

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Kios di Saphir Square Yogyakarta

Bentuk perjanjian jual beli kios pada PT. Saphir Square dibuat dalam bentuk tertulis dalam suatu akta di bawah tangan. Isi perjanjiannya secara apriori sudah disusun secara sepihak oleh PT. Saphir Square, sedang pihak pengusaha swasta / masyarakat yang akan membeli kios sama sekali tidak ikut dalam menentukan isi perjanjian. Oleh karena terdorong kebutuhan akan suatu tempat untuk menjalankan usahanya, maka pihak pembeli harus menerima semua ketentuan dalam perjanjian tersebut. Dengan demikian pihak pembeli tinggal memilih untuk menerima atau menolak perjanjian yang sudah disiapkan formulirnya oleh pihak PT. Saphir Square. Dalam praktik jual beli kios, pihak yang menjual merumuskan sendiri ketentuan jual beli, dan pihak pembeli hanya tinggal menyetujui atau menolak ketentuan jual beli itu secara keseluruhan.

Isi perjanjian yang sudah ditentukan secara sepihak oleh PT. Saphir Square, demikian pula ketentuan-ketentuan dalam formulir perjanjian juga diberlakukan secara umum kepada setiap pengusaha swasta / masyarakat yang mengajukan permohonan pembelian, maka dapat dikatakan bahwa ketentuan-ketentuan dalam perjanjian tersebut dapat dikategorikan sebagai perjanjian baku atau *standard* yaitu perjanjian yang isinya telah ditentukan secara

Mengenai perjanjian baku tersebut sering dipertanyakan mengenai ada tidaknya kebebasan dalam menyampaikan kehendak dari para pihak sebagaimana asas konsensualisme yang dianut di dalam setiap membuat perjanjian. Hal ini dikarenakan dalam perjanjian baku terkesan tidak adanya kebebasan dari salah satu pihak untuk menentukan isi perjanjian, sebab isi perjanjiannya secara apriori sudah disusun oleh pihak penyusun yang umumnya mempunyai kedudukan yang lebih kuat.

Penulis berpendapat bahwa setiap orang yang menandatangani perjanjian bertanggung jawab pada isi dan apa yang ditandatanganinya. Jika ada orang yang membubuhkan tanda tangan pada suatu formulir perjanjian baku, tanda tangan itu sebagai tanda bahwa yang bertanda tangan mengetahui dan menyetujui isi formulir yang ditandatanganinya. Tidak mungkin seseorang menandatangani apa yang tidak diketahui isinya. Jadi, perjanjian baku adalah sesuai dengan asas konsensualisme dan memenuhi salah satu syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 K.U.H.Perdata, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Isi dari format perjanjian jual beli kios pada PT. Saphir Square meliputi:

1. Judul Perjanjian
2. Pendahuluan. Pendahuluan ini memuat tanggal, bulan, tahun dilakukannya

perjanjian, nama para pihak dan kedudukannya dalam perjanjian

5. Mengenai kewajiban pihak penjual.
6. Mengenai peninjauan kembali perjanjian karena kebijaksanaan Pemerintah.
7. Mengenai besarnya harga kios.
8. Mengenai kewajiban pihak kedua (pembeli).
9. Mengenai larangan bagi pihak kedua.
10. Mengenai berlakunya perjanjian.
11. Mengenai hal-hal yang belum diatur dalam perjanjian.
12. Mengenai penutup, yang isinya antara lain menyebutkan pilihan hukum yang dipilih oleh para pihak apabila nantinya terjadi perselisihan.

