ANTHOR
Education and Learning Journal
https://anthor.org/index.php/anthor
Email. anthor.Jurnal@gmail.com
E-ISSN: 2963 –198X P-ISSN: 2963–2498 | Halaman: 1188 - 1195
Volume 5 Nomor 5 Tahun 2026

Batas Kebebasan Berkontrak dan Itikad Baik dalam Pembatalan Sepihak Kesepakatan Prakontrak: Pertanggungjawaban Perdata Berdasarkan Doktrin Culpa in Contrahendo

Informasi Naskah

Majiyatun Nisa[1]
I Ketut Astawa[2]

Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Singaperbangsa Karawang, Indonesia

2310631010@student.unsika.ac.id

Abstrak

Tahap prakontrak, yang meliputi nota kesepahaman, surat minat, dan lembar syarat, lazim digunakan untuk menyelaraskan kepentingan bisnis serta meminimalkan risiko sebelum kontrak diformalkan, dan menuntut investasi waktu, tenaga, serta biaya yang tidak sedikit. Namun, hukum positif Indonesia belum mengatur secara tegas akibat hukum pembatalan sepihak pada tahap tersebut, sehingga pihak yang beritikad baik berpotensi dirugikan tanpa pemulihan yang jelas. Penelitian ini bertujuan menganalisis kedudukan hukum kesepakatan prakontrak, batas kebebasan berkontrak untuk membatalkannya berdasarkan asas itikad baik dan doktrin *culpa in contrahendo*, serta bentuk pertanggungjawaban perdata yang dapat dimintakan. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus, yang dianalisis secara kualitatif-preskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kesepakatan prakontrak dapat mengikat sebagian atau seluruhnya bergantung pada isi dan maksud para pihak. Asas itikad baik membatasi kebebasan membatalkan negosiasi. Pembatalan dinilai beritikad buruk apabila memenuhi salah satu kriteria operasional berikut: negosiasi tanpa niat sungguh-sungguh untuk menutup kontrak; penarikan diri mendadak setelah menimbulkan harapan yang wajar dan biaya yang signifikan; penyembunyian atau penyampaian keliru informasi material; atau pembatalan tanpa alasan yang patut dan tanpa pemberitahuan dalam waktu yang wajar. Pertanggungjawabannya dapat dikonstruksikan melalui gugatan wanprestasi apabila terdapat klausul yang mengikat, atau perbuatan melawan hukum apabila tidak ada, dengan ganti rugi yang terutama berupa kepentingan kepercayaan. Disimpulkan bahwa ketiadaan kontrak final tidak membebaskan pihak yang membatalkan dari tanggung jawab perdata.

Kata Kunci:
Pertanggungjawaban Perdata, Pembatalan Sepihak, Kesepakatan Prakontrak, Asas Itikad Baik, Culpa in Contrahendo.

Abstract

The pre-contractual stage, which includes memoranda of understanding, letters of intent, and term sheets, commonly involved substantial investments of time, effort, and money. However, Indonesian positive law did not explicitly regulate the legal consequences of unilateral withdrawal at this stage, leaving parties who acted in good faith exposed to loss without clear remedies. This study analysed the legal status of pre-contractual agreements, the limits on the freedom of contract to withdraw under the principle of good faith and the doctrine of culpa in contrahendo, and the forms of civil liability that may be claimed. It employed normative legal research using statutory, conceptual, and case approaches, with qualitative-prescriptive analysis. The findings showed that pre-contractual agreements could be binding in whole or in part depending on their substance and the parties' intention. Good faith restricted the freedom to terminate negotiations. Withdrawal was characterised as bad faith where it met any of the following operational criteria: negotiating without a genuine intention to conclude the contract; withdrawing abruptly after creating reasonable expectations and inducing substantial expenditure; concealing or misrepresenting material information; or terminating without justifiable reason and without reasonable notice. Liability could be constructed through breach of contract where binding clauses existed, or tort where none existed, with damages mainly covering reliance interest. The study concluded that the absence of a final contract did not exempt the withdrawing party from civil liability.

***Keyword**:*
Civil Liability, Unilateral Cancellation, Pre-Contractual Agreement, Good Faith, Culpa in Contrahendo.

Information Production:
© 2026 *by the authors of this article. This work is licensed under an Attribution-ShareAlike* 4.0 *International* (CC BY-SA 4.0)

PENDAHULUAN

Pada dasarnya istilah kontrak berasal dari bahasa Inggris yaitu “Contract”. Dalam bahasa Perancis ”Contrat” dan dalam bahasa Belanda yaitu ”Overeenkomst” sekalipun kadang-kadang digunakan juga istilah ”Contract”. Kedua istilah ini merupakan terjemahan dari “contrat”,” overeenkomst”, dan “contract”. Dalam Black’s Law Dictionary, kontrak diartikan dengan: “An agreement between two or more parties creating

e-ISSN: 2963 – 198X
p-ISSN: 2963 – 2498

obligations that are enforceable or otherwise recognizable at law". Dalam bahasa Indonesia, intinya definisi dari contract dalam Black's Law Dictionary di atas ialah bahwa suatu kontrak merupakan sebuah persetujuan di antara para pihak yang membuat kewajiban yang dapat dilaksanakan atau dipertanggungjawabkan dalam hukum.

