

## Kepastian Hukum Pembatalan Akta Notariil Menjadi Akta di Bawah Tangan Pada Perjanjian Kerjasama

Arya Putra Rizal Pratama<sup>a</sup>, Moch.Takim<sup>b</sup>, Rifkah Romizah<sup>c</sup>

<sup>a</sup> Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, Indonesia, Email: [aryarizal.pr@gmail.com](mailto:aryarizal.pr@gmail.com)

<sup>b</sup> Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, Indonesia, Email: [mochtakim26@gmail.com](mailto:mochtakim26@gmail.com)

<sup>c</sup> Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, Indonesia, Email: [rifkahromizah2@gmail.com](mailto:rifkahromizah2@gmail.com)

### Article Info

#### Article History:

Received : 10-10-2022

Revised : 29-11-2022

Accepted : 29-11-2022

Published : 30-11-2022

#### Keywords:

*Contract*

*Cancellation*

*Abuse of Circumstance*

### Abstract

Wiralogam Company with Citi9 Property Indonesia made an Operational Cooperation Agreement (KSO) for the development of the Tenaru 9 Project. Where in this agreement Wiralogam Company made a loan of IDR. 12.000.000.000,00 (two billion rupiah) to Citi9 Property Company Indonesia through the Notarial Deed of Agreement. However, there was a legal dispute where the owner of Wiralogam without the knowledge of the occurrence of retroactive notarial deed becomes under the hand. This resulted in alleged losses in which Wiralogam Company borrowed money with collateral in the form of land and shop houses covering an area of 20,450m<sup>2</sup> (square) and it was as if the cancellation of the cooperation agreement was under the pretext of PT. Wiralogam failed to repay the debt based on what was agreed. This study uses legal research methods with a statutory approach (status approach), conceptual approach (conceptual approach), and case approach (case approach). The results of this study explain that the application of the agreement under the hands and the date back without the knowledge of Wiralogam Company is an unlawful act on a contract which is contrary to the freedom to contract based on good faith as regulated in Article 1338 paragraph (3) BW. However, the legal protection that must be carried out by PT. Wiralogam as the aggrieved party is to unilaterally cancel through the court on the basis of fundamental losses. Therefore, after the cancellation, a lawsuit against the law must be carried out on the contract as well as abuse of circumstances based on defects of will and deception on the basis of Article 1321 BW

### Informasi Artikel

#### Histori Artikel:

Diterima : 10-10-2022

Direvisi : 29-11-2022

Disetujui : 29-11-2022

Diterbitkan : 30-11-2022

#### Kata Kunci:

Kontrak

Pembatalan

Penyalagunaan Keadaan

### Abstrak

PT Wiralogam dengan PT Citi9 Properti Indonesia membuat Perjanjian Kerjasama Operasional (KSO) untuk pengembangan Proyek Tenaru 9. Dimana dalam perjanjian ini PT Wiralogam melakukan pinjaman uang sebesar Rp.12.000.000.000,00- (dua miliar rupiah) kepada PT Citi9 Properti Indonesia melalui Akta Perjanjian Notariil. Namun, terjadinya sengketa hukum dimana pemilik PT Wiralogam tanpa sepengetahuan telah terjadinya berlakunya surat akta notariil menjadi dibawah tangan. Metode penelitian ini merupakan normatif yuridis (*doctrinal research*). bahwa pemberlakuan perjanjian dibawah tangan dan penanggalan mundur tanpa sepengetahuan dari PT Wiralogam merupakan perbuatan melawan hukum atas kontrak yang dimana bertentangan dengan kebebasan berkontrak berdasarkan itikad baik yang diatur pada Pasal 1338 ayat (3) BW. Namun, perlindungan hukum yang harus dilakukan oleh PT Wiralogam selaku pihak yang dirugikan adalah melakukan

---

## PENDAHULUAN

Pada tahun 2015, PT Wiralogam telah melakukan rapat internal perusahaan untuk pencatatan hutang Perseroan Terbatas miliknya kepada notaris untuk melakukan hutang dan/atau meminjam uang sebesar Rp. 12.000.000.000 (yang selanjutnya disebut Rp. 12 M) kepada PT Citi9 Properti Indonesia, yang akan dipergunakan untuk membayar lunas seluruh kewajiban pinjaman/ hutang dari PT Logam Sejati terhadap PT Bank Permata Cabang Surabaya. PT Wiralogam melalui berita acara yang dibuat notaris tersebut di atas dalam melakukan hutang atau peminjaman uang PT Wiralogam sebesar Rp. 12 M kepada PT Citi9 Properti Indonesia dengan memberikan jaminan hutang kekayaan perusahaan berupa sebagian dari sebidang tanah seluas ± 20.475 m dari sertifikat hak guna bangunan dengan seluas 40.000 m yang pada saat itu terdaftar atas nama PT Wiralogam dan terletak di Provinsi Jawa Timur. Dalam hal ini dinilai adanya perbuatan melawan hukum terhadap kontrak yang dilakukan oleh PT Citi9 Properti dengan melakukan pembatalan secara sepihak seolah-olah PT Wiralogam tidak melaksanakan kewajibannya. Pembatalan sepihak atas suatu perjanjian dapat diartikan sebagai ketidaksediaan salah satu pihak untuk memenuhi prestasi yang telah disepakati kedua belah pihak dalam perjanjian<sup>1</sup>.

Menurut pendapat Meyers juga Suharnoko, konsep perbuatan melawan hukum dapat diterapkan pada perkara pembatalan perjanjian secara sepihak, dan salah satu pertimbangan hukumnya adalah bahwa suatu pembatalan sepihak dapat dikatakan merupakan suatu pelanggaran terhadap kepatutan dan bertentangan dengan sikap baik dalam masyarakat<sup>2</sup>. Suatu pelanggaran perjanjian atau pemutusan perjanjian yang dilakukan oleh salah satu pihak, dapat juga berupa suatu pelanggaran terhadap undang-undang atau suatu perbuatan yang melanggar kepatutan dan kehati-hatian yang harus diperhatikan dalam hubungan antara warga masyarakat dan terhadap benda orang lain<sup>3</sup>. Kembali pada permasalahan hukumnya, berbicara

---

<sup>1</sup> Pahlefi, Rafles dan Herlina Manik, "Klausula Pembatalan Sepihak Dalam Perjanjian Menurut Peraturan Perundang-Undangan Indonesia", *Gorontalo Law Review* Vol.2 Nomor 2 (2019): 72-80, <https://doi.org/10.32662/golrev.v2i2.702>.

<sup>2</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Perjanjian*, (Bandung: Alumni Bandung, 1992), 60.

<sup>3</sup> Suyanto dan Ayu Sulistiya Ningsih, "Pembatalan Perjanjian Sepihak Menurut Pasal 1320 Ayat (1) KUH.Perdata Tentang Kata Sepakat Sebagai Syarat Sahnya Perjanjian". *Jurnal Pro Hukum*. Vol.7. Nomor 2 (2018): 1-12, <https://doi.org/10.55129/jph.v7i2.702>

hubungan hukum antar para pihak yang berperkara ini merupakan perjanjian hutang. Menurut Suryofiningrat bahwa definisi perjanjian melalui Pasal 1313 BW menjelaskan bahwa apabila ditafsirkan secara luas, dapat menimbulkan akibat hukum tanpa dimaksudkan, misalnya perbuatan yang menimbulkan kerugian sebagai akibat adanya perbuatan melanggar hukum<sup>4</sup>. Dugaan dari perbuatan melawan hukum oleh PT Citi9 Properti Indonesia bahwa adanya pembatalan secara sepihak sehingga seolah-olah PT Wiralogam tidak mampu melaksanakan kewajiban sebagai debitur sebaliknya tidak.

