satu pihak dengan yang lain, suatu perjanjian itu bersumber pada suatu perikatan, perjanjian tidak lebih luas dari suatu perikatandimana ada perjanjian disitu pasti ada suatu perikatan tetapi tidak sebaliknya, karena perikatan selain bisa ditimbulkan dari perjanjian. Perjanjian tidak terlepas dari suatu perikatan karena keduanya mempunyai hubungan yang tidak dapat terpisahkan (Gemala Dewi,2005).

Perikatan juga bisa ditimbulkan dari undang-undang. Hal ini seperti yang tercantum dalam pasal 1233 Kitap Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), "tiap-tiap perikatan

dilahirkan baik karena perjanjian, maupun undang-undang” (Soedharyo Soemi,1996).Kemudian pada pasal 1234 perikatan ditunjukkan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu. Dalam pasal 1239 tertulis bahwa tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya (Ninie Suparni,1995).

## **METODE PENELITIAN**

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penyusunan proposal skripsi ini adalah penelitian yuridis normatif (metode penelitian hukum normatif). Metode pendekatan penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder belaka (Sedarmayanti & Syarifudin Hidayat). Dengan menggunakan metode berpikir deduktif (cara berpikir dalam penarikan kesimpulan yang ditarik dari sesuatu yang sifatnya umum yang sudah dibuktikan bahwa dia benar dan kesimpulan itu ditujukan untuk sesuatu yang sifatnya khusus). Dengan demikian objek yang dianalisis dengan pendekatan yang bersifat kualitatif. . Objek penelitian ini adalah analisi yuridis terhadap Putusan Batal Demi Hukum(null and void). Lokasi penelitian kasus ini adalah pengambilan keputusan di Pengadilan Tinggi Medan. Jenis data dalam penelitian ini adalah ;

a) Data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari objek yang akan diteliti (Bagong Suyanto dan Sutinah,2007). Adapun objek yang menjadi sumber data primer dari penelitian ini yaitu:

1. Hukum Perikatan
2. Hukum Perjanjian

b) Data sekunder yaitu Sebagai pendukung dari data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu buku-buku teks yang ditulis paara ahli hukum, jurnal hukum, artikel dan sumber lainnya yang memiliki korelasi untuk mendukung penelitian ini (Zanuddin Ali,2011).

c) Bahan Hukum Tersier : Bahan hukum tersier (tertiary law material) adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan

skunder, yaitu kamus hukum serta hal-hal yang biasa memberi petunjuk yang erat hubungannya dengan masalah yang diteliti.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Hasil**

Dasar Suatu Perjanjian dinyatakan Batal Demi Hukum Menurut Ketentuan Pasal 1335 KUHPerdata dalam Putusan No. 31.7/Pdt/2020/PT MDN

Perjanjian diatur secara konkrit dalam Buku III KUH Perdata tentang perikatan. Istilah perjanjian sering disebut dengan persetujuan, yang berasal dari bahasa Belanda yakni *overeenkomst* (Leli Joko Suryono,2014).Perjanjian batal demi hukum artinya adalah perjanjian batal, dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Batal demi hukum juga dikenal dengan sebutan *null and void*.Perjanjian batal demi hukum adalah akibat hukum dari tidak terpenuhinya syarat objektif (suatu hal tertentu dan/atau sebab yang halal) sebagai syarat sah perjanjian.

Syarat-syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang terdiri dari :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya Berarti bahwa para pihak `yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh para pihak dengan tidak ada paksaan, kekeliruan, dan penipuan (Riduan Syahrani,2013)

2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian Cakap untuk membuat suatu perjanjian sama halnya dengan cakap secara hukum. Cakap hukum (*bekwaan*) berarti memiliki kemampuan atau kecakapan sesuai dengan hukum atau memenuhi syarat bertindak dengan bertanggung jawab. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum didasarkan pada :

- a) *Persoon* (pribadi), diukur dari standar usia kedewasaan (*meerdejarig*); dan
- b) *Rechspersoon* (badan hukum), diukur dari aspek kewenangan (*bevoegheid*).

Adapun yang digolongkan sebagai tak cakap untuk membuat suatu perjanjian yang mana diatur dalam Pasal 1330 KUH Perdata yang terdiri dari:

- 1) Orang-orang yang belum dewasa;
- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan; dan

3) Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang yang telah melarang membuat perjanjianperjanjian tertentu.