Dalam praktik bisnis modern, kontrak jarang sekali lahir secara instan, melainkan melalui tahapan negosiasi yang dituangkan dalam dokumen pendahuluan, seperti nota kesepahaman (memorandum of understanding), surat minat (letter of intent), lembar syarat (term sheet), atau perjanjian pendahuluan (voorovereenkomst). Dokumen tersebut akan mengarahkan para pihak ke kontrak final sekaligus menunjukkan kesungguhan dan kesanggupan masing-masing untuk mewujudkan transaksi. Pada tahap ini para pihak telah mengeluarkan sumber daya yang besar, misalnya biaya uji tuntas (due diligence), jasa konsultan hukum dan keuangan, persiapan produksi, hingga penolakan terhadap tawaran dari pihak ketiga. Kepercayaan yang tumbuh selama proses negosiasi menimbulkan suatu harapan yang wajar bahwa kontrak akan ditutup, sehingga pembatalan mendadak tanpa alasan yang patut dapat menimbulkan kerugian nyata yang sulit dipulihkan.

Hal ini memunculkan persoalan hukum yang terletak pada anggapan bahwa selama kontrak final belum ditandatangani, setiap pihak bebas untuk menarik diri tanpa adanya konsekuensi yang ditanggung. Anggapan ini bertumpu pada asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Di sisi lain, Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata mewajibkan perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik. Ketentuan tersebut secara eksplisit berkaitan dengan tahap pelaksanaan perjanjian, sehingga timbul kekosongan norma mengenai itikad baik pada tahap prakontrak. Khairandy (2003) berpendapat bahwa itikad baik semestinya mencakup seluruh fase hubungan kontraktual, termasuk tahap negosiasi.

Kekosongan norma tersebut berdampak pada disparitas penilaian di pengadilan. Sebagian pihak memandang nota kesepahaman sekadar kesepakatan moral yang tidak mengikat, sementara pengadilan dalam perkara lain menilainya sebagai perjanjian yang mengikat sepanjang memenuhi syarat sahnya perjanjian (Adnyana et al., 2017). Putusan No. 14/KPPU-I/2014 dan Putusan No. 01/PDT.SUS/KPPU/2015/PN Bdg, misalnya, menyatakan bahwa MoU tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat karena tidak memenuhi syarat subjektif dan objektif dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Sebaliknya, Putusan No. 174/Pdt/2018/PT.Bdg menilai bahwa MoU memiliki kekuatan hukum mengikat dan dapat menjadi perjanjian yang sah. Ketidakpastian ini dapat menimbulkan kerugian bagi pelaku usaha yang membutuhkan prediktabilitas hukum dalam bertransaksi.

Secara komparatif, berbagai sistem hukum telah mengembangkan doktrin tanggung jawab prakontrak. Rudolf von Jhering memperkenalkan culpa in contrahendo pada abad ke-19 (von Jhering, 1861), yang kemudian dikodifikasi dalam hukum Jerman melalui Pasal 311 ayat (2) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Hukum Belanda, yang menjadi akar KUH Perdata, melalui putusan Plas v. Valburg menegaskan bahwa pemutusan negosiasi dapat melanggar itikad baik apabila pihak lain telah dengan wajar mengandalkan terjadinya kontrak (Hoge Raad, 1982). Di tingkat internasional, Pasal 2.1.15 UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts menegaskan bahwa pihak yang bernegosiasi atau mengakhiri negosiasi dengan itikad buruk bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan (UNIDROIT, 2016).

Kajian terdahulu pada umumnya berfokus pada kekuatan mengikat nota kesepahaman atau pada penerapan itikad baik pada tahap prakontrak, dan belum menempatkan itikad baik sebagai tolok ukur sah tidaknya pembatalan negosiasi. Sopamena (2021) mengkaji kekuatan hukum nota kesepahaman dari segi hukum perjanjian dan menyimpulkan bahwa pembatalan sepihak pada tahap perjanjian pendahuluan menimbulkan tanggung jawab berupa pengembalian biaya negosiasi dan ganti rugi atas hilangnya kesempatan berkontrak dengan pihak ketiga, tetapi belum merumuskan kriteria itikad buruk secara rinci. Adnyana et al. (2017) menelaah kekuatan pembuktian nota kesepahaman melalui sengketa PT Bali Tourism Development Corporation (BTDC) melawan PT Jaya Makmur Bersama (JMB), dengan fokus pada alat bukti dan dampak perkara terhadap iklim investasi, bukan pada pertanggungjawaban perdata. Innaka et al. (2012) meneliti penerapan asas itikad baik pada tahap prakontraktual dalam perjanjian pendahuluan jual beli perumahan dan menyimpulkan bahwa itikad baik subjektif telah ada pada tahap tersebut, tetapi objek kajiannya adalah perlindungan konsumen perumahan, bukan pembatalan negosiasi. Yuanitasari dan Kusmayanti (2020) membahas pelaksanaan asas itikad baik pada tahap prakontraktual dalam kerangka pengembangan hukum perjanjian. Kajian yang paling dekat adalah Syakira dan Priyono (2026) yang menganalisis tanggung jawab perdata atas kerugian pada tahap pra-kontraktual dan menunjukkan bahwa tanggung jawab dapat terbentuk sejak tahap perundingan.

