

Cacat Kehendak Sebagai Dasar Batalnya Perjanjian

I Ketut Widia*, dan I Nyoman Putu Budiarta

Universitas Warmadewa, Denpasar, Bali-Indonesia

ketut_widia@yahoo.co.id

Published: 25/02/2022

How To Cite:

Widia, I, K., Budiarta, I, N, P. (2022). Cacat Kehendak Sebagai Dasar Batalnya Perjanjian. *KERTHA WICAKSANA: Sarana Komunikasi Dosen dan Mahasiswa*. 16 (1). Pp 1 - 6. <https://doi.org/10.22225/kw.16.1.2022.1-6>

Abstract

Disputes or conflicts are social phenomena that cannot be avoided at all. No society or individual is spared and can be freed from the phenomenon of conflict. Conflict is inevitable. About the causes of the dispute very much. There are disputes that start from problems of love, jealousy, third persons, children, to high-escalation disputes involving many people and society. So far, civil lawsuits have only been based on acts against the law and breaking promises or defaults. This study intends to answer problems related to the cancellation of the agreement based on a cacat kehendak. The problem in question is, can the Cacat Kehendak based on the provisions of Article 1321 of the Civil Code be used as the basis for canceling the sale and purchase of land between Warinah and Nurkhofifah at the Banyuwangi District Court. The second problem is, what are the legal consequences of the cancellation of the sale and purchase of land on the basis of a cacat kehendak between Warinah and Nurkhofifah at the Banyuwangi District Court. This research method is a type of normative legal research. The theory used as a knife for problem analysis is the theory of conflict resolution and the theory of the law of the welfare state. The conclusion of this study is, the sale and purchase transaction agreement based on a cacat kehendak was canceled by the Banyuwangi District Court Judge with Decision Number: 198/Pdt.G/2016/PN.Byw. The legal consequence of the cancellation of the sale and purchase agreement is Warinah as the legal owner of the disputed land again as the owner of the land in question.

Keywords: defect of Will; land rights; purchase of land

Abstrak

Perselisihan atau konflik merupakan fenomena sosial yang tidak dapat dihindari sama sekali. Tidak ada masyarakat atau individu yang luput dan dapat dibebaskan dari fenomena konflik. Konflik tidak bisa dihindari. Tentang penyebab perselisihan sangat banyak. Ada perselisihan yang dimulai dari masalah cinta, kecemburuan, orang ketiga, anak-anak, hingga perselisihan eskalasi yang melibatkan banyak orang dan masyarakat. Selama ini gugatan perdata hanya didasarkan pada perbuatan melawan hukum dan ingkar janji atau wanprestasi. Penelitian ini bermaksud untuk menjawab permasalahan terkait pembatalan perjanjian berdasarkan kehendak bebas. Permasalahan yang dimaksud adalah, apakah Cacat Kehendak berdasarkan ketentuan Pasal 1321 KUHPerdara dapat dijadikan dasar pembatalan jual beli tanah antara Warinah dan Nurkhofifah di Pengadilan Negeri Banyuwangi. Masalah kedua adalah, apa akibat hukum dari pembatalan jual beli tanah atas dasar kehendak kehendak antara Warinah dan Nurkhofifah di Pengadilan Negeri Banyuwangi. Metode penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum normatif. Teori yang dijadikan pisau analisis masalah adalah teori resolusi konflik dan teori hukum negara kesejahteraan. Kesimpulan dari penelitian ini adalah, perjanjian transaksi jual beli berdasarkan cacat kehendak dibatalkan oleh Hakim Pengadilan Negeri Banyuwangi dengan Putusan Nomor: 198/Pdt.G/2016/PN.Byw. Akibat hukum batalnya perjanjian jual beli tersebut adalah Warinah selaku pemilik sah atas tanah sengketanya kembali sebagai pemilik tanah yang bersangkutan.

