

BAB III

AKIBAT HUKUM PEMUTUSAN PERJANJIAN WARALABA SECARA SEPIHAK OLEH *FRANCHISOR* SEBELUM BERAKHIRNYA KONTRAK

3.1. Berakhirnya Jangka Waktu Perjanjian.

Sesuai yang tertuang pada pasal 1946 KUHPerdara daluarsa adalah suatu upaya untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perjanjian dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang diterima oleh undang-undang.

Jika dalam perjanjian tersebut telah memenuhi unsur-unsur dari berakhirnya jangka waktu perjanjian sebagaimana yang telah disebutkan dalam pasal 1946 KUHPerdara, maka perjanjian tersebut berakhir sehingga para pihak terbebas dari hak dan kewajiban masing masing. Selesaiannya perjanjian yang telah dibuat kedua belah pihak sesuai jangka waktu yang telah disepakati bersama sebelumnya, perjanjian dapat diperpanjang apabila kedua belah pihak sama-sama sepakat untuk memperpanjang perjanjian yang telah dibuat sebelumnya.

3.2. Pemutusan Perjanjian Secara Sepihak.

Dalam suatu perjanjian yang sah tidak dapat ditarik kembali secara sepihak. Perjanjian tersebut mengikat pihak-pihaknya, dan tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak. Jika ingin menarik kembali atau membatalkan itu harus memperoleh persetujuan pihak lainnya, maka diperjanjikan lagi. Namun apabila ada alasan-alasan yang cukup menurut Undang-Undang, perjanjian dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak (Subekti, 2005).

Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara menjelaskan bahwa, persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu. Hal ini jelas bahwa perjanjian tersebut tidak dapat dibatalkan secara sepihak, akan tetapi jika dilihat dari Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdara mengatur tentang syarat batal apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.

Pemutusan perjanjian secara sepihak merupakan salah satu cara untuk membatalkan perjanjian yang dilakukan apabila adanya wanprestasi. Pemutusan perjanjian secara sepihak memang diatur dalam Pasal 1266 KUHPerdara namun pembatalannya harus dimintakan pada hakim.

3.3. Akibat Hukum Pemutusan Perjanjian Waralaba Secara Sepihak Oleh *Franchisor* Sebelum Berakhirnya Kontrak.

Pemutusan perjanjian atau kontrak dapat disebabkan karena wanprestasi atau kealpaan dari pihak *franchisor* dan wanprestasi atau kealpaan dari pihak *franchisee*. Bentuk-bentuk wanprestasi dalam pemutusan perjanjian waralaba secara sepihak misalnya:

- 1) *Franchisee* menjadi terutang atau tidak mampu membayar utang kepada *franchisor*.
- 2) Melakukan pelanggaran atau kerahasiaan.
- 3) Terlambat melakukan laporan royalty.
- 4) Gagal membayar royalty.
- 5) Melakukan tindakan diluar standart kualitas dan jasa (Margono, 2010).

Apabila dalam hal *franchisee* menyatakan dirinya bangkrut atau dinyatakan bersalah karena adanya masalah kriminal, *franchisor* dapat

memutuskan perjanjian waralaba tanpa harus memberikan catatan kepada *franchisee* (Margono, 2010).

Ketentuan Pasal 6 PP Waralaba dan Pasal 8 Menperindag No. 53/M-DAG/PER/8/2012 menjelaskan bahwa perjanjian waralaba yang diputus secara sepihak oleh *franchisor* sebelum masa berlaku perjanjian berakhir, *franchisor* tidak dapat menunjuk *franchisee* yang baru untuk wilayah yang sama, sebelum tercapai kesepakatan dalam penyelesaian perselisihan oleh kedua belah pihak atau paling lambat 6 bulan setelah pemutusan perjanjian waralaba atau sampai ada putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap.

Pemutusan perjanjian secara sepihak oleh *franchisor* sangat merugikan *franchisee*. Hal ini tidak menutup kemungkinan pihak *franchisee* untuk menuntut ganti rugi atas kerugian yang dideritanya. Apabila *franchisee* menuntut ganti rugi maka pihak *franchisor* harus membayar kerugian tersebut. (Lannemey, 2015).