3.Suatu hal tertentu Berdasarkan Pasal 1333 KUH Perdata, suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan sejenisnya. Selanjutnya, dalam Pasal 1334 ayat (1) BW ditentukan bahwa barang-barang yang baru akan ada kemudian hari juga dapat menjadi obyek suatu perjanjian.

4.Suatu sebab yang halal Mengenai syarat ini, Pasal 1335 BW menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Dalam Putusan No Nomor 317/Pdt/2020/PT MDN yang menjadi dasar batalnya perjanjian demi hukum adalah ;

#### DALAM POSITA :

1. Bahwa pada tanggal 27 Maret 1995, Pemerintah Kabupaten Tapanuli Utara selanjutnya disebut sebagai PENGUGAT mengadakan Perjanjian Kerjasama dengan saudara Drs. Rudy S.M Sinaga, MBA yang bertindak untuk dan atas nama Presiden Komisaris PT. Nusantara Bona Pasogit selanjutnya disebut TERGUGAT, berupa perjanjian penyediaan sarana kepariwisataan pengadaan fasilitas perhotelan/bungalow/cottage, berdasarkan Surat Perjanjian Kerjasama – Induk Nomor : 01-00/1991 (selanjutnya disebut “SPK-I”), dan Surat Perjanjian Kerjasama Nomor : 01-00/1995 (selanjutnya disebut “SPK”), yang dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara keduanya, Perjanjian mana telah menempatkan PENGUGAT sebagai Pemberi Kerja dan TERGUGAT sebagai Pelaksana Kerja ;

2. Bahwa berdasarkan Pasal 1 ayat (1) pada SPK, disebutkan bahwa Pengugat menyediakan modal saham sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) berupa lahan seluas 14.148 Meter bujur sangkar yang terletak di Kelurahan Situmeang Habinsaran, Kecamatan Sipoholon, Kabupaten Tapanuli Utara ;

3. Bahwa berdasarkan Pasal 3 ayat (2) point (a) dan (b) SPK, dinyatakan bahwa TERGUGAT sebagai Pelaksana Kerja memiliki kewajiban untuk : a. Mendirikan bangunan fisik sesuai yang telah disepakati dalam perjanjian SPK ini dan bangunan tersebut harus sudah selesai selambat-lambatnya dalam jangka waktu 2 (dua) tahun terhitung sejak saat ditandatanganinya SPK ; b. Mengatur pengelolaan hotel/bungalow/cottage dan pemandian

umum tersebut secara professional sehingga menghasilkan keuntungan bagi Penggugat dan Tergugat

4. Bahwa sampai dengan saat ini perkembangan pekerjaan pembangunan yang dilakukan oleh TERGUGAT belum ada terealisasi sama sekali dan sudah lewat dari jangka waktu yang telah ditentukan yang berarti telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi), berdasarkan Pasal 1266 KUHPerdata, PENGGUGATberhak untuk membatalkan Surat Perjanjian Kerjasama ini ;

5. Bahwa Penggugat sudah melakukan beberapa kali pertemuan dengan Pihak Tergugat, dan sudah beberapa kali memberikan surat somasi terkait perjanjian yang ada pada SPK-I dan SPK ini ;

6. Bahwa dengan tidak adanya itikad baik TERGUGAT setelah dilakukan beberapa pertemuan – pertemuan dengan pihak TERGUGAT, dengan ini TERGUGAT telah berusaha menghindari kewajibannya kepada PENGGUGAT ;

7. Bahwa, dengan tidak dilaksanakannya kewajiban TERGUGATtersebut, maka TERGUGAT telah melakukan ingkar janji DALAM PETITUM :

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;

2. Menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan WANPRESTASI

3. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat sudah melawan hukum, karena

4. tidak melaksanakan perjanjian yang sudah disepakati bersama antara

5. Penggugat dan Tergugat ;

6. Menyatakan Tergugat agar mengembalikan saham yang sudah diberikan kepada Penggugat sebesar Rp. 150.000.000,-(seratus lima puluh juta rupiah) berupa lahan seluas 14.148 Meter bujur sangkar yang wajibdiukur kembali ;