Menurut Putusan Mahkamah Agung Nomor 2821K/Pdt/2009 yang menyebutkan dalam pertimbangannya menyatakan bahwa pengenyampingan ketentuan Pasal 1266 KUHPdata bertentangan dengan keadilan dan itikad baik<sup>5</sup>. Dengan adanya perubahan atas akta perjanjian kerja sama secara notariil, yaitu adanya akta embatalan perjanjian kerja sama yang dibuat pada notaris Bambang Santoso, S.H.,M.Kn. yang dituangkan dalam akta pembatalan yang dibentuk oleh Notaris Bambang Santoso, S.H.,M.Kn pada tanggal 13 September 2016, lalu diberlakukan perjanjian kerjasama operasional (KSO) pengembangan proyek TENARU 9 tanggal 13 September 2016 Nomor 23/L/IX/2016. Hal ini diperoleh fakta kronologis, yaitu tentang tidak adanya pelaporan secara transparan dan akuntabilitas dari hasil kerja sama yang dituangkan dalam laporan rugi laba, laporan pembangunan ruko dan penjualan sebagaimana yang dituangkan dalam perjanjian.

Akibat tidak adanya pelaporan atas hasil kerja sama telah mengakibatkan tidak jelas/ketidakpastian tentang keadaan pembagian keuntungan dan informasi tentang pelaksanaan pengembangan proyek TENARU 9. Duynstee memberikan definisi *equity* (*aequitas*, *billijkheid*, kepatutan) sebagai kebajikan yang mendorong manusia untuk menggunakan apa yang menjadi haknya untuk berbuat secara rasional (menurut akal sehatnya)<sup>6</sup>. Tindakan yang dilihat dari pelaporan tidak transparan dan akuntabilitas dari hasil kerja sama, maka adanya ketidakrasional oleh salah satu pihak sehingga mengakibatkan kerugian. Melalui penerapan *equity* dalam praktik maka maxim “*summa iustitia summa iniuria*” tidak akan terjadi, karena dengan adanya *equity* pemberlakuan nilai keadilan dalam hubungan antara individu dikembalikan pada proporsi yang sewajarnya. Terhadap kasus perbuatan melawan hukum atas kerugian PT Wiralogam yang dilakukan oleh PT Citi9 Properti merupakan fenomena

---

<sup>4</sup> R.M. Suryodiningrat, *Asas-Asas Hukum Perikatan*, (Bandung:Tarsito 1985), 72-74.

<sup>5</sup> Pahlefi, *Op.Cit.*

<sup>6</sup> L.B. Curzon, *Equity*, (London: MacDonald & Evans Ltd , 1967), 27.

kerusakan keadilan secara proporsional yang sebelumnya telah ditentukan hak dan kewajiban dalam akta perjanjian kerja sama atas dasar tidak adanya itikad baik dari pihak yang merugikan pihak dari PT Wiralogam. Perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur pada Pasal 1365 KUHPerdara, yaitu bentuk perbuatan yang terjadi bukan karena hubungan yang didahului dengan adanya kesepakatan tetapi karena adanya perbuatan yang dianggap melawan hukum<sup>7</sup>.

Perbuatan yang dianggap melawan hukum ialah dimana adanya tidak adanya pelaporan secara transparan dan akuntabilitas dari hasil kerja sama yang dituangkan dalam laporan rugi laba. Dengan begitu PT Wiralogam mengalami kerugian atas yang telah dilakukan oleh PT Citi9 Properti dengan menyalahgunakan keadaan atas dasar penipuan.

Jenis penelitian ini termasuk penelitian hukum normatif (*doctrinal research*)<sup>8</sup> yaitu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Isu hukum yang akan diangkat adalah adanya keabstrakan hukum terhadap keabsahan suatu perjanjian kerja sama berdasarkan akta otentik beralih pada akta dibawah tangan berlaku surut. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (*statue approach*). Pendekatan ini dilakukan dengan cara menganalisis seluruh peraturan perundang-undangan baik dalam bentuk undang-undang maupun aturan lainnya yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang dipecahkan<sup>9</sup>. Pendekatan yang lain yaitu pendekatan kasus (*cases approach*) yaitu pendekatan yang dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan atau sudah mempunyai kekuatan yang tetap. Pendekatan lainnya pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yaitu pendekatan ini dilakukan untuk menganalisis bahan hukum sehingga dapat diketahui makna yang terkandung pada istilah-istilah hukum. Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan studi pustaka terhadap bahan-bahan hukum perjanjian kerja sama dengan para pihak.

---

<sup>7</sup> Marhaeni Ria Siombo dan Nada Davinia Christalya, "Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Karena Pembatalan Perjanjian Dalam Sengketa Tanah". *Jurnal Paradigma Hukum*. Vol.7 Nomor 1 (2022): 114-131, <https://doi.org/10.25170/paradigma.v7i1.3206>

<sup>8</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta:Prenada Media 2010), 69.

<sup>9</sup> Pratiwi Puspitho Andini dan Muhammad Farhan Alwiqori, "Perlindungan Konsumen Melalui Pemenuhan Hak Penyandang Disabilitas Dalam Penggunaan Angkutan Umum Bus Antar Kota". *Riau Law Journal*. Volume 6 Nomor 1 (2022): 135-159 <http://dx.doi.org/10.30652/rj.v6i1.7934>

## **PEMBERLAKUAN PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN DENGAN PENANGGALAN MUNDUR DITEMUKAN ADANYA PELANGGARAN**

Pelanggaran dengan diberlakukannya penanggalan mundur ini terjadi atas beberapa hal, yaitu terutama pemberlakuan ketentuan yang berlaku surut, adanya kehendak untuk melakukan penyiasatan atas surat pernyataan yang memperbolehkan untuk adanya perpanjangan dari Direktur PT Citi9 Properti Indonesia, yaitu Kaleb Prayudi Antonius yang memperbolehkan untuk perpanjangan. Berdasarkan kepastian hukum dalam pengaturan kontrak di Indonesia bahwa tidak mengatur keberlakuan surut sebagaimana para pihak telah sepakat atas apa yang telah diperjanjian berdasarkan Pasal 1320 BW.

Namun dalam kenyataan dari para komisaris ini keberatan, perjanjian pengakuan hutang yang dibuat antara PT Wiralogam dengan PT Citi9 Properti Indonesia ini diawali dari adanya akta berita acara nomor 1 (satu) yang diterbitkan oleh notaris Bambang Santoso, S.H., M. Kn., Tony Sutanto Alim selaku Direktur PT Wiralogam telah melakukan rapat internal perusahaan untuk pencatatan hutang Perseroan Terbatas (PT) miliknya kepada notaris untuk melakukan hutang dan/atau meminjam uang sebesar Rp. 12.000.000.000 (yang selanjutnya disebut Rp. 12 M) kepada PT Citi9 Properti Indonesia, yang akan dipergunakan untuk membayar lunas seluruh kewajiban pinjaman/ hutang kepada PT Logam Sejati terhadap PT Bank Permata Cabang Surabaya. PT Wiralogam sesuai berita acara yang dibuat notaris tersebut diatas dalam melakukan hutang atau peminjaman uang PT sebesar Rp. 12 Miliar kepada PT Citi9 Properti Indonesia memberikan jaminan hutang kekayaan perusahaan berupa sebagian dari sebidang tanah seluas  $\pm 20.475 \text{ m}^2$  dengan alas hak berupa sertifikat hak guna bangunan nomor 13/ Desa Cangkir, diuraikan dalam gambar situasi tanggal 08 Januari 1992, nomor identifikasi bidang tanah (NIB) : 12.09.02.03.00299, dari luas seluruhnya  $40.000 \text{ m}^2$ .