Berdasarkan uraian tersebut, rumusan masalah penelitian ini adalah: (1) bagaimana kedudukan hukum kesepakatan prakontrak dalam sistem hukum perjanjian Indonesia; (2) bagaimana asas itikad baik dan doktrin culpa in contrahendo membatasi kebebasan berkontrak para pihak untuk membatalkan kesepakatan

e-ISSN: 2963 – 198X
p-ISSN: 2963 – 2498

prakontrak; dan (3) bagaimana bentuk, dasar, dan ukuran pertanggungjawaban perdata atas pembatalan yang merugikan pihak lain. Penelitian ini bertujuan menjawab ketiga pertanyaan tersebut. Kebaruan (novelty) penelitian ini terletak pada tiga hal. Pertama, perumusan empat kriteria operasional pembatalan beritikad buruk sebagai tolok ukur batas kebebasan berkontrak pada tahap prakontrak, yang belum dirumuskan secara rinci dalam kajian terdahulu. Kedua, pemetaan dua jalur gugatan, yaitu wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, berdasarkan ada atau tidaknya klausul yang mengikat. Ketiga, penegasan kepentingan kepercayaan (reliance interest) sebagai ukuran ganti rugi beserta beban pembuktiannya.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif (doktrinal) yang menelaah hukum sebagai norma, asas, dan doktrin. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan, terutama Pasal 1320, 1338, 1243, dan 1365 KUH Perdata; pendekatan konseptual terhadap konsep itikad baik, *culpa in contrahendo*, dan kepentingan kepercayaan (*reliance interest*); serta pendekatan kasus terhadap putusan pengadilan yang relevan.

Bahan hukum terdiri atas bahan hukum primer yang berupa peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan, bahan hukum sekunder berupa buku dan artikel jurnal, serta bahan hukum tersier berupa kamus dan ensiklopedia hukum. Putusan pengadilan diperoleh dari Direktori Putusan Mahkamah Agung. Bahan hukum dikumpulkan melalui studi kepustakaan dan dianalisis secara kualitatif dengan penalaran deduktif, kemudian dirumuskan secara preskriptif.

Putusan yang dianalisis dipilih secara purposif berdasarkan empat kriteria. Pertama, sengketa berkaitan dengan pembatalan sepihak atas kesepakatan prakontrak, yaitu nota kesepahaman yang dimaksudkan diikuti perjanjian definitif tetapi perjanjian tersebut tidak pernah ditandatangani. Kedua, perkara telah diperiksa pada beberapa tingkat peradilan hingga kasasi dan peninjauan kembali, sehingga pertimbangan hukumnya memiliki bobot yuridis yang kuat. Ketiga, majelis hakim secara eksplisit menilai daya ikat nota kesepahaman berdasarkan Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUH Perdata, sehingga relevan untuk menjawab rumusan masalah pertama dan kedua. Keempat, putusan dapat diverifikasi melalui Direktori Putusan Mahkamah Agung dan telah dikaji dalam literatur ilmiah (Adnyana et al., 2017). Berdasarkan kriteria tersebut, perkara PT Pengembangan Pariwisata Bali (BTDC) melawan PT Jaya Makmur Bersama (JMB) dipilih sebagai kasus utama. Putusan No. 14/KPPU-I/2014, No. 01/PDT.SUS/KPPU/2015/PN Bdg, dan No. 174/Pdt/2018/PT.Bdg digunakan sebagai pembanding untuk memperlihatkan disparitas penilaian pengadilan, sedangkan Putusan Mahkamah Agung No. 1051 K/Pdt/2014 digunakan untuk melihat kualifikasi pembatalan perjanjian secara sepihak sebagai perbuatan melawan hukum. Pemilihan purposif ini berarti analisis kasus bersifat ilustratif, bukan representasi seluruh putusan pengadilan di Indonesia.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil

Hasil Penelitian ini menghasilkan sebanyak tiga temuan. Pertama, kesepakatan prakontrak dapat mengikat sebagian atau seluruhnya bergantung pada isi dan maksud para pihak, bukan berpatok pada judul dokumen. Kedua, asas itikad baik, khususnya dalam pengertian objektif yang membatasi kebebasan para pihak untuk membatalkan negosiasi; pembatalan tanpa alasan yang patut dan disertai itikad buruk bertentangan dengan kepatutan. Ketiga, pertanggungjawaban dapat dikonstruksikan melalui wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, dengan ganti rugi yang terutama diarahkan pada kepentingan kepercayaan (reliance interest).

Pembahasan

Kedudukan Hukum Kesepakatan Prakontrak

Kedudukan hukum kesepakatan prakontrak bergantung pada substansi kesepakatan, pemenuhan syarat esensial, serta itikad baik para pihak selama proses negosiasi (Alnumani, 2023; Schmidt, 2020; Sławicki, 2020).

Kesepakatan prakontrak adalah istilah umum bagi dokumen yang dibuat sebelum kontrak final, antara lain nota kesepahaman, letter of intent, term sheet, heads of agreement, dan perjanjian pendahuluan. Meskipun bentuknya beragam, dokumen-dokumen ini tidak dikenal secara khusus dalam KUH Perdata, sehingga kekuatan mengikatnya dinilai melalui kerangka umum hukum perjanjian. Titik tolak penilaiannya adalah Pasal 1320 KUH Perdata yang mensyaratkan adanya kesepakatan, kecakapan, hal tertentu, dan sebab yang halal. Apabila suatu dokumen prakontrak memenuhi keempat syarat tersebut dan menunjukkan maksud para pihak untuk terikat, dokumen itu berlaku sebagai undang-undang bagi pembuatnya sesuai Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, terlepas dari nama yang diberikan (Subekti, 2005). Dengan demikian, penamaan sebagai nota

e-ISSN: 2963 – 198X
p-ISSN: 2963 – 2498

kesepahaman tidak otomatis menghilangkan daya ikat. Yang menentukan adalah isi dokumen, redaksi kewajiban di dalamnya, serta perilaku para pihak setelah penandatanganan.