Kata Kunci: cacat kehendak; hak atas tanah; pembelian tanah

I. PENDAHULUAN

Sengketa atau konflik adalah fenomena sosial yang sama sekali tidak bisa dihindari. Tidak ada masyarakat maupun individu yang terhindar dan bisa terbebas dari fenomena konflik. Konflik adalah keniscayaan (Jamin, 2014:3). Tentang terjadinya sengketa sangat banyak. Ada sengketa yang bermula dari masalah cinta, cemburu, orang ke tiga, anak-anak, sampai pada sengketa bereskalasi tinggi melibatkan banyak orang dan masyarakat.

Karena sengketa adalah keniscayaan, maka solusi alternatif penyelesaian masalahnya juga pasti ada. Penemuan solusi itu tergantung pada iktiar dalam mencari solusi pemecahan asalah yang dianggap relevan dan bisa mendamaikan para pihak yang terlibat konflik. Salah satu penyebab konflik yang menjadi kajian penelitian ini adalah, perjanjian yang didahului dengan “Cacat Kehendak” yang diatur dalam Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Konflik yang terjadi antara Warinah dengan Nurkhofifah di Pengadilan Negeri Banyuwangi.

Secara umum dapat disampaikan kasus sengketa perbuatan melawan hukum yang terjadi antara Warinah dengan Nurkhofifah di Pengadilan Negeri Banyuwangi bermula dari peminjaman sertifikat tanah yang terindikasi ada memenuhi unsur perbuatan cacat kehendak yang disebut pula sebagai perbuatan penyalahgunaan keadaan.

Pengadilan Negeri Banyuwangi yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata Gugatan, telah menjatuhkan Putusan dalam perkara antara:

WARINAH, lahir di Banyuwangi, umur 50 tahun, jenis kelamin Perempuan, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, berlatar di Dusun Curah Pecak RT 03 RW 02 Desa Purwoharjo Kecamatan Purwoharjo Kabupaten Banyuwangi, sebagai PENGGUGAT KONVENSI/ TERGUGAT REKONVENSI; Dalam hal ini diwakili oleh EKO SUTRISNO, S.H, IMAM BUKHORI, SH, dan AMAN SANTOSO, S.H. Para Advokat yang berkantor di PiereTendean–Setasiun Lama, Kabupaten Banyuwangi berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 02 Desember 2016; l a w a n:

NURKHOFIFAH, berlatar di Dusun Kopen, RT. 01, RW. 03, Desa Keradenan, Kecamatan Purwoharjo, Kabupaten Banyuwangi, sebagai

TERGUGAT I;

TRI SUTRISNO, bertempat tinggal di Dusun Dambuntung, RT. 09, RW. 02, Desa Kedungasri, Kecamatan Tegaldlimo, Kabupaten Banyuwangi, sebagai TERGUGAT II KONVENSI/ PENGGUGAT REKONVENSI;

Dalam hal ini diwakili oleh MARVIKA ARIES TRIANA, SH advokat yang berlatar di Jalan Grogol Pesucen, Kecamatan Kalipuro, Kabupaten Banyuwangi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 3 Februari 2017;

RUSLI EFENDI,SH, M.Kn, Notaris/PPAT, bertempat tinggal di Perum Griya Giri Mulya Blok Y No.18, RT. 05, RW. 06, Kelurahan Klatak, Kecamatan Kalipuro Kabupaten Banyuwangi, sebagai TERGUGAT III;

KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL, Kabupaten Banyuwangi berkedudukan di Jalan Dr. Soetomo Banyuwangi, sebagai TERGUGAT IV;

Dalam hal ini diwakili oleh SUKARMAN, SH.,M.Hum, EKO STYONO, A.Ptnh dan MURIYANTO, A.Ptnh, berdasarkan Surat Tugas tertanggal 23 Desember 2016;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dengan surat gugatan tanggal 5 Desember 2016 dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyuwangi pada tanggal 8 Desember 2016 dibawah Register Nomor 196/Pdt.G/2016/PN Byw, mengajukan gugatan sebagai berikut:

Bahwa pada sekitar Bulan Mei 2015 Tergugat I mendatangi Penggugat dengan maksud meminjam uang kepada Penggugat, akan tetapi karena Penggugat tidak punya uang tunai, selanjutnya Tergugat I meminjam sertifikat milik Penggugat ;

Bahwa Penggugat menyatakan memiliki sertifikat namun sertifikat milik Penggugat dengan SHM No.631 atas nama Penggugat oleh Penggugat dijamin di Bank Rakyat Indonesia Muncar dengan nilai pinjaman Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah);

Bahwa mengetahui sertifikat hak milik Penggugat berada di BRI, Tergugat I menawarkan pada Penggugat bahwa Tergugat II bisa mencarikan pinjaman yang lebih besar di Bank Perkreditan Rakyat Nusamba yang mana kredit di Bank BRI tersebut dapat di take over dengan syarat sertifikat di balik nama terlebih dahulu menjadi atas nama Tergugat I dan Penggugat bersama dengan Tergugat dapat melanjutkan kreditnya di BPR Nusamba tersebut;

Bahwa karena sudah kenal baik akhirnya Penggugat bersedia di ajak menghadap Tergugat III untuk melakukan balik nama sertifikat tanah, yang sebelumnya Penggugat di minta oleh Tergugat I untuk menandatangani sebuah kwitansi jual beli dengan nominal Rp.600.000.000 (enam ratus juta rupiah) namun Penggugat tidak pernah menerima uang sepersenpun dari Tergugat I karena jual beli tersebut di lakukan dengan tujuan untuk mendapat kredit saja, selanjutnya SHM yang telah berubah nama menjadi atas nama Tergugat I tersebut di jaminkan di BPR Nusamba sebesar Rp.250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan kesepakatan Penggugat memiliki tanggungan Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) sedangkan Tergugat I menanggung sisanya yakni Rp.150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah)

Bahwa ternyata Tergugat I telah beritikad tidak baik dan tidak menepati apa yang telah di sepakati dengan Penggugat, hal mana kredit di Bank Nusamba tersebut kemudian macet dan yang lebih parah lagi tanah milik Penggugat justru di jual tanpa ijin dan tanpa sepengetahuan dari Penggugat kepada Tergugat II;

Menurut ketentuan Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata), suatu perjanjian adalah, suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Dari peristiwa ini, muncul suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Dengan demikian, hubungan antara perikatan dan perjanjian, adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan. Perjanjian, adalah sumber perikatan.

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa perjanjian adalah hubungan hukum antara

dua pihak atau lebih yang didasarkan pada kata sepakat atau saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Mengingat terjadinya perjanjian berdasarkan pada kata sepakat, maka asas yang mendasar dalam perjanjian di atas adalah asas konsensualisme. Asas konsensualisme menurut R. Subekti merupakan syarat mutlak bagi hukum perjanjian modern bagi terciptanya kepastian hukum (R. Subekti, 2019,5).

Penelitian ini bermaksud untuk menjawab permasalahan yang berkaitan dengan pembatalan perjanjian didasarkan pada cacat kehendak. Permasalahan yang dimaksud adalah Dapatkah cacat kehendak yang didasarkan pada ketentuan Pasal 1321 Kitab Undang Undang Hukum Perdata dijadikan dasar pembatalan jual beli tanah antara Warinah dengan Nurkhozifah di Pengadilan Negeri Banyuwangi? Apakah akibat hukum dari batalnya perjanjian atas dasar cacat kehendak yang terjadi antara Warinah dengan Nurkhozifah di Pengadilan Negeri Banyuwangi?

II. METODE

Penelitian ini termasuk tipe penelitian hukum normatif (doctrinal research) yang dikombinasikan dengan penelitian hukum emperis atau sociological reseach. Artinya, dalam penelitian ini sekaligus dipakai dua jenis penelitian agar bahan hukum dan data yang diperoleh lebih akurat dan lebih memberikan jaminan kebenaran hasil penelitian.