Untuk dapat melakukan jual beli kios di Shapir Square Yogyakarta dengan pembayaran secara angsuran pada dasarnya pihak pembeli harus memenuhi syarat sebagai berikut. Syarat umum melakukan jual beli kios di Shapir Square secara angsuran melalui PT. Saphir Yogya Super Mall antara lain adalah sebagai berikut:

1. WNI, dibuktikan dengan foto copy kartu tanda penduduk.
2. Mempunyai penghasilan yang cukup untuk memenuhi angsuran bulanan dengan disertai daftar penghasilan pemohon dari isteri atau suami.
3. Mempunyai rekening tabungan yang ditunjuk perusahaan yaitu Bank Mandiri, Bank Cantral Asia dan Bank Negara Indonesia.

Selain syarat umum, ada syarat khusus yang harus dipenuhi oleh pihak pembeli guna memperoleh kios antara lain, membayar tanda jadi, sanggup menandatangani surat perjanjian pencikatan jual beli kios melalui

pembayaran dengan cara angsuran bertahap, pembayaran ini dilakukan setiap bulannya, syaratnya adalah foto copy KTP suami isteri (bila sudah menikah), ini merupakan syarat utama dalam pembelian kios secara angsuran bertahap selain dari syarat umum yang sudah disebutkan.

Pemilikan kios melalui PT. Saphir Yogya Super Mall ada beberapa prosedur perjanjian antara lain sebagai berikut:

1. Pengajuan permohonan pembelian secara angsuran

Pada tahap ini calon pembeli atau calon pemohon mengisi formulir permohonan yang disediakan oleh pihak penjual dalam hal ini formulir menjadi satu dalam surat perjanjian. Ini dilakukan sendiri oleh calon pembeli ke kantor atau kepada pegawai PT. Saphir Yogya Super Mall pada waktu jam kerja dengan membawa: Identitas diri dan syarat lain yang diperlukan.

2. Mengadakan perjanjian dan cara pembayaran

Setelah tahap pengajuan pembelian kios, kedua belah pihak mengadakan perjanjian atau persetujuan dalam pemilihan kavling kios, kemudian setelah disetujui oleh kedua belah pihak, maka dibuatlah perjanjian pengikatan jual beli kios dan dilakukan pembayaran uang muka.

3. Penentuan Tipe Kios

Sebelum dilaksanakan pembangunan kios, pembeli berhak untuk menentukan tipe kios yang akan dibeli yang sudah disediakan oleh PT.

Saphir Yogya Super Mall. Maksud pembagian tipe tersebut adalah agar

calon pemilik kios dapat dengan leluasa memilih tipe kios dan letak kios

yang dikehendaki yang tentunya disesuaikan dengan penghasilan calon pemilik. Dari berbagai tipe semuanya berbentuk bangunan yang standart dan kios ini dapat dikembangkan menurut ketentuan yang berlaku dalam perjanjian dan ketentuan dari pihak penjual.

Bentuk perjanjian antara pihak penjual dengan pembeli dilaksanakan secara tertulis pada formulir perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Perjanjian jual beli kios yang dilakukan oleh PT. Saphir Yogya Super Mall merupakan perjanjian yang mengikat kedua belah pihak, di mana termasuk dalam surat perjanjian pendahuluan yang disahkan oleh notaris. Dalam uraian sebelumnya telah disinggung bahwa bentuk dan isi perjanjian jual beli kios ditentukan kedua belah pihak, sehingga perjanjian inipun berlaku bagi setiap pembeli kios yang melakukan perjanjian tanpa membedakan satu dengan yang lainnya.

Dalam perjanjian tersebut berisi:

1. Identitas para pihak

Pada identitas para pihak disebutkan nama, jabatan, dan alamat lengkap para pihak.

2. Tipe kios dan letak kios

Di dalam perjanjian ini disebutkan nomor kapling kios, letak kios yang terdiri dari luas kios serta spesifikasi teknik bangunan yang digunakan oleh pihak penjual dalam pembangunan kios

Harga kios dalam perjanjian jual beli kios secara angsuran termasuk biaya balik nama dan bea perolehan hak atas bangunan.

4. Kelebihan luas kios

Kelebihan lebih dari 5%, maka pihak pembeli wajib untuk membeli kelebihan tersebut dengan harga disesuaikan kesepakatan para pihak.