Dengan atas nama pada sertifikat hak guna bangunan (SHGB), yaitu PT Wiralogam dan terletak di Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Gresik, Kecamatan Driyorejo, Desa Cangkir yang lokasi tersebut dikenal dengan Jalan Raya Tenaru. Bahwa PT Wiralogam melalui Direktur Utama, yaitu Tony Sutanto Alim melakukan pengajuan permohonan kepada Kaleb Prayudi Antonius bertindak sebagai Direktur PT Citi 9 dari luas seluruhnya  $40.000 \text{ m}^2$ , untuk memperoleh hutang (pinjaman) sebesar Rp. 12 Miliar yang diperuntukkan untuk melepas hak tanggungan berdasarkan sertifikat hak tanggungan.

Sertifikat hak tanggungan berdasarkan nomor 2198/2012 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik, pada tanggal 04 Juni 2012, yang melekat pada objek

tanah yang akan dilakukannya kerjasama pembangunan ruko dan gudang. Maka dengan demikian PT Wiralogam melalui Direktur Utama, yaitu Tony Sutanto Alim melakukan pinjaman tersebut dipergunakan untuk melunasi hutang untuk PT Logam Sejati yang selanjutnya oleh PT Logam Sejati digunakan sebagai pelunasan hutang kepada PT Bank Permata secara total sejumlah Rp. 11.938.874.631,61 (Sebelas Milyar Sembilan Ratus Tiga Puluh Delapan Juta Delapan Ratus Tujuh Puluh Empat Ribu Enam Ratus Tiga Puluh Satu koma Enam Puluh Satu Sen Rupiah), yang dimana PT Logam Sejati telah menjaminkan objek tanah milik atas nama PT Wiralogam, sebagaimana yang dijelaskan pada ketentuan melalui persetujuan PT Wiralogam melalui Direktur Utama, yaitu Tony Sutanto Alim kepada PT Bank Permata Cabang Surabaya.

Tony Sutanto Alim melakukan pelunasan sebagaimana ketentuan di atas bertujuan untuk permohonan roya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik dan pemecahan atau *splitsing* terhadap sertifikat objek perjanjian menjadi sertifikat-sertifikat sesuai dengan *site plan* dan/ atau ketentuan perundang-undangan yang berlaku dalam melakukan pembangunan ruko dan gudang. Peristiwa ini dilakukan oleh Kaleb Prayudi Antonius bertindak sebagai Direktur PT Citi 9 Properti Indonesia, untuk memberikan pinjaman sebesar Rp. 12 M dikarenakan untuk melangsungkan kehendak kedua belah pihak dalam membangun dan mendirikan ruko dan gudang diatas tanah tersebut sebagaimana dituangkan dalam akta perjanjian kerja sama nomor 2 (dua), tanggal 13 Mei 2015, yang diterbitkan oleh notaris Bambang Santoso, S.H., M.Kn. Kemudian dibuatlah akta notaris nomor 3 tentang perjanjian pengakuan hutang yang diterbitkan oleh notaris Bambang Santoso, S.H., M.Kn, pada tanggal 13 Mei 2015 antara PT Wiralogam dengan PT Citi9 Properti Indonesia, bukan antara PT Wiralogam dengan subyek hukum pribadi dari jajaran komisaris dan direktur PT Citi9 Properti Indonesia.

Pada surat pernyataan bisa memperpanjang jangka waktu pelunasan dan pengenaan bunga hanya sebesar 10,80% maka dengan alasan *tax amnesty* maka perjanjian yang dibentuk secara notarial dirubah dengan perjanjian di bawah tangan bukan kehendak dan keinginan dari Tony Sutanto Alim selaku pribadi dan sekaligus sebagai direktur utama dari PT Wiralogam untuk melakukan perubahan dan pembatalan akta notaris pada perjanjian kerjasama operasional perseroan terbatas yang semula diterbitkan oleh notaris menjadi perjanjian dibawah tangan. Mengacu pada kronologi kasus di atas bahwa tindakan hukum ini telah melanggar ketentuan kebebasan berkontrak berdasarkan itikad baik.

Menurut Pasal 1338 ayat 3 BW bahwa *kontrak harus dilaksanakan dengan itikad baik*. Menurut P.S. Atiyah kontrak merupakan bentuk pertukaran yang adil (*fair exchange-“who contributed what”*) terkait dengan kewajiban kontraktualnya (*exchange of obligation*) yang didasarkan pada proporsi masing-masing<sup>10</sup>. Pasal 1338 ayat (3) BW kejujuran dalam pelaksanaan perjanjian terletak pada keadaan jiwa manusia yang titik berat terletak pada tindakan kedua belah pihak dalam melaksanakan janji<sup>11</sup>. Permasalahan yang mengakibatkan PT Wiralogam mengalami kerugian berasal dari ketidakpatutan PT Citi9 Property dalam melaksanakan hubungan hukumnya hanya demi memenuhi kepentingan pihaknya sendiri dengan mendesak atau mengabaikan hak dari PT Wiralogam tersebut.

Terang-terangan dari perubahan perjanjian berdasarkan notariil menjadi di bawah tangan tidak akui secara hukum bahkan bentuk pertukaran berdasarkan keadilan hilang dengan otomatis. Tony Sutanto Alim selaku direktur utama dari PT Wiralogam tidak pernah pula merubah atas kehendak sendiri dan mengikatkan diri secara dibawah tangan kepada subyek hukum pribadi dari para komisaris dan direktur PT Citi9 Properti Indonesia. Tindakan di atas, yang melakukan perubahan tanpa sepengetahuan pihak penggugat justru tidaklah mempunyai kekuatan hukum. Bahwa berdasarkan Pasal 1335 BW menjelaskan “suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunya kekuatan. PT Citi9 Properti telah melakukan tindakan penyalagunaan suatu keadaan atas dasar suatu hal yang nyata (*kenbaarheid*). Menurut Pasal 44 ayat (1) *Nieuw Burgerlijk Wetboek* (BW Baru) Belanda disebutkan bahwa salah satu syarat dari penyalahgunaan keadaan, yaitu<sup>12</sup>;

1. Keadaan-keadaan istimewa (*bijzondere onstandigheden*), seperti keadaan darurat, ketergantungan, ceroboh, jiwa yang kurang waras dan tidak berpengalaman;
2. Suatu hal yang nyata (*kenbaarheid*), diisyaratkan bahwa salah satu pihak mengetahui atau semestinya mengetahui bahwa pihak lain dalam keadaan istimewa tergerak hatinya untuk menutup suatu akta perjanjian;

---

<sup>10</sup>P.S. Atiyah, *Promises, Morals and Law*, Clarendon Press, Oxford, 1981:1-8, <https://www.jstor.org/stable/1288412>

<sup>11</sup> Barnabas Dumas Manery, “Makna dan Fungsi Itikad Baik Dalam Kontrak Kerja Konstruksi”. *Jurnal Sasi Fakultas Hukum Universitas Pattimura*, Vol.23 Nomor 2 (2017):137-140 <https://doi.org/10.47268/sasi.v23i2.101>

<sup>12</sup> Hasanudin, “Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan Pembatalan Perjanjian”, pn-tilamuta.go.id, 18 Mei 2016, <https://pn-tilamuta.go.id/2016/05/18/penyalahgunaan-keadaan-sebagai-alasan-pembatalan-perjanjian/>.