III.HASIL DAN PEMBAHASAN

Tidak ada penjelasan lebih lanjut mengenai kekhilafan, paksaan dan penipuan termasuk dalam unsur apa, ada yang memasukkan sebagai cacat kehendak, ada yang memasukkan termasuk kelompok kesepakatan semu atau tidak murni. Pasal 1321 KUHPerdata hanya menegaskan tiada kata sepakat, yang disebabkan oleh kekhilafan, paksaan dan penipuan. Berikut ini uraian tentang kekhilafan, paksaan dan penipuan dan ditambah dengan penyalahgunaan keadaan yang tidak diatur dalam Pasal 1321 KUHPerdata, tetapi berkembang melalui Yurisprudensi.

Kekhilafan (dwaling, mistake)

Seseorang untuk membuat perjanjian adalah baik. Kekhilafan terjadi apabila orang dalam suatu persesuaian kehendak mempunyai gambaran yang keliru mengenai orangnya (error in persona) atau barangnya (error in substantia). Hakikat benda termasuk didalamnya juga benda tidak berujud. Contoh error in substantia adalah

membeli barang antik ternyata tidak antik dan contoh error in persona adalah membeli lukisan Basuki Abdullah, tetapi keliru Subaki Abdilla. Selain harus ada hakekat dari suatu benda dalam kekhilafan, kekhilafan juga harus memenuhi syarat-syarat:

Dapat diketahui, artinya pihak lawan mengetahui atau seharusnya mengetahui sebagai manusia yang normal bahwa telah terjadi kekhilafan.

Dapat dimaafkan, yaitu kekhilafan tidak dapat dimintakan kalau orang yang meminta itu berdasarkan kebodohnya.

Kekhilafan hanya mungkin ada pada saat terjadinya perjanjian atau sudah ada, dan bukan yang akan ada di kemudian hari.

Paksaan

Paksaan dalam arti luas meliputi ancaman baik dengan kata-kata maupun tindakan. Paksaan yang dimaksud adalah bukan paksaan dalam arti absolut, sebab dalam hal demikian itu perjanjiannya sama sekali tidak terjadi (batal demi hukum), orang yang dibawah ancaman kehendaknya tidak bebas, maka perjanjian dapat dibatalkan. Orang yang dibawah siksaan fisik atau tangannya dipegang oleh orang yang lebih kuat untuk dipaksa menandatangani suatu surat (misalnya pengakuan utang), maka perjanjian ini menjadi dapat dibatalkan. Ancaman harus dilakukan dengan alat yang tidak diperbolehkan tetapi ancaman yang dengan upaya-upaya hukum diperbolehkan, asalkan tujuannya tidak merugikan orang yang dipaksa. Misalnya A akan membatalkan perjanjiannya kalau B mengingkari janjinya. Pihak ketiga juga dapat melakukan tekanan terhadap salah satu pihak (periksa pasal 1323 KUHPerdara).

Penipuan

Perjanjian yang dibuat karena ada unsur penipuannya dapat dibatalkan. Penipuan adalah kebohongan atau memberikan gambaran yang keliru dengan tujuan untuk keuntungan pribadi. Bedanya dengan paksaan, dalam paksaan orang itu sadar bahwa kehendaknya itu tidak dikehendaki, tetapi dia harus mau, sedangkan dalam penipuan kehendaknya keliru, demikian juga dengan kekhilafan. Penipuan itu dilakukan dengan sengaja untuk mempengaruhi pihak lain ke tujuan yang keliru atau supaya mempunyai gambaran yang keliru. Penipuan tidak sekedar bohong, tetapi dengan segala upaya akal, tipu muslihat dengan kata-kata atau diam saja yang menimbulkan kekeliruan dalam kehendaknya. Untuk terjadinya penipuan, maka pihak yang diminta pembatalan perjanjian harus menunjukkan bahwa penipuan itu menyebabkan

terjadinya kata sepakat. Pihak lawan harus dapat menunjukkan atau membuktikan bahwa terjadinya perjanjian atas dasar penipuan. Dengan demikian harus ada hubungan kausal antara penipuan itu sendiri dengan terjadinya perjanjian dan apabila tidak ada hubungan kausal sama sekali, maka pihak yang tertipu tidak dapat menuntut pembatalan perjanjian. Dalam penipuan, ada kemungkinan pihak yang tertipu:

Dapat minta pembatalan perjanjian

Dapat menggugat penipu berdasarkan perbuatan melawan hukum (didasarkan pada Jurisprudensi H.R. 16 Desember 1932).