5. Jangka waktu pelaksanaan dan penyerahan harus jelas disebutkan dalam perjanjian tersebut.

6. Pengaturan mengenai wanprestasi dan penyelesaiannya.

Dimaksud wanprestasi dalam isi perjanjian jual beli kios adalah jika terjadi kelalaian dari pihak pembeli atau jika terjadi keterlambatan pembayaran atau penyalahgunaan kios yang tidak sesuai dengan peruntukannya seperti yang tertuang dalam perjanjian, sehingga pihak pembeli dikenakan denda.

Untuk sahnya suatu perjanjian harus terdapat kesepakatan antara para pihak, di mana para pihak setuju untuk melakukan sesuatu yang merupakan perjanjian, para pihak dinamakan subjek perjanjian yang sebelumnya mampu dan wenang melakukan perbuatan hukum yang telah ditetapkan oleh undang-undang. Dengan demikian perjanjian dapat sah apabila telah dipenuhi syarat yang telah ditentukan dalam Pasal 1320 K.U.H.Perdata, adapun syarat sahnya perjanjian:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan diri
- 2) Kecakapan untuk membuat sesuatu perjanjian
- 3) Suatu hal tertentu
- 4) Suatu sebab yang halal

Dalam perjanjian jual beli kios secara angsuran yang menjadi subjek perjanjian adalah “Orang yang menjual kios tersebut dengan pembeli”, orang yang telah menjual kios tersebut berhak untuk menuntut atas pembayaran terhadap kios yang telah dijual. Pembeli berkewajiban memenuhi tuntutan pihak penjual, setelah adanya perjanjian tersebut, maka timbullah suatu prestasi yang harus dipenuhi oleh pembeli kepada penjual, yaitu berupa uang yang besar jumlahnya sama dengan harga penjualan yang telah disepakati.

Perjanjian jual beli kios secara angsuran melalui PT. Saphir Yogya Super Mall akan menimbulkan suatu akibat hukum yaitu timbulnya hak dan kewajiban yang ditimbulkan para pihak, di mana pihak yang satu berhak suatu prestasi yang dipenuhi oleh pihak lain demikian pula sebaliknya. Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian jual beli kios secara angsuran melalui PT. Saphir Yogya Super Mall di Kota Yogyakarta adalah:

1. Hak dan Kewajiban Pembeli

Hak Pembeli

Pembeli berhak atas semua fasilitas yang telah dijanjikan oleh pihak penjual.

Kewajiban Pembeli adalah

- a. Wajib membayar angsuran, bahwa pembeli wajib melunasi angsurannya setelah jangka waktu yang telah ditentukan, hal ini berarti

1.1.1. Pembeli wajib melunasi angsurannya pada saat perjanjian tersebut

- b. Wajib membayar biaya-biaya yang diperlukan yaitu biaya yang berkaitan dengan perjanjian pemilikan kios tersebut, biaya yang dipikul pembeli ditetapkan oleh PT. Saphir Yogya Super Mall di mana biaya mengenai balik nama akta jual beli dan biaya lainnya.

2. Hak dan Kewajiban PT. Saphir Yogya Super Mall:

Hak Penjual

- a. Pihak penjual berhak atas pembayaran dalam jangka waktu yang telah disepakati
- b. Pihak penjual berhak menetapkan besarnya biaya pemilikan rumah.

Kewajiban Penjual

Sebagai penjual, berkewajiban memberikan fasilitas yang sudah dijanjikan dalam perjanjian dan berkewajiban memberikan hak kepemilikan kepada pembeli.