7. Menyatakan Tergugat agar membayar kerugian materil yang dialami Penggugat, akibat perbuatan Tergugat yang telah Ingkar Janji sebesar 2% setiap bulannya dari saham yang telah diberikan Penggugat selama 21 Tahun ;

8. Menyatakan bahwa Surat Perjanjian Kerjasama – Induk No. : 01-00/1991 (SPK-I) dan Surat Perjanjian Kerjasama Nomor : 01-00/1995 (SPK) Batal Demi Hukum ;

9.Membebankan biaya perkara ini kepada TERGUGAT ;

10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet ; Maka berdasarkan uraian dalil-

dalil dan bukti-bukti yang telah diuraikan oleh PEMBANDING/dahulu TERGUGAT tersebut diatas, maka dengan ini mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara A quo berkenan memutuskan hal-hal sebagai berikut;

1. Menerima permohonan pemeriksaan tingkat banding dari
2. PEMBANDING/dahulu TERGUGAT;
3. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan PEMBANDING/dahulu TERGUGAT dalam perkara ini;

4. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tarutung Nomor 39/Pdt.G/2018/PN Trt Tanggal 26 April 2019;
5. Menghukum Terbanding/dahulu Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ; Selanjutnya adapun isi dari Kontra Memori Banding ini adalah ;

- a) Tentang Eksepsi (tanggapan tentang pendahuluan dari Pembanding);
- b) Tentang tanggapan atas isi Memori Banding Pembanding dan tidak Terbukti Dalil-Dalil Pembanding ;

- c) Tentang Tempat Pembanding Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Medan membaca, meneliti dan mempelajari dengan seksama berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tarutung Nomor 39/Pdt.G/2018/PN Trt, tanggal 26 April 2019 dan khususnya lagi Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat dan Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Penggugat, Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Medan berpendapat, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Tarutung dalam perkara a quo telah mengadili dan memeriksa fakta-fakta dan peristiwa yang terjadi semuanya telah dipertimbangkan Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan tepat dan benar. Oleh karenanya pertimbangan-pertimbangan tersebut telah berdasarkan fakta-fakta hukum yang diperoleh dipersidangan dari bukti-bukti yang diajukan pihak yang berperkara dalam hal ini pihak Penggugat sekarang Terbanding ; Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat telah mengajukan memori banding, demikian pula pihak Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding, sehingga oleh karenanya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan perkara ini berdasarkan berkas perkara tersebut, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tarutung

tanggal 26 April 2019 Nomor 39/Pdt.G/2018/PN Trt, beserta memori banding dari Pembanding semula Tergugat dan kontra memori banding Terbanding semula Penggugat; Menimbang, bahwa tahap-tahap dan rangkaian proses beracara dalam persidangan atas perkara ini sejak awal sampai dengan penjatuhan putusan akhir telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur sebagaimana yang digariskan dalam ketentuan hukum acara perdata yang berlaku, sehingga hal-hal yang bersifat yuridis formil in casu telah terpenuhi ; Menimbang, bahwa perumusan pokok perkara, demikian pula pokok permasalahan dalam gugatan ini adalah mengenai gugatan perbuatan wanprestasi;

Menimbang, bahwa yang menjadi gugatan pokok dalam perkara ini adalah tentang gugatan perbuatan ingkar janji (wanprestasi), yaitu berupaperjanjian penyediaan sarana kepariwisataan pengadaan fasilitas perhotelan / bungalow / cottage, berdasarkan Surat Perjanjian Kerjasama (SPK) Induk Nomor : 01-00/1991, dan Surat Perjanjian Kerjasama Nomor : 01-00/1995, yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat, perjanjian mana telah menempatkan Penggugat sebagai pemberi kerja dan Tergugat sebagai pelaksana kerja, di mana Tergugat mempunyai kewajiban untuk mendirikan bangunan fisik sesuai yang telah disepakati dalam perjanjian SPK ini dan bangunan tersebut harus sudah selesai selambat-lambatnya dalam jangka waktu 2 (dua) tahun terhitung sejak saat ditandatanganinya SPK; Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan oleh