Apabila ada kealpaan atau wanprestasi dalam perjanjian waralaba baik dilakukan oleh pihak *franchisor* maupun pihak *franchisee*, maka para pihak dapat menyelesaikan sengketa dengan cara musyawarah terlebih dahulu dengan memberikan teguran somasi. Somasi adalah teguran dari si berpiutang (kreditor) kepada si berutang (debitor) agar dapat memenuhi prestasi sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak. (Salim, 2003).

Penggantian biaya kerugian diatur pada pasal 1267 KUHPdata yang menyebutkan pihak kreditor dapat menuntut pihak debitor dengan cara pemenuhan perjanjian atau pembatalan disertai ganti rugi. Sebagai kesimpulan

dapat ditetapkan, bahwa kreditur dapat memilih antara tuntutan-tuntutan sebagai berikut:

- 1) Pemenuhan perjanjian.
- 2) Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi
- 3) Ganti rugi saja.
- 4) Pembatalan perjanjian.
- 5) Pembatalan disertai ganti rugi (Subekti, 2005).

Berakhirnya jangka waktu perjanjian berarti membebaskan kedua belah pihak atas hak-hak dan kewajiban-kewajiban para pihak dalam membuat perjanjian yang sudah berakhir jangka waktunya, para pihak dalam perjanjian bisa memperpanjang perjanjian apabila sama-sama sepakat untuk memperpanjangnya, apabila hanya salah satu pihak yang sepakat maka perjanjian tidak dapat dibenarkan untuk dilanjutkan, karena suatu perjanjian itu harus ada dua pihak atau lebih.

Pemutusan perjanjian secara sepihak merupakan salah satu cara untuk membatalkan perjanjian yang dilakukan apabila adanya wanprestasi atau kealpaan, pemutusan perjanjian secara sepihak memang diatur dalam Pasal 1266 KUHPerdara namun pembatalannya harus dimintakan pada hakim.

Setiap perjanjian pasti ada hak-hak dan kewajiban oleh kedua belah pihak, apabila hak atau kewajiban itu ada yang dilanggar maka itu termasuk wanprestasi. Untuk menentukan wanprestasi lebih baik memberikan surat teguran atau somasi untuk pihak yang melanggar agar melakukan prestasinya sebagaimana yang sudah diperjanjikan.

Menurut ketentuan Pasal 1266 KUHPerdara suatu perjanjian hanya dapat dibatalkan atau diakhiri sebelum jangka waktunya jika keputusan mengenai pembatalan atau pengakhiran tersebut telah dijatuhkan oleh hakim pengadilan negeri.

Pengakhiran perjanjian dapat disebabkan karena jangka waktu perjanjian yang telah berakhir, undang-undang menentukan batas berlakunya suatu perjanjian, para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu maka perjanjian menjadi berakhir, pernyataan memberhentikan perjanjian oleh salah satu pihak atau kedua-duanya, perjanjian hapus karena putusan hakim, dan yang terakhir karena perjanjian tersebut sudah tercapai hingga menyebabkan berakhirnya perjanjian.

Perjanjian waralaba menimbulkan akibat hukum yang mengikat para pihak, sehingga para pihak harus melaksanakan perjanjian yang telah dibuat dengan itikad baik, isi perjanjian yang memuat hak-hak dan kewajiban sangat rentan untuk dilanggar, apabila para pihak tidak bisa konsisten terhadap apa yang telah mereka perjanjikan.

Putusnya suatu perjanjian termuat dalam KUHPerdara Pasal 1381 yaitu :

1. Karena pembayaran.
2. Karena penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan.
3. Karena pembaharuan utang.
4. Karena perjumpaan utang atau kompensasi.
5. Karena percampuran utang.

6. Karena pembebasan utangnya.
7. Karena musnahnya barang yang terutang.
8. Karena kebatalan atau pembatalan.
9. Karena berlakunya suatu syarat batal.
10. Karena lewatnya waktu (daluarsa).

Secara garis besar, pemutusan perjanjian waralaba dapat dilakukan melalui pembatalan perjanjian dan pengakhiran perjanjian.