Dalam praktiknya, kesepakatan prakontrak umumnya bersifat campuran. Sebagian klausulnya dimaksudkan mengikat, seperti kewajiban menjaga kerahasiaan, eksklusivitas negosiasi selama jangka waktu tertentu, pembagian biaya, dan pilihan hukum atau forum sengketa. Sebagian lainnya, terutama yang menyangkut substansi transaksi seperti harga dan syarat akhir, sengaja dinyatakan tidak mengikat dan masih bergantung pada kesepakatan final. Pembedaan ini penting karena pembatalan atas klausul yang mengikat dapat langsung dikualifikasikan sebagai wanprestasi, sedangkan penarikan diri dari negosiasi substansi transaksi harus dinilai melalui asas itikad baik. Doktrin Indonesia umumnya mengakui bahwa nota kesepahaman yang memuat hak dan kewajiban yang jelas dapat mengikat sebagai perjanjian, sedangkan nota kesepahaman yang hanya menyatakan niat umum tidak melahirkan kewajiban hukum untuk menutup kontrak (Hernoko, 2010). Praktik peradilan menunjukkan kecenderungan serupa, tetapi tidak seragam. Putusan No. 14/KPPU-I/2014 dan Putusan No. 01/PDT.SUS/KPPU/2015/PN Bdg menyebutkan bahwa MoU tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat karena tidak memenuhi syarat subjektif dan objektif yang terdapat pada Pasal 1320 KUHPerdata. Sedangkan dalam Putusan No. 174/Pdt/2018/PT.Bdg menilai bahwa MoU memiliki kekuatan mengikat seperti perjanjian. Ketidakseragaman inilah yang membuka ruang bagi penggunaan asas itikad baik sebagai alat uji tambahan, karena pertanyaan apakah nota kesepahaman mengikat tidak selalu menjawab pertanyaan apakah pembatalannya dapat dibenarkan.

Maka, dalam menilai suatu kesepakatan prakontrak tidak cukup hanya melihat apakah dokumen tersebut memenuhi syarat sah perjanjian, tetapi juga harus memerhatikan pada fungsi dan tujuan masing-masing klausul yang disepakati. Klausul yang sudah sejak awal telah dimaksudkan bersifat mengikat harus dibedakan dari klausul yang sifatnya masih bergantung pada kesepakatan lanjutan. Dalam konteks tersebut, prakontrak dalam keberadaannya dapat menimbulkan dua konsekuensi yang berbeda. Pertama, apabila salah satu pihak melanggar kewajiban yang secara tegas telah disepakati dalam prakontrak, maka persoalan tersebut dapat ditempatkan dalam ranah wanprestasi. Kedua, jika hal yang terjadi yaitu penghentian dalam proses negosiasi sebelum adanya kontrak final maka persoalan tersebut bukan serta merta masuk pada wanprestasi melainkan perlu dinilai berdasarkan pada asas itikad baik sebagaimana terdapat pada pasal 1338 ayat (3) KUHPer. Dengan demikian, meskipun pada prinsipnya para pihak tetap memiliki kebebasan untuk menerima dan juga menolak terbentuknya kontrak final, kebebasan tersebut tidak lepas dari kewajiban untuk bertindak secara wajar, jujur, dan tidak menyalahgunakan kepercayaan yang telah timbul selama proses negosiasi.

Itikad Baik sebagai Pembatas Kebebasan Membatalkan Prakontrak

Asas kebebasan berkontrak mencakup kebebasan untuk menentukan dengan siapa dan apakah seseorang akan membuat kontrak, sehingga secara prinsip setiap pihak bebas mengakhiri negosiasi. Namun, kebebasan tersebut tidak mutlak. Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menempatkan itikad baik sebagai pembatas kebebasan berkontrak, dan Pasal 1339 KUH Perdata menegaskan bahwa perjanjian mengikat tidak hanya pada hal yang dinyatakan secara tegas, tetapi juga pada segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diwajibkan oleh kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang.

Itikad baik dipahami dalam dua pengertian. Itikad baik subjektif berkaitan dengan sikap batin, yakni kejujuran dan ketiadaan niat merugikan pihak lain. Itikad baik objektif berkaitan dengan ukuran kepatutan dan kewajaran yang berlaku dalam pergaulan masyarakat. Khairandy (2003) menekankan bahwa itikad baik objektif berfungsi menilai perilaku para pihak berdasarkan standar kepatutan, tidak hanya berdasarkan niat batin yang sulit dibuktikan. Perluasan fungsi ini relevan bagi tahap prakontrak karena pada tahap tersebut belum ada prestasi yang dapat dilanggar, sehingga ukuran yang tersedia adalah kepatutan perilaku selama negosiasi.

Perluasan asas itikad baik ke dalam tahap prakontrak memiliki landasan komparatif yang kuat. Doktrin culpa in contrahendo memandang bahwa dengan memasuki proses negosiasi, para pihak dapat masuk ke dalam hubungan hukum khusus yang melahirkan kewajiban kehati-hatian dan kejujuran (von Jhering, 1861) . Pasal 311 ayat (2) BGB mengakui hubungan perikatan yang timbul dari pembicaraan menuju kontrak, dan Pasal 2.1.15 UNIDROIT Principles melarang negosiasi atau pemutusan negosiasi dengan itikad buruk (UNIDROIT, 2016). Putusan Plas v. Valburg dalam hukum Belanda menunjukkan bahwa semakin jauh negosiasi berjalan dan semakin besar kepercayaan yang ditimbulkan, semakin sempit kebebasan untuk menarik diri tanpa tanggung jawab (Hoge Raad, 1982). Pendekatan ini sejalan dengan semangat Pasal 1338 ayat (3) dan Pasal 1339 KUH Perdata dan dapat dijadikan rujukan persuasif bagi hakim Indonesia.