Majelis Hakim Tingkat Pertama pada pertimbangannya pada halaman 6 sampai dengan halaman 10, Pembanding semula Tergugat tidak pernah merealisasikan perjanjian sebagaimana yang telah disepakati antara Penggugat sekarang Terbanding dengan Tergugat sekarang Pembanding sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian Kerja Sama Induk Nomor : 01-00/1991 (SPK-1) dan Surat Perjanjian Nomor 01-00/1995 (SPK) meskipun telah lewat jangka waktu yang ditentukan yaitu jangka waktu 2 (dua) tahun terhitung sejak saat ditandatanganinya SPK tersebut; Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas telah terbukti Tergugat sekarang Pembanding telah melakukan perbuatan wanprtestasi; Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat sekarang Pembanding telah terbukti melakukan perbuatan wanprestasi, maka seharusnya posita dan petitum tentang perbuatan melawan hukum tidak perlu lagi dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama karena dianggap berlebihan, dan oleh karena itu Majelis Hakim Tingkat Banding akan memperbaiki putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana akan disebutkan dalam

amar putusan di bawah ini;Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat tetap berada dipihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan ;Mengingat dan memperhatikan Hukum Acara Perdata Indonesia ( RBg ) jo UU No 48 tahun 2009 jo UU No 49 Tahun 2009 serta peraturan peraturan lain yang bersangkutan ;

#### MENDADILI

Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat tersebut;

Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Tarutung Nomor 39/Pdt.G/2018/PN Trt tanggal 26 April 2019 yang dimohonkan banding yang amar selengkapnya adalah sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sekarang Terbanding untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Tergugat sekarang Pembanding telah melakukan
3. wanprestasi;
4. Menyatakan Tergugat sekarang Pembanding agar mengembalikan saham yang sudah diberikan kepada Penggugat sekarang Terbanding sebesar Rp.150.000.000.- (seratus lima puluh juta rupiah) berupa lahan seluas 14.148 meter bujur sangkar yang wajib diukur kembali;
5. Menyatakan Tergugat sekarang Pembanding membayar kerugian materil yang dialami Penggugat sekarang Terbanding, akibat perbuatan Tergugat sekarang Pembanding yang telah ingkar janji sebesar 2 % setiap bulannya dari saham yang telah diberikan Penggugat sekarang Terbanding selama 21 tahun;
6. Menyatakan bahwa Surat Perjanjian Kerjasama – Induk Nomor : 01- 00/1991 (SPK-1) dan Surat Perjanjian Kerjasama Nomor : 01-00/1995 (SPK) tidak berharga atau Batal Demi Hukum;
7. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ini ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Selasa, tanggal 15 September 2020 oleh kami : RONIUS, S.H., sebagai Hakim Ketua,

PURWONO EDI SANTOSA, S.H.,M.H dan KROSBIN LUMBAN GAOL, S.H.,M.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding , berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan Nomor 317/Pdt/2020/PT MDN tanggal 13 Juli 2020, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 29 September 2020 oleh Hakim Ketua dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota serta MASRUKIYAH, S.H, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Medan, tanpa dihadiri oleh Pembanding semula Tergugat, dan Terbanding semula Penggugat maupun Kuasanya;

## **KESIMPULAN**

Konsep perjanjian pada umumnya dalam hukum perikatan yaitu dimana tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan maupun baik karena undangundang. Adanya suatu hubungan hukum yang terjadi antara dua pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban. Apabila pihak yang dibebani kewajiban tersebut tidak memenuhi kewajiban, maka pihak yang mempunyai hak dapat melakukan upaya tuntutan hak agar kewajiban tadi dapat di penuhi. Dalam hukum ekonomi islam apabila perbuatan itu mempunyai akibat hukum maka perbuatan tersebut diistilahkan dengan perbuatan hukum dimana perbuatan hukum adalah segala perbuatan yang dilakukan oleh manusia secara sengaja untuk menimbulkan hak dan kewajiban.