3.3.1. Pembatalan Perjanjian.

Kasus pemutusan waralaba kuch2hotahu yang ada di Denpasar karena adanya prestasi yang dilanggar oleh *franchisee*, dimana *franchisee* melanggar isi dalam klausula perjanjian yang menyebutkan bahwa *franchisee* dilarang menjual produk selain produk dari *franchisor*, apabila *franchisee* melanggar maka akan diberi peringatan atau somasi terlebih dahulu, apabila pihak *franchisee* tidak juga memenuhi prestasinya maka akan diputuskan secara sepihak.

Akibat hukum dari pelanggaran yang dilakukan *franchisee* dalam kasus tersebut dilakukan pembatalan secara sepihak oleh pihak *franchisor* karena pihak *franchisee* sudah diberikan peringatan terlebih dahulu oleh pihak *franchisor* dan tidak juga memenuhi prestasinya, kasus ini tidak sampai ke pengadilan karena para pihak sudah memperjanjikannya didalam klausula yang telah disepakati sebelumnya.

Pembatalan perjanjian adalah salah satu sebab berakhirnya perjanjian. Yang disebabkan karena unsur syarat subyektif maupun unsur syarat obyektif tidak dipenuhi oleh satu pihak, unsur-unsur syarat subyektif adalah sepakat kedua

belah pihak, dimana kesepakatan tersebut mengikat dirinya dalam perjanjian yang dibuat, yang kedua kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, cakap disini adalah orang dewasa yang mampu untuk melakukan perbuatan hukum dan mampu mempertanggungjawabkan akibat hukumnya, maka dari itu jika salah satu pihak melanggar unsur syarat subyektif maka perjanjian dapat dimintakan pembatalan melalui pengadilan.

Unsur-unsur syarat obyektif adalah tidak terpenuhinya dua hal, yang pertama suatu hal tertentu maksudnya segala sesuatu yang diperjanjikan harus jelas obyeknya sesuai ketentuan pasal 1332 KUHPerdara, yang kedua suatu sebab yang halal maksudnya perjanjian yang dibuat kedua belah pihak tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan tidak melanggar undang-undang yang berlaku, apabila melanggar unsur syarat obyektif maka perjanjian dinyatakan batal demi hukum, maka perjanjian yang dibuat dianggap tidak pernah ada.

Dalam pasal 1266 KUHPerdara dapat disimpulkan tiga hal sebagai syarat pembatalan suatu perjanjian yaitu:

- a) Perjanjian harus bersifat timbal balik.
- b) Pembatalan harus dilakukan dimuka hakim.
- c) Harus ada wanprestrasi (Simanjuntak, S.H, 2015).

Menurut Prof Subekti, perjanjian dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim dengan dua cara yaitu :

- 1) Dengan cara aktif, yaitu menuntut pembatalan perjanjian didepan hakim.

- 2) Dengan cara pembelaan, yaitu menunggu sampai digugat didepan hakim untuk memenuhi perjanjian, dan baru mengajukan alasan mengenai kekurangan perjanjian itu (Simanjuntak, S.H, 2015).

Dengan itu yang membatalkan suatu perjanjian melalui putusan hakim, dan menurut pasal 1454 KUHPerdata permintaan pembatalan perjanjian dibatasi sampai dengan 5 tahun (Simanjuntak, S.H, 2015)

Prosedur pengajuan gugatan perdata ke pengadilan negeri, mediasi adalah salah satu alternatif penyelesaian sengketa ada dua jenis mediasi yang pertama didalam pengadilan dan diluar pengadilan ditangani oleh mediator swasta, perorangan, maupun sebuah lembaga independen alternatif penyelesaian sengketa atau bisa disebut (PMN).

Mediasi didalam pengadilan diatur oleh Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) No. 1 Tahun 2016 yang mewajibkan ditempuhnya proses mediasi sebelum pemeriksaan pokok perkara perdata. Proses mediasi asalnya tidak terbuka untuk umum, kecuali para pihak membolehkannya. Jangka waktu proses mediasi paling lama 40 hari kerja dan dapat diperpanjang paling lama 14 hari kerja.

Jika mediasi menghasilkan kesepakatan maka para pihak wajib membuat secara tertulis kesepakatan yang dicapai para pihak, dimana hakim bisa menetapkan sebagai sebuah akta perdamaian apabila proses mediasi tidak berhasil maka penggugat membuat surat gugatan yang ditandatangani oleh penggugat atau kuasanya yang sah dan ditunjukkan ketua Pengadilan Negeri. Kemudian diberikan nomor dan didaftarkan dalam buku register setelah penggugat membayar biaya perkara yang besarnya ditentukan oleh pengadilan negeri sesuai pasal 121 HIR.