Penyalahgunaan Keadaan (*Undue Influence*)

Penyalahgunaan keadaan merupakan perkembangan dan berdasarkan analogi dari paksaan, kekhilafan dan penipuan, yaitu penyalahgunaan keadaan (*undue influence*) dan muncul dengan adanya Arrest Bovag III. HR 26 Februari 1960, NJ. 1965,373 dan telah diterima di negeri Belanda sebagai alasan pembatalan perjanjian. Ajaran penyalahgunaan keadaan dapat mencakup ketiga tentang kekhilafan, paksaan dan penipuan, artinya dalam satu perjanjian dapat mengandung ketiga hal tersebut. Pasal 44 ayat (1) Buku III Nieuw Burgerlijk Wetboek Belanda menyebutkan 4 syarat untuk adanya penyalahgunaan keadaan, yaitu:

Keadaan-keadaan istimewa (*bijzondere onstandigheden*), seperti keadaan darurat, ketergantungan, ceroboh, jiwa yang kurang waras dan tidak berpengalaman;

Suatu hal yang nyata (*kenbaarheid*), disyaratkan bahwa salah satu pihak mengetahui atau semestinya mengetahui bahwa pihak lain dalam keadaan istimewa tergerak (hatinya) untuk menutup suatu akta perjanjian;

Penyalahgunaan (*misbruik*), salah satu pihak telah melaksanakan perjanjian itu walaupun dia mengetahui seharusnya tidak melakukannya.

Hubungan kausal (*causal verband*), adalah penting bahwa tanpa penyalahgunaan keadaan itu maka perjanjian tidak ditutup.

Ajaran penyalahgunaan keadaan mengatakan bahwa penyalahgunaan keadaan dapat terjadi karena salah satu pihak ada keunggulan secara ekonomis maupun secara kejiwaan. Contoh yang fenomenal yang terjadi jauh sebelum ajaran penyalahgunaan ini menjadi factor pembatalan perjanjian adalah roman Siti Nurbaya dan Datuk

Maringgih. Unsur paksaan, kekhilafan dan penipuan, serta keunggulan ekonomi dan kejiwaan menjadi satu dalam roman tersebut yang memberikan pesan kepada masyarakat agar tidak menyalahgunakan keadaan.

Analisa Kasus

Memperhatikan putusan yang menjadi objek penelitian ini, ternyata ada beberapa syarat agar cacat kehendak ini dapat dipakai sebagai dasar untuk membatalkan sebuah perjanjian. Adapun syarat yang dimaksud dapat dibuktikan telah terjadi peristiwa cacat kehendak yang dimaksud. Setidaknya ada 4 unsur yang harus dipenuhi agar cacat kehendak itu dapat dibuktikan. Keempat unsur itu adalah:

Khilaf dikenal sebagai kesalahan yang tidak disengaja.

Adanya paksaan. Maksudnya menyetujui transaksi karena adanya tekanan, teror baik secara fisik maupun secara mental dalam bentuk ancaman.

Penipuan, terutama adanya kata-kata bohong untuk menjanjikan sesuatu prestasi tertentu.

Penyalahgunaan kewenangan. Memang tidak mudah untuk memberikan batasan tentang penyalahgunaan wewenang ini.