Berdasarkan perspektif tersebut, pembatalan kesepakatan prakontrak dapat dinilai beritikad buruk apabila memenuhi salah satu atau beberapa kriteria berikut. Pertama, pihak yang membatalkan sejak awal tidak

e-ISSN: 2963 – 198X
p-ISSN: 2963 – 2498

memiliki niat sungguh-sungguh untuk menutup kontrak, melainkan memanfaatkan negosiasi untuk tujuan lain, misalnya memperoleh informasi rahasia, menekan harga dengan pihak lain, atau menghambat pesaing. Kedua, pembatalan dilakukan secara tiba-tiba setelah pihak tersebut menumbuhkan harapan yang wajar dan mendorong lawan bicaranya mengeluarkan biaya yang signifikan. Ketiga, pihak yang membatalkan menyembunyikan atau menyampaikan secara keliru informasi material yang diketahuinya penting bagi keputusan pihak lain. Keempat, pembatalan tidak disertai alasan yang patut dan tidak diberitahukan dalam waktu yang wajar.

Sebaliknya, tidak setiap penghentian negosiasi merupakan pelanggaran. Pembatalan dapat dibenarkan apabila didasarkan pada alasan yang sah, seperti perubahan keadaan yang mendasar, hasil uji tuntas yang menunjukkan risiko material, ketidakmampuan mencapai kesepakatan pada substansi penting yang dinegosiasikan secara jujur, atau tidak terpenuhinya syarat yang telah disepakati bersama. Penegasan ini penting agar perlindungan terhadap pihak yang dirugikan tidak menghapus kebebasan berkontrak dan tidak menghambat negosiasi yang sehat.

Dalam konteks pertanggungjawaban perdata, perlu adanya pembeda antara wanprestasi atas kewajiban prakontrak dan perbuatan melawan hukum akibat dari penghentian negosiasi secara sepihak. Jika dalam kesepakatan prakontrak terdapat adanya kewajiban yang harus ditaati dan salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban tersebut, maka dasar untuk mengajukan gugatan dapat berupa wanprestasi, seperti yang diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata. Contohnya adalah pelanggaran ketentuan eksklusivitas, kewajiban merahasiakan informasi, kewajiban membayar biaya tertentu, atau denda pemutusan kontrak. Dalam situasi seperti itu, penggugat wajib menunjukkan bahwa ada perjanjian yang sah, ada ketidakpatuhan terhadap kewajiban yang dijanjikan, adanya kelalaian atau pelanggaran kontrak, serta adanya kerugian yang terjadi.

Jika kontrak akhir belum terbentuk dan tidak ada kewajiban kontraktual yang dilanggar, namun salah satu pihak menghentikan negosiasi dengan cara yang tidak sopan, sehingga menyebabkan kerugian, maka masalah tersebut bisa dilihat melalui konsep perbuatan yang melanggar hukum dan prinsip culpa in contrahendo. Dalam konteks tersebut, penilaian lebih menitikberatkan pada apakah tindakan yang diambil selama proses negosiasi melanggar kewajiban hukum untuk bertindak secara sopan dan tidak merugikan pihak lain secara berlebihan, daripada pada kewajiban untuk menyelesaikan kontrak itu sendiri.

Oleh karena itu, kewajiban beritikad baik pada tahap sebelum kontrak tidak bisa diartikan sebagai kewajiban untuk terus-menerus mencapai kesepakatan akhir. Para pihak tetap bisa memutuskan untuk tidak melanjutkan negosiasi selama keputusan tersebut diambil secara adil dan tidak melibatkan tindakan yang merugikan pihak lain secara tidak wajar. Pengadilan secara dasar tidak bisa memaksa seseorang untuk membuat kontrak yang tidak ingin dibuatnya lagi, tetapi bisa mempertimbangkan akibat hukumnya berdasarkan cara, waktu, alasan, serta kondisi yang terjadi saat negosiasi dihentikan. Pembatasan ini menjadikan prinsip itikad baik sebagai alat untuk menjaga keseimbangan antara kebebasan dalam membuat perjanjian dan perlindungan terhadap kepercayaan yang sudah muncul secara wajar dalam proses pembuatan perjanjian.

Gugatan Wanprestasi

Apabila suatu kesepakatan prakontrak memuat kewajiban yang mengikat dan pembatalan dapat melanggar kewajiban tersebut, dasar gugatannya adalah wanprestasi. Hal ini diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata. Contohnya adalah pelanggaran klausul eksklusivitas, klausul kewajiban bernegosiasi dengan itikad baik, kewajiban menanggung biaya tertentu, atau klausul break fee. Dalam konstruksi ini, penggugat perlu membuktikan adanya perjanjian yang sah, isi kewajiban yang dilanggar, dan kerugian yang timbul. Kewajiban bernegosiasi dengan itikad baik tidak sama dengan kewajiban menutup kontrak. Pengadilan tidak dapat memaksa pihak yang tidak sepakat untuk menandatangani kontrak final, tetapi dapat menilai apakah proses negosiasi dijalankan secara jujur dan patut.