Sebelum dilaksanakannya perjanjian jual beli kios pada PT. Saphir Yogya Super Mall, ada hal yang perlu diketahui dalam memilih sebuah kios pada PT. Saphir Yogya Super Mall untuk ditempati sebagai tempat usaha. Tidak hanya syarat umum saja yang perlu diperhatikan, prasarana lingkungan yang menunjang kios juga perlu diperhatikan, sehingga kios mempunyai fungsi sebagai tempat usaha, prasarana lingkungan tersebut adalah:

1. Adanya air bersih yang mencukupi baik dengan pembuatan sumur atau dengan pemasangan jaringan PDAM.

2. D. Adanya prasarana dan penyambungan aliran listrik

3. Pembuatan saluran pembuangan air kotor dan air hujan dalam saluran yang permanen.
4. Penyediaan tempat pembuangan sampah dan fasilitas yang lain yang harus ada di PT. Saphir Yogya Super Mall.

Pelaksanaan perjanjian di sini adalah realisasi atau pemecahan baik hak dan kewajiban yang diperjanjikan oleh pihak-pihak supaya perjanjian itu tercapai tujuannya, tujuan itu tidak akan tercapai tanpa adanya perjanjian, di dalam pelaksanaan ini masing-masing pihak harus melaksanakan perjanjian dengan sempurna dan tepat dengan apa yang telah disetujui untuk dilaksanakan. Untuk melakukan jual beli kios secara angsuran calon pembeli harus melalui beberapa tahap yang bersifat prosedural sejak dari permohonannya sampai dengan penerimaannya, tahap pertama adalah perjanjian antara calon pembeli, perjanjian dilakukan untuk menentukan persetujuan di antara kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian, dan tahap kedua adalah penentuan cara pembayaran, dan cara ini sudah ada dalam proses prosedur jual beli kios.

Pelaksanaan perjanjian jual beli kios secara angsuran melalui PT. Saphir Yogya Super Mall sebagai penjual, perjanjiannya diawali dengan persetujuan kedua belah pihak mengenai penentuan kavling kios, kemudian dilanjutkan dengan penandatanganan surat perjanjian berupa perjanjian pengikatan jual beli kios. Selain perjanjian pendahuluan ada juga lampiran-lampiran yang merupakan satu kesatuan dengan surat perjanjian, serta ada *addendum* yang gunanya untuk perjanjian dalam pelaksanaan apabila adanya

perubahan di dalam perjanjian pendahuluan, sehingga dapat dimasukkan dalam *addendum* perjanjian. Pelaksanaan perjanjian ini sangat kuat dan mengikat para pihak yang melakukan perjanjian, mengikatnya perjanjian ini selain tercantum identitas para pihak yang membuat perjanjian, perjanjian ini juga dilengkapi dengan materai dan ditandatangani kedua belah pihak.

Di dalam menilai suatu permohonan pemilikan kios, perusahaan pengembang khususnya PT. Saphir Yogya Super Mall tetap berdasarkan ketentuan yang telah dibuat. Dalam pelaksanaan perjanjian kedua belah pihak sepakat mengadakan perjanjian pendahuluan jual beli kios yang diatur dalam pasal-pasal dalam perjanjian pelaksanaan jual beli kios ini dengan pembayaran secara angsuran. Setelah semua pembayaran dilaksanakan dan pembangunan kios juga dilaksanakan, terkadang pembangunan suatu kios sering terjadi adanya kelebihan luas bangunan. Apabila ini terjadi, maka pihak pembeli berkewajiban untuk membeli kelebihan luas kios tersebut, kelebihan ini terjadi apabila:

1. Apabila pihak pembeli ternyata lebih memilih kavling kios lebih besar dari luas kavling standart, maka pihak pembeli berkewajiban untuk membeli kelebihan luas kavling kios telah dipilihnya.
2. Harga kelebihan luas kavling kios disepakati kedua belah pihak yang tercantum dalam perjanjian.
3. Jumlah harga yang harus dibayarkan oleh pihak pembeli kepada pihak penjual atas kelebihan luas kavling kios kelebihan luas kavling kios dikalikan harga kios permeter persegi seperti yang telah disebutkan

4. Pihak pembeli setelah mendapat pemberitahuan dari pihak penjual tentang kelebihan luas kios, akan menyelesaikan pembayaran langsung kepada pihak penjual setelah angsuran pokok selesai.