Beberapa unsur harus terpenuhi. Keadaan-keadaan istimewa seperti keadaan darurat, ketergantungan, ceroboh, jiwa yang kurang waras, dan tidak berpengalaman adalah salah satu indikasi dari peristiwa hukum ini. Suatu hal yang nyata, diisyaratkan bahwa, salah satu pihak mengetahui atau semestinya mengetahui bahwa pihak lain dalam keadaan istimewa tergerak niatnya untuk menutup suatu akta perjanjian; Penyalahgunaan (*misbruik*), salah satu pihak telah melaksanakan perjanjian itu walaupun dia mengetahui seharusnya tidak melakukannya. Adanya hubungan kausal, adalah penting dipahami. Tanpa penyalahgunaan keadaan itu maka perjanjian tidak bisa dibatalkan.

IV. SIMPULAN

Berdasarkan permasalahan yang diangkat dan temuan hasil penelitian ternyata cacat kehendak yang indikatornya kekhilafan, paksaan, dan penipuan dapat dipakai sebagai dasar untuk membatalkan perjanjian dengan alat bukti yang sempurna yang perjanjiannya dilakukan di hadapan notaris.

Akibat hukum dari terbuktinya cacat kehendak

jual beli antara Warinah dan Nurkhofifah menjadi batal demi hukum. Peralihan hak atas tanah yang terjadi sehingga tanah kembali menjadi hak pemilik sahnya, yaitu Warinah. Sedangkan pembeli tidak mendapatkan haknya berupa sebidang tanah. Dampak berikutnya kalau kasus ini dibawa ke ranah pidana maka bukan tidak mustahil Nurkhofifah bisa dipidanakan dengan ancaman pasal penipuan yaitu ketentuan Pasal 378 KUHP.

Selanjutnya penulis dapat merekomendasikan beberapa saran terkait yaitu Kepada para penegak hukum terutama oleh Hakim hendaknya mulai ketentuan tentang cacat kehendak yang diatur dalam Pasal 1321 Undang-Undang Kitab Hukum Perdata dipertimbangkan dalam rangka memeriksa dan memutuskan perkara. Karena belakangan ini banyak sekali terjadi permasalahan yang di dahului dengan mainstrea atau niat jahat yang dikenal sebagai etika tidak baik sehingga merugikan pihak lain.

Kepada masyarakat dalam melakukan transaksi berbentuk apapun hendaknya sangat berhati-hati. Jangan sampai terjebak dalam kasus yang merugikan dikemudian hari. Sebelum memutuskan untuk bertransaksi, sangat diharapkan berkonsultasi terlebih dahulu dengan pakar hukum baik yang dari akademisi maupun praktisi hukum.

DAFTAR PUSTAKA

- A.G. Guest. (2009). *Anson's Law of Contract*, Claredon Press. Oxford.
- Arthur s'Hartkamp and Marianne M.M Tillema. (1993). *Contract Low in the Netherlands*, Deventer. Kluwer
- Chaterine Tay Swee Kian dan Tang See Chim, *Contract Lmy*, Time Book International, Singapore
- Hasanudin. (2016). [Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan Pembatalan Perjanjian](https://pntilamuta.go.id/2016/05/18/penyalahgunaan-keadaan-sebagai-alasan-pembatalan-perjanjian), <https://pntilamuta.go.id/2016/05/18/penyalahgunaan-keadaan-sebagai-alasan-pembatalan-perjanjian>.
- J.M. Van Dunne. (1991) *Verbintenissenrecht, Deel 1, Contractenrecht, Ie, gedeltee*, Deventer, Kluwer.
- J. Satria. (2015) *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Edisi Revisi, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Johnny Ibrahim. (2006) *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang, Bayumedia Publishing
- Jamin. (2011). *Penguatan Peradilan Adat Papua Dalam Mengangani Konflik*, UNS Press, Solo.
- L. B. Curzon *Jurisprudence*.(1979). *Estover-Plymouth*:

Mac Donal and Events.

Mukti Fadjar ND., dan Yulianto Ahmad. (2010).
Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris, Yogyakarta: Pustaka Pelajar,