3. Penyalahgunaan (*misbruik*), salah satu pihak telah melaksanakan perjanjian itu walaupun dia mengetahui seharusnya tidak melakukannya;
4. Hubungan kausal (*causal verband*), adalah penting bahwa tanpa penyalahgunaan keadaan itu maka perjanjian tidak ditutup

Secara analogi tidak ada satupun pihak membuat suatu perjanjian hanya berdasarkan sepihak dan tidak patut untuk dilakukan karena tidak adanya akibat hukum. Dalam perspektif NBW, Arthur S.Hartkamp dan Marianne M.M. Tillema mengemukakan bahwa prinsip dasar hukum kontrak di Belanda, yaitu: “*the binding force of contract*” bahwa kontrak tidak hanya mengikat para pihak untuk apa yang disepakati secara tegas, namun juga apabila menurut sifatnya, ditentukan oleh undang-undang, kebiasaan dan kepatutan (prinsip daya mengikat kontrak- sebagaimana tersimpul dari substansi Pasal 6:248 Ayat 1 NBW)<sup>13</sup>. Perjanjian dibuat adanya cacat kehendak sesuai dengan kekhilafan, paksaan, penipuan dan penyalahgunaan keadaan merupakan faktor yang dapat mempengaruhi kehendak seseorang. Kehendak bukanlah cacat tetapi ada faktor-faktor yang mempengaruhinya, sehingga kehendaknya menjadi keliru sebagaimana diatur dalam pasal 1321 BW.

Kekeliruan atas kontrak menjadi suatu celah hukum yang digunakan oleh para pihak yang melakukan kontrak berdasarkan penyalahgunaan keadaan demi melumpuhkan lawan pihak berdasarkan ketentuan berlaku. Perjanjian tersebut diberlakukan secara surut pada akta perjanjian kerja sama nomor 2 (dua), tanggal 13 Mei 2015, yang diterbitkan oleh notaris Bambang Santoso, S.H., M.Kn. Kemudian dibuatlah akta notaris nomor 3 tentang perjanjian pengakuan hutang yang diterbitkan oleh notaris Bambang Santoso, S.H., M.Kn, pada tanggal 13 Mei 2015 antara PT Wiralogam dengan PT Citi9 Properti Indonesia, bukan antara PT Wiralogam dengan subyek hukum pribadi dari jajaran komisaris dan direktur PT Citi9 Properti Indonesia. Notaris dalam menjalankan tugas profesinya sebagai notaris diawasi dan dibina oleh organisasi notaris<sup>14</sup>. Dalam hal ini dapat dinilai bahwa notaris tersebut telah melakukan penyimpangan atas profesinya sebagaimana adanya pemberlakuan surut terhadap akta notariil menjadi dibawah tangan.

Kemudian bukan kehendak secara sadar dari Tony Sutanto Alim, disebabkan adanya *tax amnesty*, namun kenyataan tidak ada. Pada perubahan ada permasalahan utama tidak ada

---

<sup>13</sup> Arthur S. Hartkamp and Marianne M.M. Tillema, *Contract Law in the Netherlands*, (The Hague : Routledge, 1995), 34.

<sup>14</sup> Nurjannah, Aminuddin Ilmar, Zulkifli Aspan, “Analisis Hukum Terhadap Keputusan Majelis Kehormatan Notaris Dalam Pemeriksaan Notaris”.*Riau Law Journal*. Volume 2 Nomor 2 (2018):173-186, <http://dx.doi.org/10.30652/rlj.v2i2.5965>.

penutupan atas hutang PT Wiralogam kepada PT Citi9 Properti Indonesia dengan nilai akhir yang pasti dan jelas atas utang yang masih harus dibayar, kejelasan masa berakhirnya dan kejelasan pembayaran kepada rekening masing-masing dari subyek hukum pribadi yang mengikatkan diri dengan PT Wiralogam. Tidak ada kejelasan tentang nilai hasil keuntungan dari penjualan dari pembangunan kawasan ruko dan pergudangan serta bentuk properti lainnya, berikut dengan fasilitas dan sarana yang melengkapinya dimana proyek pembangunan tersebut akan diberi nama “TENARU 9” dan dibangun diatas sebagian tanah milik PT Wiralogam. Pelanggaran ini nampak dengan tidak adanya pelaporan secara transparan dan akuntabilitas atas laporan rugi laba, laporan pembangunan ruko dan penjualan sebagaimana yang dituangkan dalam perjanjian ini tidak dilakukan sehingga tidak jelas tentang keadaan pembagian keuntungan dan informasi tentang pelaksanaan pengembangan proyek TENARU 9.

Terhadap perjanjian kerja sama dapat dikategorikan sebagai persetujuan yang tidak menjunjung prinsip keadilan, kepatutan, atau berdasarkan undang-undang<sup>15</sup>. Ini dinilai bahwa peristiwa kerugian hukum yang dialami oleh PT Wiralogam tergolong dalam sengketa bisnis pada ketidakmampuan mengenali mitra sebelum mengadakan perjanjian. Sengketa bisnis dalam kontrak komersial seringkali berawal dari kesalahan mendasar dalam proses terbentuknya kontrak dengan berbagai faktor atau penyebabnya, antara lain<sup>16</sup>:

- a) Ketidapahaman terhadap proses bisnis yang dilakukan, kondisi ini muncul ketika pelaku bisnis semata-mata terjebak pada orientasi keuntungan serta karakter coba-coba (*gambling*) tanpa memprediksi kemungkinan resiko yang akan menimpanya;
- b) Ketidakmampuan mengenali mitra bisnisnya, tidak jarang pelaku bisnis hanya sekedar memperhatikan performa atau penampilan fisik mitra bisnisnya tanpa meneliti lebih lanjut track record dan bonafiditas;
- c) Tidak adanya *legal cover* yang melandasi proses bisnis mereka, hal ini menunjukkan rendahnya pemahaman apresiasi hukum pelaku bisnis dalam melindungi aktivitas bisnis mereka. Oleh sebab itu, perancangan kontrak dalam tahap prakontraktual sangat penting untuk diperhatikan guna menghindari adanya sengketa dikemudian hari.

---

<sup>15</sup> Ketentuan pada Pasal 1339 KUHPerdara

<sup>16</sup> Ronald Fadly Sopamena, “Kekuatan Hukum MoU Dari Segi Hukum Perjanjian”, *Jurnal Batulis Civil Law Review*. Vol.2 Nomor 1 (2021):1-15 <https://doi.org/10.47268/ballrev.v2i1.451>.

Perbuatan hukum ini cukup sulit apabila perjanjian kerja sama dengan hutang piutang menggunakan prakontraktual sebagai parameter untuk menilai terkait *track record* dan bonafiditas dari mitra bisnis yang kita lakukan kerja sama bisnis. Hal ini karena para pihak saling membutuhkan dengan dasar perjanjian timbal balik dan jika itu diterapkan maka kepentingan para pihak tidak tercapai walaupun terlihat beresiko atas perjanjian bisnis tersebut.