Faktor yang menyebabkan suatu perjanjian batal karena hukum yaitu karena adanya cacat kehendak dimana perjanjian tersebut terjadi karena adanya suatu paksaan dan penipuan maupun penyalagunaan keadaan, melainkan juga termasuk adanya rasa takut. Dan perjanjian tersebut dapat dikatan batal demi hukum. Dalam hukum ekonomi islam suatu perjanjian itu harus bebas, tidak ada paksaan, dimana terpenuhinya hal dan kewajiban masing-masing pihak tanpa ada pihak yang melanggar haknya. Pertimbangan Hakim dalam Pembatalan perjanjian pada Putusan Nomor : 31.7/Pdt/2020/PT.Mdn pada pokoknya menyatakan bahwa PT. Tarurung telah salah menerapkan hukum karena memeriksa dan memutus gugatan penggugat, sedangkan pokok sengketa gugatan dalam perkara aquo adalah masalah ingkar janji (wanprestasi) antara tergugat dan penggugat berdasarkan perjanjian kerja sama (SPK) yang pada hakikatnya adalah sengketa kontrak (contractual case). Akibat hukum dari Pembatalan perjanjian dalam Putusan Nomor

31.7/Pdt/2020/PT.Mdn oleh Hakim dalam permasalahan Perkara No. 31.7/Pdt/2020/PT.Mdn disimpulkan bahwa akibat hukum dari pembatalan putusan oleh hakim dalam sengketa perjanjian kerja sama (SPK) adalah putusan tidak bisa dilaksanakan eksekusi, sehingga bisa dianggap putusan tersebut tidak pernah ada.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2008, Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW), Rajagarfindo Perdasa, Jakarta, hlm. 63
- 2012, Hukum Kontrak Bernuansa Islam, Jakarta, Raja Grafindo Persada, hlm.8.hlm. 16
- Anajeng Esri Edhi Mahanani, Paradigma Yuridis Kemanfaatan dan Kepatutan suatu Produk Hukum yang Mengalami Kebatalan Mutlak, Jurnal WidyaPranata Hukum, Volume 2, Nomor 2, September 2020 hal.65 ojs\_admin,+ajeng+ok.pdf diakses 14/08/2023 Pukul 14.05
- Bagong Suyanto dan Sutinah, Metode Penelitian Sosial, Ed. I (Cet. III, Jakarta: Kencana Pranada Media Group, 2007), h.55.
- DR. Niru Anita Sinaga, SH, MH dan Nunuk Sulisrudatin, SH, M.Si . (hal – hal pokok dalam pembuatan suatu kontrak)  
<https://journal.universitassuryadarma.ac.id/index.php/jihd/article/download/134/131> diakses pada tanggal : 02/06/2023 pukul 14.08 hal.114
- Dr. Marilang, SH.,M.Hum.,Hukum Perikatan Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian (Makassar : Alauddin University Press, 2013), h.242-244
- Gemala Dewi, Wirdyaningsih, Yeni Salma Barlinti, Hukum Perikatan Islam Di indonesia, (Jakarta: Prenada Media,2005), h.2
- Hans Kelsen, Teori Umum Tentang Hukum dan Negara, diterjemahkan dari General Theory of Law and State, Nusa Media, 2014, hal. 228.
- Hilmam Hadikusuma, 1992, Bahasa Hukum Indonesia, Bandung, Alumni, hal. 99
- Hartono Hadisoeperto, Pokok- Pokok Hukum Perikatan Dan Hukum Jaminan, Yogyakarta: Liberty, 1984, hal 35.
- J.Satrio, 1993, Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya, Bandung, Alumni, hlm.36
- Medika Andarika Adati, Wanprestasi Dalam Perjanjian Yang Dapat Di Pidana Menurut Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Lex Privatum

*Analisis Yuridis Terhadap Putusan Batal Demi Hukum (Null And Void) Menurut Ketentuan Pasal 1335 KUH Perdata*

*Pius Eliadi Hia, Adisti Putrianti Gulo, Taufika Hidayati*

Salim Hs, Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW), (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), h.161

Sri Soedewi Masjchun Sofwan, Hukum Perjanjian, Yogyakarta : Gadjah Mada, 1980, hal 26

Siti Ayu Revani, Analisis Yuridis Atas Pembatalan Perjanjian Kerjasama Event Organizer

Dengan Pengguna Jasa (Studi Pada Cv.Bintang Mandiri In7

Wedding Organizer & Decoration Di Medan) hal.8 14029-ID-analisisyuridis-atas-pembatalan-perjanjian-kerjasama-event-organizer-denganpen.pdf

Zanuddin Ali, Metode Penelitian Hukum (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), h. 106