B. Penyelesaian Wanprestasi Yang Terjadi Dalam Perjanjian Jual Beli Kios Di Saphir Square

Upaya penyelesaian dalam hal terjadinya penunggakan pembayaran dalam pelaksanaan perjanjian jual beli kios di sini dapat dilakukan oleh pihak pembeli dengan membayar tunggakannya. Namun di sini pihak pembeli harus konsekuen untuk membayar denda keterlambatan yang telah ditetapkan. Selain denda keterlambatan, dalam perjanjian juga disebutkan larangan bagi pihak pembeli maupun kewajiban bagi pihak pembeli.

Adanya ketentuan tersebut patut dimaklumi karena penjual dalam hal ini PT. Saphir Yogya Super Mall memegang risiko yang besar atas perjanjian tersebut. Sedangkan wanprestasi yang dilakukan oleh penjual salah satunya berupa tidak dipenuhinya kewajiban dari penjual untuk menyelesaikan pembangunan kios tepat waktu dan tidak terpenuhinya ketentuan tentang lokasi yang telah ditetapkan dalam perjanjian, seperti pada kasus berikut ini.

1. Posisi Kasus

Kronologi dari wanprestasi tersebut adalah sebagai berikut: Pembeli kios dan PT. Saphir Yogya Super Mall pada tanggal 9 Juni 2005 telah mengadakan kesepakatan Pengikatan Jual Beli atas 8 (delapan) kios No. 2nd

Adisucipto Yogyakarta (yang waktu itu baru dalam tahap pembangunan) sebagaimana tersebut dalam Surat Perjanjian Perikatan Jual Beli di bawah tangan, masing-masing tersebut dalam perjanjian:

- a. No. 00239/PPJB/MKT/S.SQ/IV/2005 tanggal 9 Juni 2005;
- b. No. 00240/PPJB/MKT/S.SQ/IV/2005 tanggal 9 Juni 2005;
- c. No. 00241/PPJB/MKT/S.SQ/IV/2005 tanggal 9 Juni 2005;
- d. No. 00242/PPJB/MKT/S.SQ/IV/2005 tanggal 9 Juni 2005;
- e. No. 00243/PPJB/MKT/S.SQ/IV/2005 tanggal 9 Juni 2005;
- f. No. 00244/PPJB/MKT/S.SQ/TW2005 tanggal 9 Juni 2005;
- g. No. 00245/PPJB/MKT/S.SQ/IV/2005 tanggal 9 Juni 2005;
- h. No. 00246/PPJB/MKT/S.SQ/TW2005 tanggal 9 Juni 2005;

Perjanjian yang dibuat disertai segala janji yang tertera dalam leaflet dan penawaran kemudahan-kemudahan yang dijanjikan oleh PT. Saphir Yogya Super Mall kepada para calon pembeli. Atas janji dan segala penawaran sebagaimana tertuang dalam kesepakatan Perjanjian Perikatan Jual Beli tersebut, maka pembeli telah menjalankan kewajibannya, yakni membayar tahapan-tahapan sesuai yang telah disepakati sebagai calon pembeli dan PT. Saphir Yogya Super Mall pun terlihat menjalankan kewajiban melaksanakan pembangunan kompleks pertokoan Saphir Square dan tahapan pembayaran yang telah dilakukan oleh pembeli sampai terjadinya penghentian pembayaran seluruhnya untuk ke-8 (delapan) kios-kios telah berjumlah Rp.749.495.608 (tujuh ratus empat puluh sembilan juta empat ratus sembilan