Gugatan Perbuatan Melawan Hukum

Apabila suatu kesepakatan prakontrak tidak memuat kewajiban yang mengikat para pihak, atau tidak ada dokumen tertulis sama sekali, korban dapat mendasarkan gugatan pada Pasal 1365 KUH Perdata. Sejak putusan Lindenbaum v. Cohen di Belanda (Hoge Raad, 1919) , perbuatan melawan hukum dimaknai luas, mencakup perbuatan yang bertentangan dengan kepatutan dalam pergaulan masyarakat terhadap diri atau barang orang lain (Agustina, 2003). Dalam konteks ini, pembatalan negosiasi beritikad buruk dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan yang bertentangan dengan kepatutan. Unsur yang harus dipenuhi meliputi adanya perbuatan, sifat melawan hukum, kesalahan, kerugian, dan hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian (Fuady, 2005). Itikad buruk dalam pembatalan prakontrak dapat dipandang sebagai wujud kesalahan, sedangkan pelanggaran terhadap kepatutan memenuhi unsur melawan hukum.

e-ISSN: 2963 – 198X
p-ISSN: 2963 – 2498

Bentuk dan ukuran ganti rugi

Pertanyaan yang cukup krusial adalah apa yang dapat dituntut? Dalam teori ganti rugi dikenal dengan expectation interest (keuntungan yang akan diperoleh seandainya kontrak ditutup) dan reliance interest (kerugian akibat mengandalkan terjadinya kontrak, seperti biaya yang telah dikeluarkan dan kesempatan yang hilang). Karena kontrak final belum lahir, tuntutan atas keuntungan yang diharapkan pada umumnya tidak memiliki dasar yang kuat, kecuali jika dapat dibuktikan bahwa kontrak pasti akan tercapai seandainya tidak ada pembatalan beritikad buruk. Pasal 2.1.15 ayat (3) UNIDROIT Principles mengarahkan ganti rugi pada kerugian akibat kepercayaan, bukan keuntungan yang diharapkan (UNIDROIT, 2016). Pendekatan ini seimbang karena memulihkan korban pada posisi seolah-olah negosiasi tidak pernah dilakukan, tanpa membebankan pihak yang membatalkan seolah-olah kontrak telah terjadi. Di Indonesia, ruang lingkup ganti rugi berpedoman pada Pasal 1243 dan Pasal 1246 KUH Perdata, yang meliputi biaya, rugi, dan bunga.

Pembuktian

Beban pembuktian berada pada penggugat sesuai Pasal 1865 KUH Perdata (atau Pasal 163 HIR/283 RBg). Penggugat perlu membuktikan tiga hal utama, yaitu (1) itikad buruk atau pelanggaran kepatutan, yang dapat ditunjukkan melalui korespondensi, notulen pertemuan, jangka waktu dan intensitas negosiasi, serta alasan yang dikemukakan saat pembatalan; (2) kerugian, yang dapat dibuktikan dengan kuitansi, kontrak dengan konsultan, dan dokumen biaya lainnya; dan (3) kausalitas antara pembatalan dengan kerugian, termasuk bahwa pengeluaran tersebut wajar dilakukan karena mengandalkan kelanjutan negosiasi.

Selain ketiga hal di atas, penggugat juga harus mampu menunjukkan adanya kepercayaan yang wajar (reasonable reliance) terhadap pernyataan pihak lawan selama proses negosiasi, sehingga pengeluaran yang dilakukan bukan semata-mata sebagai suatu keputusan bisnis yang berdiri sendiri, melainkan timbul sebagai konsekuensi dari adanya ekspektasi yang secara objektif dapat dibenarkan bahwa negosiasi akan dilanjutkan atau sampai pada kesepakatan. Penggugat juga perlu membuktikan bahwa tindakan pihak lawan dalam menghentikan negosiasi dilakukan secara tidak patut, misalnya setelah pihak tersebut memberikan indikasi kuat mengenai keseriusan untuk melanjutkan kerja sama atau setelah pihak lain diminta melakukan persiapan dan pengeluaran tertentu. Dengan demikian, pembuktian tidak hanya diarahkan pada fakta bahwa negosiasi dihentikan, tetapi juga pada cara, waktu, alasan, dan keadaan yang melatarbelakangi penghentian tersebut, sehingga dapat dinilai apakah penghentian negosiasi masih merupakan penggunaan hak secara wajar atau telah bertentangan dengan asas itikad baik.

Analisis putusan

Perkara pada PT Jaya Makmur Bersama (JMB) melawan PT Pengembangan Pariwisata Bali (BTDC) dianalisis sesuai kriteria pemilihan pada bagian Metode Penelitian karena memperlihatkan sengketa pembatalan sepihak atas kesepakatan prakontrak. Para pihak menandatangani Nota Kesepahaman Nomor 88/SP/IX/2008 tanggal 19 September 2008 tentang pengembangan Lot C-5. Dokumen itu menyatakan dirinya sebagai langkah awal kerja sama, menetapkan penandatanganan Land Utilization and Land Development Agreement (LUDA) paling lambat 31 Desember 2008, dan menetapkan kompensasi Rp58.699.999.999 yang dibayar bertahap selama lima tahun. LUDA tidak pernah ditandatangani. BTDC kemudian membatalkan nota kesepahaman secara sepihak dengan alasan nilai kompensasi perlu dinegosiasikan ulang atas petunjuk Menteri Badan Usaha Milik Negara dan bahwa dokumen tersebut hanyalah kesepahaman moral. Menurut BTDC, LUDA gagal ditandatangani karena JMB mengajukan sekitar 33 syarat baru. JMB menggugat atas dasar wanprestasi di Pengadilan Negeri Denpasar (Putusan Nomor 419/Pdt.G/2012/PN.Dps, sebagaimana diuraikan dalam Adnyana et al., 2017).