Apabila penggugat tidak mampu membayar biaya perkara harus dibuktikan dengan surat keterangan dari kepala desa penggugat, penggugat dapat mengajukan gugatannya secara prodeo, apabila penggugat tidak bisa menulis maka penggugat dapat mengajukan secara lisan dihadapan ketua Pengadilan Negeri, yang akan mencatat gugatan tersebut sesuai pasal 120 HIR. Setelah Majelis Hakim ditugasi oleh ketua Pengadilan Negeri untuk memeriksa perkara dan menetapkan hari persidangan, maka petugas pengadilan/juru sita menyampaikan panggilan dalam bentuk berita acara panggilan (*relaas*) kepada kedua belah pihak, pihak tergugat juga diberikan turunan resmi surat gugatan.

Apabila tidak hadir dipanggil 3 kali secara patut, dan kalau tidak hadir lagi maka gugatan dinyatakan gugur dan penggugat dapat mengajukan gugatan kembali dengan membayar biaya perkara (Pasal 124 HIR/148 Rbg). Apabila tergugat tidak hadir, maka majelis hakim akan menjatuhkan putusan verstek yaitu putusan yang dijatuhkan karena tergugat tidak hadir (Pasal 125 ayat 1 HIR/149 Rbg).

Sidang pertama hakim akan menawarkan dading atau perdamaian (Pasal 130 HIR/154 Rbg), Perma Nomor 1 Tahun 2016. Apabila ada perdamaian maka perkara dihentikan dengan putusan memerintahkan kedua belah pihak menaati isi perjanjian perdamaian, putusan perdamaian tidak dapat dilakukan upaya hukum, apabila tidak ada perdamaian maka sidang dilanjutkan dengan pembacaan gugatan.

Sidang kedua pihak tergugat diberikan hak untuk memberikan jawaban, jawaban bisa membantah atau eksepsi atau gugatan balik. Jawaban dapat

ditanggapi oleh penggugat (replik), replik juga dapat ditanggapi oleh tergugat (duplik). Pemeriksaan para saksi dipersidangan, tergugat dan berbagai bukti lain dari kedua belah pihak. Kemungkinan putusan sela apabila mengajukan eksepsi dan diterima maka perkara berhenti, sedangkan kalau ditolak siding akan tetap dilanjutkan dengan pembuktian, membuktikan dan meyakinkan hakim tentang kebenaran dalil yang dikemukakan oleh para pihak di muka persidangan. Setelah itu dapat ditarik kesimpulan oleh majelis hakim hal-hal apa saja yang dapat menentukan putusan. Dan yang terakhir adalah putusan yang menandai berakhirnya persidangan.

Putusan pengadilan ada tiga yang pertama apabila gugatan dikabulkan apabila penggugat dapat membuktikan gugatannya sesuai alat bukti sesuai yang diatur pada pasal 1865 KUHPerdara atau pasal 164 HIR, gugatan dapat dikabulkan sebagian atau seluruhnya tergantung dengan pertimbangan dari majelis hakim. Namun sebaliknya jika penggugat tidak dapat atau tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya maka akibat hukumnya hakim akan menolak gugatan dari penggugat seluruhnya.

Putusan gugatan tidak dapat diterima yaitu menyatakan bahwa gugatan tidak diterima karena mengandung cacat formil yang melekat pada gugatan penggugat dan gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan pasal 123 ayat (1) HIR gugatan tidak memiliki dasar hukum, gugatan *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi, gugatan mengandung cacat atau melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut atau relatif.

Gugatan yang mengandung cacat formil, maka putusan yang dijatuhkan harus dengan jelas dan tegas mencantumkan dalam amar putusan yang menyatakan gugatan tidak diterima. Dapat dilihat di yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973, jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149/K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979 yang menyatakan bahwa terhadap obyek gugatan yang tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima (Efendi, Widodo, & Lutfianingsih, 2016).