### **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PT WIRALOGAM TERHADAP SISA HUTANG DAN PERALIHAN SUBJEK HUKUM DARI BADAN HUKUM MENJADI SUBJEK HUKUM PRIBADI DALAM PENGEMBANGAN PROYEK TENARU**

Tindakan hukum atas perubahan subyek hukum dari badan hukum berupa Perseroan Terbatas dengan Perseroan Terbatas, dengan tanpa adanya kejelasan jumlah utang pokok dan bunga yang wajib dibayar dan pembagian keuntungan dari adanya pengembangan proyek TENARU 9 tidak dapat dibenarkan. Perubahan subyek hukum dari Perseroan Terbatas kepada subyek hukum atas nama pribadi dari komisaris dan direktur PT Citi9 Properti Indonesia, dilakukan dengan penuh itikad baik maka tidak akan menimbulkan permasalahan dan kerugian kepada PT Wiralogam. Permasalahan hukum disini adalah adanya tidak transparansi atau keterbukaan dalam melakukan pergantian subjek hukum badan hukum menjadi orang merupakan tindakan tipu muslihat berdasarkan cacat kehendak. Cacat kehendak terjadi apabila seseorang telah melakukan suatu perbuatan hukum, padahal kehendak tersebut secara tidak sempurna<sup>17</sup>.

Cacat kehendak diatur melalui Pasal 1321 BW bahwa tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan. Terpenuhinya unsur cacat kehendak yang dilakukan oleh PT Citi9 Properti adalah dimana telah melakukan tipu muslihat dengan menyalahgunaan kehendak bila tercantum pada Pasal 1328 KUHPerdara bahwa apabila seseorang sengaja dengan kehendak dan pengetahuan menimbulkan kesesatan pada orang lain<sup>18</sup>. Namun adanya perubahan terutama pada akta perjanjian kerjasama nomor 2 (dua), tanggal 13 Mei 2015, yang diterbitkan oleh notaris Bambang Santoso, S.H., M.Kn. Ada pula akta notaris nomor 3 tentang perjanjian pengakuan hutang yang diterbitkan oleh notaris Bambang Santoso, S.H., M.Kn, pada tanggal 13 Mei

---

<sup>17</sup> Sumriyah, "Cacat Kehendak (Wilsgebreken) Sebagai Upaya Pembatalan Perjanjian Dalam Perspektif Hukum Perdata". *Jurnal Simposium Hukum*. Vol.1 Nomor 1 (2019):663-667.

<sup>18</sup> *Ibid*.

2015 antara PT Wiralogam dengan PT Citi9 Properti Indonesia, bukan antara PT Wiralogam dengan subyek hukum pribadi dari jajaran komisaris dan direktur PT Citi9 Properti Indonesia.

Perubahan akta-akta secara notarial ini dirubah menjadi perjanjian-perjanjian yang dituangkan dalam surat perjanjian pengakuan hutang nomor 01/WL-LLH/V/15 antara PT Wiralogam dengan Liem Long Hwa, pada tanggal 13 Mei 2015, surat perjanjian pengakuan hutang nomor: 01/WL-OSW/V/15 antara PT Wiralogam dengan Oei Soesanto Wibisono pada tanggal 13 Mei 2015, surat perjanjian pengakuan hutang nomor 01/WL-KPA/V/15 antara PT Wiralogam dengan Kaleb Prayudi Antonius pada tanggal 13 Mei 2015. Perubahan subyek hukum dari badan hukum berupa Perseroan Terbatas menjadi subyek hukum pribadi ini dibuat secara di bawah tangan dibuat dengan tidak dengan itikad dan niat buruk untuk tujuan penyasatan dan penggelapan hukum. Perubahan akta notariil menjadi akta di bawah tangan tanpa sepengetahuan pihak dari PT Wiralogam merupakan bentuk penyalahgunaan keadaan. Penyalahgunaan keadaan sering terjadi apabila seseorang bergerak karena keadaan khusus untuk melakukan suatu perbuatan hukum dan pihak lawan menyalahgunakan hal tersebut<sup>19</sup>.

Menurut Hoge Raad, dalam putusannya tanggal 9 Februari 1923 (*Nederlandsche Jurisprudentie* halamn 676 memberikan rumusan bahwa perjanjian harus dilaksanakan "*volgens de Eisen van redelijkheid en billijkheid*", artinya itikad baik harus dilaksanakan menurut kepatutan dan kepantasan. P.L.Werry menerjemahkan "*redelijkheid en billijkheid*" dengan istilah "budi dan kepatutan"beberapa keadilan atau kepatutan dan keadilan<sup>20</sup>. Dihubungkan dengan pandangan ahli bahwa pergantian subjek hukum badan hukum menjadi orang merupakan tindakan tidak pantas apabila tujuan untuk mendapatkan keuntungan secara sepihak dengan merugikan pihak lain. Menurut Sudikno, perjanjian merupakan satu hubungan hukum yang didasarkan atas kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Hubungan hukum tersebut terjadi antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain, dimana subyek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakati<sup>21</sup>.

Hal ini terlihat dari pembuatan tanggal perjanjian surat perjanjian pengakuan hutang yang sebenarnya terjadi pada tanggal 13 September 2016 sebagaimana adanya tulisan tangan diatas materai dari Kaleb Prayudi Antonius, sehingga diberlakukan secara surut atas isi dari

---

<sup>19</sup> Harlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian & Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung:Cita Aditya 2010), 100.

<sup>20</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta:Intermasa, 1982), 139.

<sup>21</sup> Sudikno, *Ilmu Hukum*, (Yogyakarta: Penerbit Liberty, 2008), 97.

perjanjian yang ada dalam surat perjanjian pengakuan hutang nomor 01/WL-LLH/V/15 antara PT Wiralogam dengan Liem Long Hwa, pada tanggal 13 Mei 2015, surat perjanjian pengakuan hutang nomor 01/WL-OSW/V/15 antara PT Wiralogam dengan Oei Soesanto Wibisono pada tanggal 13 Mei 2015, surat perjanjian pengakuan hutang nomor 01/WL-KPA/V/15 antara PT Wiralogam dengan Kaleb Prayudi Antonius pada tanggal 13 Mei 2015.

Kasus pada pemberlakuan surat ini sudah bertentangan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW Belanda). Sarjana yang membahas secara komprehensif sistem positivism hukum analitik adalah Jhon Austin seorang yuris Inggris, Ia mendefinisikan hukum sebagai suatu aturan yang ditentukan untuk membimbing makhluk berakal oleh makhluk berakal yang telah memiliki kekuatan mengalahkannya<sup>22</sup>. Dengan demikian dapat tercermin dari kasus ini bahwa hukum telah beralih sebagai aturan yang dapat mengalahkan makhluk yang berakal dari makhluk yang tidak berakal.