Pengadilan Negeri Denpasar menyatakan nota kesepahaman tersebut sebagai perjanjian yang mengikat karena telah mengatur hak dan kewajiban para pihak secara imperatif dan memenuhi syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Majelis hakim dengan demikian menilai daya ikat dari isi dokumen, bukan dari judulnya. Perkara berlanjut ke Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 126/Pdt/2013/PT.Dps, dan Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi BTDC dan Kementerian Badan Usaha Milik Negara melalui Putusan Nomor 1788 K/Pdt/2014, yang diikuti permohonan peninjauan kembali (Nomor 472 PK/Pdt/2017). Ratio decidendi Pengadilan Tinggi Denpasar dalam Putusan No. 126/Pdt/2013/PT.Dps pada pokoknya didasarkan pada penilaian bahwa MoU Nomor 88/SP/IX/2008 merupakan suatu perjanjian yang sah karena telah memenuhi syarat Pasal 1320 KUH Perdata dan memuat hak serta kewajiban para pihak. Hakim menilai bahwa substansi dokumen, bukan semata-mata pada judulnya, sehingga MoU dapat tunduk pada asas pacta sunt servanda sebagaimana pada Pasal 1338 KUH Perdata. Tidak tercapainya renegosiasi mengenai kompensasi tidak menghapus daya mengikat kesepakatan awal karena perubahan tersebut tidak pernah mencapai kesepakatan baru. Pertimbangan tersebut kemudian dipertahankan pada tingkat kasasi melalui Putusan MA

e-ISSN: 2963 – 198X
p-ISSN: 2963 – 2498

No. 1788 K/Pdt/2014. Dengan demikian, upaya melakukan renegosiasi tidak dapat dijadikan dasar sepihak untuk mengakhiri atau mengabaikan kewajiban yang telah disepakati dalam MoU.

Putusan ini sejalan dengan kerangka pembahasan mengenai kedudukan hukum kesepakatan prakontrak. Pendekatan berbasis isi memungkinkan nota kesepahaman yang memuat kewajiban dan angka kompensasi dikualifikasikan sebagai perjanjian, sekalipun menyebut dirinya langkah awal. Perkara ini juga memperlihatkan sifat campuran dokumen prakontrak: klausul tentang langkah awal dan kewajiban menandatangani LUDA bersanding dengan substansi yang sudah rinci, sehingga batas antara kewajiban yang mengikat dan negosiasi yang masih terbuka tidak selalu tegas. Pertimbangan ini pula yang dikritik oleh Adnyana et al. (2017), yang berpendapat bahwa Pasal 1 ayat (1) nota kesepahaman hanya menempatkannya sebagai langkah awal.

Dari sisi itikad baik, inti sengketa adalah apakah dalih persetujuan Menteri Badan Usaha Milik Negara dan renegosiasi kompensasi merupakan alasan yang patut, atau cara melepaskan diri setelah proses berjalan lama. Karena gugatan diajukan atas dasar wanprestasi, perkara ini terutama menguji jalur kontraktual, bukan jalur perbuatan melawan hukum maupun ukuran ganti rugi berbasis kepentingan kepercayaan. Untuk jalur perbuatan melawan hukum, Mahkamah Agung pada perkara lain mengkualifikasikan pembatalan perjanjian secara sepihak sebagai perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan Pasal 1338 KUH Perdata (Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2014), meskipun yang dibatalkan adalah perjanjian yang sudah final, bukan kesepakatan prakontrak.

Implikasi praktis

Temuan di atas memberi pelajaran bagi pelaku usaha dalam merancang suatu dokumen prakontrak. Para pihak sebaiknya dapat menyatakan secara tegas klausul mana saja yang mengikat dan mana yang tidak mengikat, mengatur tentang pembagian biaya jika dalam proses negosiasi gagal, menetapkan jangka waktu eksklusivitas, memuat kewajiban bernegosiasi dengan itikad baik, serta mempertimbangkan break fee sebagai ganti rugi yang telah disepakati sebelumnya. Bagi pembentuk hukum dan Mahkamah Agung, diperlukan kejelasan norma atau pedoman yudisial mengenai itikad baik pada tahap prakontrak agar tercipta keseragaman putusan dan kepastian hukum.