Akibat hukum pemutusan perjanjian secara sepihak akan mengakibatkan kerugian bagi *franchisee* yang diputuskan perjanjiannya, pemutusan secara sepihak sebelum berakhirnya kontrak dapat dibenarkan apabila dilakukan dengan syarat pemutusan secara sepihak dicantumkan di dalam klausula perjanjian yang dibuat sebelumnya, jika tidak terdapat dalam klausula perjanjian maka dengan pemutusan perjanjian secara sepihak oleh *franchisor* terhadap *franchisee* maka pihak *franchisee* berhak menggugat dengan gugatan perbuatan melawan hukum karena melanggar pasal 1266 KUHPerdata yang menjelaskan bahwa pembatalan perjanjian secara sepihak itu harus dengan adanya putusan hakim. Oleh karena itu penyelesaian perselisihan lebih baik diselesaikan secara musyawarah dulu oleh *franchisor* dengan cara memberikan teguran atau somasi, secara litigasi atau pengadilan, atau arbitrase yaitu konsultasi, negoisasi, mediasi, konsiliasi, dan pendapat ahli, baik *franchisor* maupun *franchisee* dapat menuntut atas ganti rugi yang mereka alami atas adanya wanprestasi berdasar Pasal 1226 dan 1227 KUHPerdata.

3.3.2. Pengakhiran Perjanjian.

Pemutusan perjanjian dengan pengakhiran perjanjian dapat didasarkan pada :

- 1) Pembayaran yaitu jika kewajibannya terhadap perikatan itu telah dipenuhi (Titik, 2008). Istilah pembayaran dalam hukum perikatan berbeda dengan istilah kehidupan sehari-hari, yaitu pembayaran sejumlah uang, tetapi pembayaran adalah setiap tindakan, pemenuhan prestasi, walau bagaimanapun sifat dari prestasi itu. Penyerahan barang oleh penjual, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu adalah pemenuhan prestasi juga disebut pembayaran. Pada umumnya dengan dilakukannya pembayaran, perikatan menjadi hapus, tetapi adakalanya bahwa perikatannya tetap ada dan pihak ketiga menggantikan kedudukan kreditor semula (Titik, 2008).

Yang dimaksud oleh undang-undang dengan perkataan pembayaran adalah pelaksanaan atau pemenuhan tiap perjanjian secara sukarela yang artinya tidak dengan paksaan atau eksekusi. Maksud pembayaran dalam undang-undang tidak melulu ditujukan pada penyerahan uang saja tetapi penyerahan setiap barang menurut perjanjian, dinamakan pembayaran.

Pembayaran yang dimaksud dalam hukum perikatan adalah setiap pemenuhan prestasi secara sukarela. Dengan dipenuhinya prestasi itu perikatan menjadi terhapus. Dimana dengan dilakukannya pembayaran ini tercapai tujuan perikatan atau perjanjian yang diadakan (Hanifah, et al., 2017).

- 2) Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan sebagaimana yang dijelaskan pasal 1404 KUHPerdara yaitu pembayaran tunai yang diberikan oleh debitur namun tidak diterima kreditur kemudian oleh debitur disimpan pada pengadilan (Titik, 2008).
- 3) Pembaharuan utang yaitu apabila utang yang lama digantikan oleh utang yang baru. Pembaharuan utang adalah suatu perjanjian yang menghapuskan perikatan lama, tetapi pada saat yang sama menimbulkan perikatan baru yang menggantikan perikatan lama (Titik, 2008).
- 4) Perjumpaan utang atau kompensasi yaitu apabila kedua belah pihak saling berutang maka utang mereka masing-masing saling diperhitungkan (Titik, 2008). Perjumpaan utang atau kompensasi adalah salah satu cara hapusnya perikatan yang disebabkan oleh keadaan dimana dua orang saling mempunyai hutang satu terhadap yang lain, dengan mana hutang-hutang antara kedua orang tersebut dihapuskan (Hanifah, et al., 2017).
- 5) Percampuran utang yaitu apabila suatu perikatan kedudukan kreditur dan debitur ada di satu tangan seperti pada warisan. Percampuran utang terjadi karena kedudukan kreditur dan debitur bersatu pada satu orang. Misalnya, kreditur meninggal dunia sedangkan debitur merupakan satu-satunya ahli waris atau debitur kawin dengan kreditur dalam pesatuan harta perkawinan, hapusnya perikatan karena percampuran utang ini adalah demi hukum artinya secara otomatis dan ini dijelaskan pada pasal 1436 KUHPerdara (Hanifah, et al., 2017).