Terjadinya penghentian pembayaran oleh pembeli dikarenakan PT. Saphir Yogya Super Mall sudah tidak menjalankan semua janji dan ketepatan waktu penyelesaian sebagaimana yang dijanjikan, yakni pembangunan akan dilaksanakan paling lambat dalam waktu 6 (enam) bulan, sehingga pihak penjual akan menyerahkan kios-kios kepada pembeli pada tanggal 30 Desember 2005 dengan waktu penyerahan dan pemeliharaan selama 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak tanggal penyerahan tersebut, yang apabila tidak dijalankannya janji tersebut secara tepat waktu, maka penjual akan dikenakan *finally* (denda sebesar 0,1% (satu permil) untuk setiap hari keterlambatan, sampai maksimum 5% (lima persen) dari harga pengikatan.

Pada kenyataannya sampai dengan bulan Desember 2005 proses pembangunan tidak dapat diselesaikan dan pembeli belum menerima penyerahan kios dari penjual (PT. Saphir Yogya Super Mall,) sehingga rencana *shop opening* pada bulan Januari 2006 gagal dijalankan meskipun para relasi sebelumnya telah diberitahukan akan rencana termaksud. Di sini jelas PT. Saphir Yogya Super Mall terbukti telah melaksanakan cidera janji (wanprestasi) kepada pembeli yang menyebabkan surat-surat Perjanjian Perikatan Jual Beli di bawah tangan yang dibuat menjadi tidak bermakna. Masing-masing surat perjanjian itu adalah sebagai berikut:

- a. No. 00239/PPJB/MKT/S.SQ/IV/2005 tanggal 9 Juni 2005;
- b. No. 00240/PPJB/MKJ/S.SQ/IV/2005 tanggal 9 Juni 2005;
- c. No. 00241/PPJB/MKT/S.SQ/IV2005 tanggal 9 Juni 2005;

- e. No. 00243/PPJB/MKT/S.SQ/IV/2005 tanggal 9 Juni 2005;
- f. No. 00244/PPJB/MKT/S.SQ/IV/2005 tanggal 9 Juni 2005;
- g. No. 00245/PPJB/MKT/S.SQ/IV/2005 tanggal 9 Juni 2005;
- h. No. 00246/PPJB/MKT/S.SQ/IV/2005 tanggal 9 Juni 2005;

Perjanjian-perjanjian tersebut, menjadi tidak bermakna karena tidak dijalankan sebagaimana mestinya dan oleh karenanya dengan alasan tersebut, pembeli meminta pembatalan perjanjian dan pengakhiran perjanjian dengan segala akibat hukumnya (Pasal 1266 KUHPerdara). Tidak dijalanannya suatu perjanjian/kesepakatan oleh kedua belah pihak, yakni PT. Saphir Yogya Super Mall tidak menjalankan kewajibannya untuk menyelesaikan kios dan menyerahkan kepada pembeli serta menyelesaikan dan menyerahkan bangunan kios-kios sesuai dengan waktu yang diperjanjikan. Sedangkan pembeli sepakat untuk menghentikan pembayaran dari yang disepakati karena ketidaktepatan waktu yang dilakukan oleh PT. Saphir Yogya Super Mall, maka secara hukum surat perjanjian pengikatan jual beli yang sudah tidak dijalankan oleh ke dua belah pihak itu terqualifikasi sebagai perjanjian yang cacat, sehingga dapat dimintakan pembatalannya dan oleh karena dalam ketentuan pasal-pasal perjanjian tidak diatur bagaimana mekanisme pembatalannya, maka pembatalannya haruslah dimintakan melalui lembaga peradilan.

2. Pembahasan

Permintaan pembatalan terhadap Perjanjian Perikatan jual Beli No. 00239 sampai dengan No. 00246/PPJB/MKT/S.SQ/IV/2005 kesemuanya

tertanggal 9 Juni 2005, maka secara hukum adalah patut dan wajar jika pembeli menuntut dikembalikannya uang pembayaran yang telah dibayarkan dan diterima oleh PT. Saphir Yogya Super Mall, karena selain perjanjian pengikatan jual beli telah terkualifikasi sebagai bentuk perjanjian yang cacat, juga karena tidak dijalankan secara benar oleh kedua belah pihak dan suatu perjanjian tidak hanya harus tidak cacat, tetapi juga harus memenuhi berbagai azas seperti adanya azas itikad baik, azas kepatutan dan azas perlindungan.