Berbicara asas proporsionalitas sebagai pedoman bagi para pihak untuk tidak keluar dari ketidakseimbangan, ketidakadilan, ketimpangan, dan posisi berat sebelah dan lain-lain yang pada intinya adalah menempatkan salah satu pihak diatas pihak lain, suatu "*exploitation de l'homme par l'homme*"<sup>23</sup>. Akta notaris nomor 3 tentang perjanjian pengakuan hutang yang diterbitkan oleh notaris Bambang Santoso, S.H., M.Kn, pada tanggal 13 Mei 2015 antara PT Wiralogam dengan PT Citi9 Properti Indonesia ini telah berlaku dan berjalan serta ada surat pernyataan tertanggal 13 Mei 2015 dari Kaleb Prayudi Antonius selaku direktur dari PT Citi9 Properti Indonesia, maka dengan ini Kaleb Prayudi Antonius menyatakan apabila PT Wiralogam akan memperpanjang jangka waktu pinjaman/ hutangnya yang seharusnya berakhir pada tanggal 19 Mei 2016.

Kaleb Prayudi Antonius menyatakan setuju dan tidak keberatan untuk periode perpanjangan jangka waktu pinjaman/ hutang dimaksud, terhitung sejak tanggal 19 Mei 2016 dan seterusnya. Debitur membayar bunga sebesar 10,80% per tahun dari jumlah pinjaman (*floating rate*) yang akan diperhitungkan secara merata berdasarkan jumlah hari yang sebenarnya berlaku, dan yang harus dibayar debitur setiap tanggal 19 setiap bulannya. Untuk pertama kalinya harus dibayar pada tanggal 19 Juni 2016, demikian seterusnya dampak dengan lunasnya seluruh kewajiban pinjaman/ hutang debitur dimaksud.

---

<sup>22</sup> Hayatul Ismi, "Beberapa Pemikiran Hukum Dalam Menyikapi Positivisme Hukum". *Riau Law Journal*. Volume 1 Nomor 1(2017):15-30 <http://dx.doi.org/10.30652/rj.v1i1.4181>.

<sup>23</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, (Jakarta: Prenada Media Group 2021):110.

Proses berjalannya akta perjanjian pengakuan hutang sudah sangat jelas adanya pernyataan yang membolehkan perpanjangan jangka waktu berakhirnya hutang dan bisa diperpanjang sampai lunas dan tidak ada kejelasan berakhirnya hutang dari PT Wiralogam kepada PT Citi9 Properti Indonesia. Terhadap akta pengakuan hutang sebenarnya merupakan aksesoir bagi perjanjian pokok yang telah diperjanjikan lebih dulu, akta pengakuan hutang tidak akan muncul sebelum perjanjian pokok hutang piutang ada terlebih dahulu<sup>24</sup>. Tujuan dari adanya akta pengakuan hutang sebagai kekuatan pembuktian dimana keadaan salah satu pihak membutuhkan sejumlah uang dan pihak yang lain bersedia meminjamkan uangnya<sup>25</sup>. Dengan begitu, tidaklah serta merta PT Citi9 Properti untuk membatalkan atas perjanjian hutang piutang yang dimiliki oleh PT. Wiralogam tanpa sepengetahuan dan tentunya akta perjanjian pengakuan hutang dapat diperpanjang apabila para pihak saling setuju dengan itikad baik.

Terhadap kejadian tersebut, adanya perubahan subyek hukum ini bukan untuk adanya *tax amnesty*, namun secara fakta kronologis untuk tujuan membatalkan surat pernyataan tertanggal 13 Mei 2015 dari Kaleb Prayudi Antonius selaku direktur dari PT Citi9 Properti Indonesia, dan bukan atas kehendak dari Tony Sutanto Alim atas akta pembatalan nomor 4 dan akta pembatalan nomor 5 notaris Bambang Santoso, S.H., M.Kn, pada tanggal 13 Mei 2016. Pemberlakuan surut dari isi-isi perjanjian yang dibentuk secara dari subyek hukum pribadi dari jajaran komisaris dan direksi PT Citi9 Properti Indonesia ini menyebabkan permasalahan dan dualisme hukum. Berdasarkan teori pada syarat objektif pada perjanjian berdasarkan Pasal 1320 BW maka klausula atau tanpa adanya tujuan dalam membuat perjanjian, seperti contoh orang membuat perjanjian untuk membayar angsuran hutang tapi ternyata hutangnya sudah tidak ada lagi maka perjanjian tersebut dapat terlarang dan palsu atau tanpa kuasa hingga mengakibatkan aktanya batal demi hukum. Pemberlakuan *pacta sunt servanda* ini dari Pasal 1338 BW ini menjadi *osbcuurd* (Kabur).

Pemberlakuan surat pengakuan hutang di bawah tangan ini tidak dahului dengan adanya suatu kesepakatan atas penutupan sisa hutang yang terakhir dari PT Wiralogam kepada PT Citi9 Properti Indonesia dan kewajiban bunga, denda dan ongkos yang masih harus dibayarkan juga harus dijelaskan dan diterangkan dalam suatu surat dan atau dalam

---

<sup>24</sup> Chairul Aman, "Analisis Hukum Tentang Akta Pengakuan Utang Yang Diikuti Kuasa Menjual Dengan Jaminan Hak Atas Tanah". *Jurnal Hukum dan Keadilan*. Vol. 9 Nomor 1 (2022): 1-12 <https://ejurnal.stih-painan.ac.id/index.php/jihk/issue/view/22>

<sup>25</sup> *Ibid.*

bentuk tulisan yang disepakati yang harus dibayar oleh PT Wiralogam kepada PT Citi9 Properti Indonesia. Akta pengakuan hutang merupakan suatu pengakuan atas terjadinya suatu transaksi peminjaman sejumlah dana/ uang dan bukti dari peminjaman tersebut yang dituangkan dalam bentuk perjanjian pengakuan hutang yang memiliki sifat eksekutorial akta<sup>26</sup>. Sehingga dalam perjanjian-perjanjian yang dituangkan dalam surat perjanjian pengakuan hutang nomor 01/WL-LLH/V/15 antara PT Wiralogam dengan Liem Long Hwa, pada tanggal 13 Mei 2015, surat perjanjian pengakuan hutang nomor 01/WL-OSW/V/15 antara PT Wiralogam dengan Oei Soesanto Wibisono pada tanggal 13 Mei 2015, surat perjanjian pengakuan hutang nomor 01/WL-KPA/V/15 antara PT Wiralogam dengan Kaleb Prayudi Antonius pada tanggal 13 Mei 2015 ini tidak memuat sisa jumlah hutang, bunga, denda dan ongkos.

Surat pengakuan hutang hanya memuat seolah-olah atas utang dari PT Wiralogam dengan diwakilkan kepada Tony Sutanto Alim dengan mendapatkan persetujuan dari Sylviana Giyanto kepada Liem Long Hwa dengan disetujui oleh istrinya sebesar Rp. 4.000.000.000,- (Empat Miliar) kepada Oei Soesanto Wibison dengan disetujui oleh istrinya sebesar Rp.4.000.000.000,- (Empat Miliar), lalu kepada Kaleb Prayudi Antonius dengan disetujui oleh istrinya sebesar Rp. 4.000.000.000,- (Empat Miliar). Dalam isi pasal-pasal pada ketiga perjanjian di bawah tangan tersebut juga ingin mengaburkan adanya kerja sama antara PT Wiralogam kepada PT Citi9 Properti Indonesia, sehingga adanya maksud dan tujuan dipergunakan untuk melunasi hutang untuk PT Logam Sejati untuk mengambil jaminan tanah bangunan dengan alas hak berupa sertifikat hak guna bangunan tersebut.