KESIMPULAN

Penelitian ini menyimpulkan tiga hal. Pertama, bahwa suatu kesepakatan prakontrak dapat bersifat mengikat sebagian atau seluruhnya tergantung pada isi dan maksud para pihak, bukan melihat pada judul dokumen, sehingga ketiadaan suatu kontrak final tidak otomatis dapat membebaskan para pihak dari tanggung jawab hukum. Kedua, asas itikad baik secara objektif dan doktrin *culpa in contrahendo* membatasi kebebasan berkontrak: pembatalan dinilai beritikad buruk apabila dilakukan tanpa niat sungguh-sungguh, secara mendadak setelah menimbulkan harapan dan biaya, dengan menyembunyikan informasi material, atau tanpa alasan yang patut dan pemberitahuan yang wajar, sedangkan pembatalan yang beralasan sah tetap dibenarkan. Ketiga, pertanggungjawaban perdata dikonstruksikan melalui wanprestasi (Pasal 1243 KUH Perdata) apabila terdapat klausul yang mengikat, atau perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUH Perdata) apabila tidak ada, dengan ganti rugi yang berfokus pada kepentingan kepercayaan. Secara teoretis, penelitian ini menawarkan kriteria operasional itikad buruk yang menjembatani Pasal 1338 ayat (1) dan ayat (3) KUH Perdata pada tahap prakontrak. Secara praktis, pelaku usaha disarankan menyusun klausul prakontrak yang jelas dan terukur, pembentuk hukum dan Mahkamah Agung disarankan merumuskan norma atau pedoman itikad baik pada tahap prakontrak, dan penelitian selanjutnya dapat mengkaji pola putusan secara empiris atau komparatif.

REFERENSI

Adnyana, I. N. B., Nahak, S., & Widia, I. K. (2017). Kekuatan mengikat MoU antara PT Bali Tourism Development Corporation (BTDC) Persero dengan PT Jaya Makmur Bersama dalam perspektif investasi pada sektor industri pariwisata. Jurnal Hukum Prasada, 4(2), 12–23. https://doi.org/10.22225/jhp.4.2.139.12-23

Agustina, R. (2003). Perbuatan melawan hukum. Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Alnumani, N. J. N. (2023). The legal nature of precontract negotiations. Journal of Law and Sustainable Development, 11(6), Article e1227.

Burgerlijk Wetboek voor Indonesië [Kitab Undang-Undang Hukum Perdata]. (1847). Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23.

Fuady, M. (2005). Perbuatan melawan hukum: Pendekatan kontemporer (Cet. ke-2). Citra Aditya Bakti.

e-ISSN: 2963 – 198X
p-ISSN: 2963 – 2498

Garner, B. A. (Ed.). (2014). Black's law dictionary (10th ed.). Thomson Reuters.
Herzien Inlandsch Reglement (HIR) [Reglemen Indonesia yang Diperbarui]. (1941). Staatsblad Tahun 1941 Nomor 44.
Hernoko, A. Y. (2010). Hukum perjanjian: Asas proporsionalitas dalam kontrak komersial. Kencana.
Hoge Raad. (1919, 31 Januari). Lindenbaum v. Cohen, NJ 1919, 161.
Hoge Raad. (1982, 18 Juni). Plas v. Valburg, NJ 1983, 723.
Innaka, A., Rusdiana, S., & Sularto. (2012). Penerapan asas itikad baik tahap prakontraktual pada perjanjian jual beli perumahan. Mimbar Hukum, 24(3), 505–514.
Khairandy, R. (2003). Itikad baik dalam kebebasan berkontrak. Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
Komisi Pengawas Persaingan Usaha. (2014). Putusan Nomor 14/KPPU-I/2014.
Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2014). Putusan Nomor 1051 K/Pdt/2014 (PT Chuhatsu Indonesia melawan PT Tenang Jaya Sejahtera). Direktori Putusan Mahkamah Agung. https://putusan3.mahkamahagung.go.id
Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2015). Putusan Nomor 1788 K/Pdt/2014. Direktori Putusan Mahkamah Agung. https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/b8611e4abdfc50e755ec0c96dfc7f3b5.html
Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2017). Putusan Nomor 472 PK/Pdt/2017.
Pengadilan Negeri Bandung. (2015). Putusan Nomor 01/PDT.SUS/KPPU/2015/PN Bdg.
Pengadilan Negeri Denpasar. (2012). Putusan Nomor 419/Pdt.G/2012/PN.Dps.
Pengadilan Tinggi Bandung. (2018). Putusan Nomor 174/Pdt/2018/PT.Bdg.
Pengadilan Tinggi Denpasar. (2013). Putusan Nomor 126/Pdt/2013/PT.Dps.
Rechtsreglement voor de Buitengewesten (RBg). (1927). Staatsblad Tahun 1927 Nomor 227.
Schmidt, J. (1983). Preliminary agreements in international contract negotiation. Houston Journal of International Law, 6(1), 37–62.
Simamora, Y. S. (2005). Prinsip hukum kontrak dalam pengadaan barang dan jasa oleh pemerintah. Universitas Airlangga.
Sławicki, P. (2020). Precontractual agreements in selected legal systems. TalTech Journal of European Studies, 10(3), 26–44.
Sopamena, R. F. (2021). Kekuatan hukum MoU dari segi hukum perjanjian. Batulis Civil Law Review, 2(1), 1–15. https://doi.org/10.47268/ballrev.v2i1.451
Subekti. (2005). Hukum perjanjian. Intermasa.
Syakira, M. S., & Priyono, E. A. (2026). Analisis tanggung jawab perdata atas kerugian yang timbul pada tahap pra-kontraktual dalam hukum perjanjian. Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis, 7(4).
UNIDROIT. (2016). UNIDROIT principles of international commercial contracts 2016. UNIDROIT.
von Jhering, R. (1861). Culpa in contrahendo oder Schadensersatz bei nichtigen oder nicht zur Perfection gelangten Verträgen. Jahrbücher für die Dogmatik des heutigen römischen und deutschen Privatrechts, 4.
Yuanitasari, D., & Kusmayanti, H. (2020). Pengembangan hukum perjanjian dalam pelaksanaan asas itikad baik pada tahap prakontraktual. Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan, 3(2), 292–304.