Memperhatikan asas keseimbangan kedudukan hukum kedua belah pihak di mana pembeli telah mengeluarkan uang untuk membayar pemenuhan kewajibannya sebagai pembeli (meskipun kemudian dihentikan pembayarannya karena tidak dipenuhinya isi perjanjian khususnya masa pembangunan yang tidak tepat waktu) dan pihak penjual (PT. Saphir Yogya Super Mall) telah menikmati uang pembayaran dari pembeli, maka layak dan patut kepada pembeli PT. Saphir Yogya Super Mall dituntut selain mengembalikan uang pembayaran yang telah diterimanya juga diharuskan memberi ganti kerugian yang layak kepada pembeli.

Kerugian yang diderita oleh pembeli yang diakibatkan kelalaian PT. Saphir Yogya Super Mall sebagai berikut: Kerugian materiil uang pembayaran yang seluruhnya berjumlah Rp.749.495.608.- (tujuh ratus empat puluh sembilan juta empat ratus sembilan puluh lima ribu enam ratus delapan rupiah). Uang pembelian peralatan-peralatan yang disiapkan untuk Cafe yang harusnya telah beroperasi bulan Januari 2006, tetapi tidak dapat dimanfaatkan. Peralatan-peralatan tersebut dinilai berjumlah senilai

Rp.100.000.000.- (seratus juta), maka kerugian materiil dihitung sejumlah Rp.849.495.608 (delapan ratus empat puluh sembilan juta empat ratus Sembilan puluh lima ribu enam ratus delapan rupiah).

Permintaan pembatalan perjanjian dari pembeli dengan tuntutan pengembalian uang pembayaran yang seluruhnya berjumlah Rp.749.495.608.- (tujuh ratus empat puluh sembilan juta empat ratus sembilan puluh lima ribu enam ratus delapan rupiah) serta tuntutan ganti rugi senilai Rp.100.000.000.- (seratus juta) tidak sepenuhnya dipenuhi oleh pihak PT. Saphir Yogya Super Mall. Sebenarnya PT. Saphir Yogya Super Mall menolak seluruh gugatan/tuntutan pihak pembeli, termasuk penolakan untuk membatalkan perjanjian, tetapi hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta telah menetapkan bahwa, tuntutan pihak pembeli untuk membatalkan perjanjian dipenuhi. Akibat adanya putusan pembatalan perjanjian ini, maka berakibat pula kepada PT. Saphir Yogya Super Mall untuk wajib mengembalikan sejumlah pembayaran yang telah dilakukan oleh pembeli. Namun tuntutan pihak pembeli untuk menuntut ganti kerugian senilai Rp.100.000.000.- (seratus juta), ditolak oleh hakim.

Menurut penulis perjanjian tetap sah, tetapi Pasal 1338 KUHPerdato tidak hanya dibaca dari ketentuan ayat (1) saja, harus dilihat pula ketentuan ayat (3) yang menyatakan bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Isi itikad baik adalah kepatutan sebagaimana dimaksud Pasal 1339 KUHPerdato, jadi dalam melihat dan menilai kontrak tidak cukup mengacu

pada Pasal 1320 KUHPerdata dan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, tetapi jua mengacu pada Pasal 1338 ayat (3) dan Pasal 1339 KUHPerdata.

Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata menyatakan, persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Sedangkan Pasal 1339 KUHPerdata menyatakan, persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang.