Sertifikat hak guna bangunan tersebut tercantum pada nomor 13/ Desa Cangkir, diuraikan dalam gambar situasi tanggal 08 Januari 1992, dengan nomor identifikasi bidang tanah (NIB) :12.09.02.03.00299, yang pada saat ini terdaftar atas nama PT Wiralogam dan terletak di Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Gresik, Kecamatan Driyorejo, Desa Cangkir yang lokasi tersebut dikenal dengan Jalan Raya Tenaru. 40.000 m<sup>2</sup>. Kemudian dengan adanya uang hutang dari PT Wiralogam dari PT Citi9 Properti Indonesia sesuai dengan berita acara nomor 1 Tanggal 13 Mei Tahun 2015 pada notaris dan PPAT Bambang Santosa, S.H., M.Kn. sebagai berita adanya rapat pemegang saham PT Wiralogam. Maka oleh PT Logam Sejati digunakan sebagai pelunasan hutang kepada PT Bank Permata secara total sejumlah

---

<sup>26</sup> Hamonangan Justinus Gultom dan Erna Susilawaty Sebayang, "Aspek Hukum Akra Pengakuan Hutang Dalam Perjanjian Kredit Konsumtif". *Jurnal Ilmiah Skylandsea*. Volume 2 No.1 (2018):83-92.

Rp.11.938.874.631,61 (Sebelas Milyar Sembilan Ratus Tiga Puluh Delapan Juta Delapan Ratus Tujuh Puluh Empat Ribu Enam Ratus Tiga Puluh Satu koma Enam Puluh Satu Sen Rupiah), yang dimana PT Logam Sejati telah menjaminkan objek tanah milik atas nama PT Wiralogam, sebagaimana surat permohonan dari PT Wiralogam melalui direktur utama, yaitu Tony Sutanto Alim kepada PT Bank Permata Cabang Surabaya.

Bahwa Tony Sutanto Alim melakukan pelunasan bertujuan untuk permohonan royalti pada Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik dan pemecahan/ *splitsing* terhadap sertifikat objek perjanjian menjadi sertifikat-sertifikat sesuai dengan *site plan* dan/ atau ketentuan perundang-undangan yang berlaku dalam melakukan proyek pembangunan ruko dan gudang bersama antara PT Wiralogam dengan PT Citi9 Properti Indonesia. Pemberian utang oleh Kaleb bertindak sebagai Direktur PT. Citi9 Properti Indonesia, untuk memberikan pinjaman sebesar Rp. 12 M dilakukan untuk melangsungkan kehendak kedua belah pihak dalam membangun dan mendirikan ruko dan gudang di atas tanah bukan dilakukan secara individu dari jajaran komisaris dan jajaran direktur dari PT Citi9Properti Indonesia.

Dengan demikian maksud dan tujuan kerja sama untuk memanfaatkan tanah milik PT Wiralogam untuk dibangun oleh PT Citi9 Properti Indonesia menjadi proyek ruko dan pergudangan yang dikenal dengan Proyek Tenaru 9. Sehingga sudah sangat jelas maksud dan perjanjian kerja sama berdasarkan akta notariil mempunyai kekuatan hukum yang kuat dan seharusnya tidak diganti dengan akta perjanjian kerja sama operasional secara di bawah tangan. Pembatalan perjanjian kerja sama berdasarkan akta notariil ini dilakukan seharusnya dilakukan laporan yang telah diaudit oleh tim audit independen yang profesional yang memiliki perizinan sebagai auditor yang berdasarkan standarisasi atau diakui oleh pemerintah Indonesia sehingga sebelum pembatalan dilakukan perhitungan rugi laba dari penjualan ruko dan pergudangan sebanyak 24 unit, dan berapa keuntungan yang harus dibagi serta dapat ditentukan kondisi keuangan secara seimbang, aset ruko dan pergudangan milik dari kerja sama antara PT Wiralogam dengan PT Citi9 Properti Indonesia.

Pembatalan perjanjian kerja sama berdasarkan akta notariil mempunyai kekuatan hukum yang kuat dan seharusnya tidak diganti dengan akta perjanjian kerja sama operasional secara di bawah tangan ini patut untuk dipersoalkan dan dipertanyakan. Hal ini disebabkan menimbulkan kerugian dan adanya perbuatan melawan hukum yang lainnya terutama kepada PT Wiralogam. Menurut analisis bahwa suatu akta notariil yang beralih menjadi akta di bawah tangan mengakibatkan suatu degradasi terhadap kekuatan hukumnya bahkan

bertentangan perundang-undangan. Suatu akta notaris dari semula akta otentik berubah dan turun (terdegradasi) menjadi dan berkedudukan sebagai akta di bawah tangan berdasarkan Pasal 48 ayat (3) Undang-Undang Jabatan Notaris apabila pembuatan akta tersebut melanggar ketentuan yang diatur dalam Pasal 48 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris<sup>27</sup>.

Dengan fakta yang terjadi bahwa telah digantinya kewajiban pembayaran hutang yang tidak dilakukan oleh PT Wiralogam yang seharusnya kewajiban tersebut terus dilakukan sampai masa habisnya pelunasan pembayaran hutang tersebut. Perbuatan melawan hukum ini terutama dalam hal pembangunan ruko dan pergudangan sebanyak 14 (empat belas) unit telah dijadikan jaminan atas utang PT Citi9 Properti Indonesia kepada PT Bank Kesejahteraan Ekonomi sebesar Rp. 12.000.000,000,- (Dua Belas Miliar). Namun tidak dibayar dan menimbulkan kerugian dengan disita dan dilelang oleh KPKNL Surabaya sebanyak 7 (tujuh) ruko pada proyek Tenaru 9. Hingga saat ini tidak ada tanggung jawab secara nyata dan konkret.

## **KESIMPULAN**

Berdasarkan penjelasan tersebut, kesimpulan yang didapatkan adalah PT Wiralogam ini sebenarnya sudah memenuhi sisa kewajibannya kepada Oei Soesanto Wibisono sebab PT Wiralogam dengan diwakili direktornya Tony Sutanto Alim telah melakukan pelunasan kepada PT Citi9 Properti Indonesia melalui rekening dari PT Citi9 Properti Indonesia. Kerja sama yang dilakukan PT Wiralogam dengan diwakili direktornya Tony Sutanto Alim dengan PT Citi9 Properti Indonesia dengan diwakili direktornya Kaleb Prayudi Antonius dengan hasil dari penjualan ruko dan pergudangan ini untuk digunakan pelunasan utang dari PT Wiralogam. Pembatalan seharusnya dilakukan dengan menutup dulu sisa utang dan kewajiban dari PT Wiralogam secara jelas dan pasti dan terang benderang atas jumlah kewajiban dari PT Wiralogam dan dilakukan perhitungan secara terang dan jelas atas pembagian keuntungan dari PT Wiralogam dan PT Citi9 Properti Indonesia serta perhitungan aset tanah dan bangunan berdasarkan asas proporsional dalam perjanjian.