- 6) Pembebasan utang adalah perbuatan hukum dimana kreditur melepaskan haknya untuk menagih piutangnya kepada debitur. Undang-undang tidak ada mengatur bagaimana terjadi pembebasan utang, sehingga menimbulkan persoalan apakah pembebasan utang ini, sehingga menimbulkan persoalan apakah pembebasan utang ini terjadi karena perbuatan hukum sepihak atau timbal balik. Ada yang berpendapat bahwa pembebasan utang terjadi dengan perbuatan hukum sepihak, dimana kreditur menyatakan kepada debitur bahwa ia dibebaskan dari utangnya. Sedangkan pendapat lain mengatakan bahwa pembebasan utang terjadi karena perbuatan hukum timbal balik atau persetujuan yaitu pernyataan kreditur bahwa ia membebaskan debitur daripada utangnya dan penerimaan pembebasan tersebut oleh debitur. Pengembalian sepucuk tanda piutang asli secara sukarela oleh kreditur kepada debitur merupakan suatu bukti tentang pembebasan utangnya dan orang lain yang turut secara langsung menanggung. Hal ini dijelaskan pada pasal 1439 KUHPerdara (Hanifah, et al., 2017).
- 7) Musnahnya barang yang terutang yaitu apabila benda atau barang yang diperjanjikan musnah atau hilang sehingga menjadi tidak dapat diperdagangkan, sesuai pasal 1445 KUHPerdara. Jika barang tertentu menjadi obyek perjanjian musnah, tidak lagi dapat diperdagangkan atau hilang, sehingga sama sekali tidak diketahui apakah barang itu masih ada, perikatan menjadi hapus asal musnahnya barang itu bukan kesalahan dari debitur dan sebelum ia lalai menyerahkannya. Bahkan sekalipun debitur lalai menyerahkan barang itu, misalnya terlambat perikatan juga hapus jika debitur

dapat membuktikan bahwa musnahnya barang tersebut disebabkan oleh suatu kejadian yang merupakan kejadian memaksa dan barang tersebut akan mengalami nasib yang sama meskipun sudah berada ditangan kreditur sesuai pasal 144 KUHPerdara (Hanifah, et al., 2017).

- 8) Lewatnya waktu (daluarsa) menurut pasal 1946 KUHPerdara adalah suatu sarana untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dengan syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang. Daluarsa untuk memperoleh suatu hak milik dari barang dinamakan daluarsa *acquistif*, sedangkan daluarsa untuk dibebaskan dari suatu perikatan dinamakan daluarsa *extinctif* (Hanifah, et al., 2017).

Pengakhiran perjanjian dimungkinkan karena sebab wanprestasi karena pihak pertama yang merasa dirugikan karena adanya wanprestasi dari pihak kedua sehingga pihak pertama mengajukan pengakhiran perjanjian melalui pengadilan. Wanprestasi dapat diajukan gugatan wanprestasi yang mana didalam surat gugatannya ada petitum yang dapat dimintakan di pengadilan yaitu apabila salah satu pihak merasa dirugikan dapat meminta ganti kerugian atau bisa juga dengan pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi. Jika kedua belah pihak atau salah satu pihak belum melaksanakan prestasinya maka pihak tersebut harus melaksanakan perstasinya. Akibat hukum terjadinya wanprestasi, perjanjian dapat berakhir dengan putusan hakim, dan membayar ganti rugi.

Berdasarkan analisis diatas maka akibat hukum dari pemutusan melalui pembatalan perjanjian adalah perjanjian dianggap tidak pernah ada, sedangkan melalui pengakhiran perjanjian hak dan kewajiban atas prestasi para pihak tetap

harus dipenuhi hingga tanggal pengakhiran perjanjian tersebut. Pembatalan maupun pengakhiran perjanjian harus dengan putusan pengadilan. Para pihak yang tidak menerima putusan pengadilan dapat melakukan upaya hukum banding dan/atau kasasi sesuai dengan peraturan perundang-undangan.