Ketidaktepatan PT. Saphir Yogya Super Mall dalam melaksanakan penyelesaian pekerjaan inilah yang dinilai tidak patut oleh pihak pembeli. Menurut penulis, dalam sebuah perjanjian/kontrak yang memberikan hak dan/atau kewajiban bagi para pihaknya secara timbal-balik (perjanjian timbal balik), umumnya dicantumkan suatu klausul yang benang merahnya mengatakan bahwa perjanjian tersebut akan batal apabila salah satu pihak tidak melakukan atau memenuhi kewajibannya terhadap pihak yang lainnya dengan cara mengesampingkan atau tidak memberlakukan Pasal 1266 ayat (2) KUHPerdata dan bahkan ada pula yang juga mengesampingkan Pasal 1267 KUHPerdata.

Pasal 1266 KUHPerdata menyatakan: "Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya". Dalam hal demikian persetujuan tidak batal

dan jika batal, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan

Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dan satu bulan.

Pasal 1267 KUHPerdota menyatakan: "Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga".

Syarat batal di sini menyatakan suatu kondisi batalnya suatu kontrak, jika salah satu pihak melakukan wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya. Syarat batal pada pasal ini hanya khusus mengatur ketika terjadi wanprestasi, tidak yang lain. Prinsipnya, Pasal 1266 KUHPerdota memberikan suatu kewajiban (mau tidak mau), bahwa bagaimanapun para pihak mengatur suatu perjanjian timbal-balik (*das Sein*), namun apabila berkaitan dengan batalnya perjanjian sebagai akibat wanprestasi, perjanjian tersebut harus tunduk pada ketentuan Pasal 1266 KUHPerdota (*das Sollen*). Kewajiban yang tidak dapat ditawar-tawar tersebut terlihat dari penggunaan kata "dianggap selalu". Artinya, ada atau tidaknya klausula mengenai batalnya perjanjian sebagai akibat wanprestasi, maka ketentuan yang berlaku adalah ketentuan Pasal 1266 KUHPerdota tersebut.

Konstruksi Pasal 1266 KUHPerdota secara tegas menyatakan bahwa ketentuan tersebut merupakan suatu ketentuan umum yang berlaku untuk

perjanjian-perjanjian yang sifatnya timbal-balik. Artinya, syarat batal tidak boleh ditentukan lain oleh para pihak. Apabila ditentukan lain oleh para pihak, misalnya dengan mengesampingkan ketentuan pasal tersebut, maka klausula demikian harus dianggap tidak ada (karena Pasal 1266 KUHPerdara harus dianggap selalu ada). Kalimat ke-2 pada pasal tersebut kemudian memberikan ketentuan lanjutan. Frase “dalam hal demikian” merujuk pada frase kalimat sebelumnya, yaitu “andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya (wanprestasi)”. Jadi, bila terjadi wanprestasi, pembatalan perjanjian harus dimintakan kepada hakim. Di sini, ketentuan pasal tersebut juga ditekankan kata “harus”, bukan dengan kata “dapat”, sehingga perinohonan batal kepada hakim tersebut tetap merupakan suatu keharusan (kewajiban).

Wanprestasi bukanlah suatu syarat yang membatalkan perjanjian, melainkan suatu syarat yang dapat membatalkan perjanjian. Untuk dapat membatalkan perjanjian tersebut, maka pihak yang merasa dirugikan harus mengajukan permohonan batal kepada hakim. Putusan hakim tersebut bukanlah bersifat *declaratoir* (menyatakan batal), melainkan membatalkan perjanjian tersebut (*constitutif*). Jadi, batalnya suatu perjanjian harus berdasarkan putusan hakim. Hanya keyakinan hakimlah yang dapat memutuskan bahwa benar wanprestasi telah terjadi, bukan karena timbulnya wanprestasi itu sendiri. Sahnya perjanjian tidak semata-mata hanya telah memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan,

terlarang/halal, namun juga harus memenuhi prinsip-prinsip kepatutan dan kebiasaan yang timbul dalam masyarakat.