Pada pembatalan perjanjian menurut Pasal 1266 KUHPdata harus memenuhi syarat berupa perjanjian berdasarkan timbal balik, terdapat wanprestasi dan pembatalan harus

---

<sup>27</sup> Selamat Lumban Gaol, "Kedudukan Akta Notaris Sebagai Akta Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris". *Jurnal Ilmiah Hukum Digantara*. Vol. 8 Nomor 2.(2018): 91-107, <https://doi.org/10.35968/jh.v8i2.257>.

dimintakan kepada hakim<sup>28</sup> dengan alasan harus memenuhi alasan bahwa pihak lawan benar-benar tidak melaksanakan dan tiada satupun tipu daya bahwa seolah-olah pihak lawan tidak melaksanakan kewajibannya. Dengan adanya perubahan akta notariil menjadi akta di bawah tangan atas perjanjian kerja sama merupakan perbuatan melawan hukum atas dasar tidak memenuhi syarat objektif berupa sebab-sebab halal. Bahwa tindakan penggantian akta notariil menjadi di bawah tangan dilakukan pihak lawan tanpa sepengetahuan penggugat merupakan bentuk penyalahgunaan keadaan berdasarkan cacat kehendak berdasarkan Pasal 1321 KUHPerdota.

Perlunya melakukan tindakan hukum berupa pembatalan perjanjian kerja sama antar pihak secara sepihak bilamana kerugian ini bersifat fundamental. Lalu pihak yang dirugikan dapat mengajukan pembatalan melalui pengadilan secara bentuk tindakan eksekusi untuk pembatalan perjanjian tersebut. Perlindungan hukum terhadap penggugat terkait berlaku surutnya perjanjian akta notariil menjadi akta di bawah tangan merupakan suatu persetujuan yang tidak menjunjung prinsip kebiasaan, kepatutan, hingga undang-undang. Dengan begitu, perbuatan hukum merupakan suatu perbuatan melawan hukum atas kontrak berdasarkan Pasal 1320 BW sehingga dapat diajukan gugatan secara litigasi.

## DAFTAR PUSTAKA

- Aman, Chairul. “Analisis Hukum Tentang Akta Pengakuan Utang Yang Diikuti Kuasa Menjual Dengan Jaminan Hak Atas Tanah”. *Jurnal Hukum dan Keadilan*. Vol. 9 Nomor 1 (2022): 1-12 <https://ejournal.stih-painan.ac.id/index.php/jihk/issue/view/22>.
- Andini, Pratiwi Puspitho dan Muhammad Farhan Alwiqori. “Perlindungan Konsumen Melalui Pemenuhan Hak Penyandang Disabilitas Dalam Penggunaan Angkutan Umum Bus Antar Kota”. *Riau Law Journal*. Volume 6 Nomor 1 (2022): 135-159 <http://dx.doi.org/10.30652/rlj.v6i1.7934>.
- Atiyah, P.S. *Promises, Morals and Law*, Clarendon Press, Oxford, 1981 <https://www.jstor.org/stable/1288412>.
- Budiono, Harlien. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian & Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Cita Aditya 2010.
- Curzon, L.B. *Equity*. London: MacDonald & Evans Ltd , 1967.

---

<sup>28</sup> Yogi Aditya Pangestu, “Analisis Yuridis Terhadap Pembatalan Perjanjian Pengangkutan Sampah Antara PT. Multi Inti Guna Dengan Dinas Kebersihan Dan Pertamanan Kota Pekanbaru Dalam Perkara No.252 PDT./2016/PN.PBR”, (Skripsi, 2019).

- Gaol, Selamat Lumban. "Kedudukan Akra Notaris Sebagai Akta Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris". *Jurnal Ilmiah Hukum Diantara*. Vol. 8 Nomor 2.(2018): 91-107, <https://doi.org/10.35968/jh.v8i2.257>.
- Gultom, Hamonangan Justinus dan Erna Susilawaty Sebayang." Aspek Hukum Akra Pengakuan Hutang Dalam Perjanjian Kredit Konsumtif". *Jurnal Ilmiah Skylandsea*. Volume 2 No.1 (2018):83-92.
- Harahap, M. Yahya. *Segi-segi Perjanjian*. Bandung: Alumni Bandung, 1992.
- Hartkamp, Arthur S. and Marianne M.M. Tillema. *Contract law in the Netherlands*.The Hague : Routledge, 1995.
- Hasanudin, "Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan Pembatalan Perjanjian", pn-tilamuta.go.id, 18 Mei 2016, <https://pn-tilamuta.go.id/2016/05/18/penyalahgunaan-keadaan-sebagai-alasan-pembatalan-perjanjian/>.
- Hernoko, Agus Yudha. "Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial". Jakarta: Prenada Media Group 2021.
- Ismi, Hayatul "Beberapa Pemikiran Hukum Dalam Menyikapi Positivisme Hukum". *Riau Law Journal*. Volume 1 Nomor 1(2017):15-30 <http://dx.doi.org/10.30652/rlj.v1i1.4181>.
- Manery, Barnabas Dumas "Makna dan Fungsi Itikad Baik Dalam Kontrak Kerja Konstruksi".*Jurnal Sasi Fakultas Hukum Universitas Pattimura*,Vol.23 Nomor 2 (2017):137-140 <https://doi.org/10.47268/sasi.v23i2.101>
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta:Prenada Media 2010.
- Nurjannah, Aminuddin Ilmar, Zulkifli Aspan, "Analisis Hukum Terhadap Keputusan Majelis Kehormatan Notaris Dalam Pemeriksaan Notaris".*Riau Law Journal*. Volume 2 Nomor 2 (2018):173-186, <http://dx.doi.org/10.30652/rlj.v2i2.5965>.
- Pahlefi, Rafles dan Herlina Manik, "Klausula Pembatalan Sepihak Dalam Perjanjian Menurut Peraturan Perundang-Undangan Indonesia", *Gorontalo Law Review* Vol.2 Nomor 2 (2019): 72-80, <https://doi.org/10.32662/golrev.v2i2.702>.
- Pangestu, Yogi Aditya "Analisis Yuridis Terhadap Pembatalan Perjanjian Pengangkutan Sampah Antara PT. Multi Inti Guna Dengan Dinas Kebersihan Dan Pertamanan Kota Pekanbaru Dalam Perkara No.252 PDT./2016/PN.PBR", (Skripsi, 2019).
- Siombo, Marhaeni Ria dan Nada Davinia Christalya. "Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Karena Pembatalan Perjanjian Dalam Sengketa Tanah".*Jurnal Paradigma Hukum*. Vol.7 Nomor 1 (2022): 114-131, <https://doi.org/10.25170/paradigma.v7i1.3206>

Sopamena, Ronald Fadly. "Kekuatan Hukum MoU Dari Segi Hukum Perjanjian", *Jurnal Batulis Civil Law Review*. Vol.2 Nomor 1 (2021):1-15  
<https://doi.org/10.47268/ballrev.v2i1.451>.

Subekti. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta:Intermasa, 1982.

Sudikno. *Ilmu Hukum*. Yogyakarta: Penerbit Liberty, 2008.

Sumriyah. "Cacat Kehendak (Wilsgebreken) Sebagai Upaya Pembatalan Perjanjian Dalam Perspektif Hukum Perdata". *Jurnal Simposium Hukum*. Vol.1 Nomor 1 (2019):663-667.

Suryodiningrat, R.M. *Asas-asas Hukum Perikatan*. Bandung:Tarsito 1985.

Suyanto dan Ayu Sulistiya Ningsih, "Pembatalan Perjanjian Sepihak Menurut Pasal 1320 Ayat (1) KUH.Perdata Tentang Kata Sepakat Sebagai Syarat Sahnya Perjanjian". *Jurnal Pro Hukum*. Vol.7. Nomor 2 (2018): 1-12,  
<https://doi.org/10.55129/jph.v7i2.702>