

**ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH
AKIBAT ADANYA CACAT KEHENDAK DITINJAU DARI PASAL 1321
KUH PERDATA (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI
BLITAR NOMOR 34/PDT.G/2024/PN BLT)**
***LEGAL ANALYSIS OF THE VOIDING OF A LAND SALE AND PURCHASE
AGREEMENT DUE TO A DEFECT IN INTENT AS PROVIDED IN
ARTICLE 1321 BURGERLIJK WETBOEK (CASE STUDY: BLITAR
DISTRICT COURT DECISION NO. 34/PDT.G/2024/PN BLT)***

Via Fariha Risfi Al Hadist, Ahmad Badawi dan Ayu Herlin Norma Yunita
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945
Banyuwangi

Korespondensi Penulis : viarisfi@gmail.com, ahmadbadawi@untag-banyuwangi.ac.id,
ayu.herlin@untag-banyuwangi.ac.id

Citation Structure Recommendation :

Hadist, Via Fariha Risfi Al, Ahmad Badawi dan Ayu Herlin Norma Yunita. *Analisis Yuridis
Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Akibat Adanya Cacat Kehendak Ditinjau dari Pasal 1321
KUH Perdata (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 34/Pdt.G/2024/Pn Blt).*
Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.9 (2026).

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan menganalisis penentuan cacat kehendak dalam perjanjian jual beli tanah berdasarkan Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata melalui studi Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Blt. Penelitian menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Penelitian ini mengisi kesenjangan melalui analisis Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 34/Pdt.G/2024/PN BLT dengan menggunakan teori sebab akibat, teori persangkaan dan teori relevansi. Permasalahan penelitian meliputi penentuan adanya cacat kehendak dan akibat hukumnya terhadap perjanjian jual beli tanah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hakim belum menganalisis secara mendalam unsur cacat kehendak, sehingga pertimbangan lebih menitikberatkan pada pembuktian hak atas tanah daripada hubungan kausal antara cacat kehendak dan pembatalan perjanjian. Akibatnya, hubungan sebab-akibat antara adanya cacat kehendak dan pembatalan perjanjian jual beli tanah tidak dianalisis secara eksplisit, sehingga dasar hukum pembatalan perjanjian berdasarkan Pasal 1321 KUHPerdato belum diterapkan secara optimal.

Kata Kunci: Cacat Kehendak, Pasal 1321 KUHPerdato, Pembatalan Perjanjian, Perjanjian Jual Beli Tanah

ABSTRACT

This study aims to analyze the determination of defects of consent in land sale and purchase agreements based on Article 1321 of the Civil Code through a study of the Blitar District Court Decision No. 34/Pdt.G/2024/PN Blt. The study employs a normative legal method using both a statutory and a case-based approach. This study addresses this research gap by examining the Decision of the Blitar District Court Number 34/Pdt.G/2024/PN BLT using causation theory, presumption theory and relevance theory. The research focuses on determining the existence of defects of consent and their legal consequences for land sale and purchase agreements. The findings indicate that the court did not thoroughly assess the elements of defects of consent, placing greater emphasis on proving land ownership rights than on the causal relationship between defects of consent and the annulment of the agreement. As a result, the causal relationship between the existence of a defect of consent and the rescission of a land sale agreement has not been explicitly analyzed, so the legal basis for rescission under Article 1321 of the Civil Code has not been fully applied.

Keywords: *Article 1321 of The Civil Code, Defect of Consent, Land Sale and Purchase Agreement, Rescission of A Contract*

A. PENDAHULUAN

Perjanjian dalam ialah setiap perbuatan yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang di kehendaki atau (dianggap dikehendaki) oleh para pihak termasuk di dalamnya perjanjian jual beli tanah.¹ Agar suatu perjanjian mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, perjanjian tersebut harus memenuhi syarat sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan, objek tertentu dan sebab yang halal.² Kesepakatan merupakan syarat subjektif yang harus lahir dari kehendak bebas tanpa adanya tekanan maupun tipu muslihat sehingga benar-benar mencerminkan kehendak para pihak.

Prinsip kebebasan berkehendak (*freedom of consent*) menjadi dasar dalam hukum perjanjian karena memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan isi maupun bentuk perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum.³ Namun demikian, dalam praktik masih ditemukan perjanjian yang terbentuk bukan karena kehendak yang bebas, melainkan dipengaruhi oleh suatu kekhilafan (*dwaling*),

¹ J. Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, p.28.

² Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

³ Nadia Putri Salsa Bella dan Yunanto, *Tinjauan Perjanjian dalam Hukum Bisnis: Antara Kebebasan Berkontrak dan Kepastian Hukum*, Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik, Vol.6, No.1 (2025).

paksaan (*dwang*), maupun penipuan (*bedrog*). Keadaan tersebut dikenal sebagai cacat kehendak (*wilsgebreken*) yang menurut Pasal 1321 KUHPerdara menyebabkan persetujuan tidak diberikan secara sah. Apabila kehendak salah satu pihak terbentuk karena adanya kekhilafan, paksaan, atau penipuan, maka kesepakatan tersebut tidak lagi mencerminkan kehendak yang bebas sebagaimana dikehendaki oleh hukum.⁴

Kondisi demikian menunjukkan bahwa unsur kesepakatan sebagai syarat subjektif sahnya perjanjian tidak terpenuhi secara sempurna sehingga dapat menimbulkan konsekuensi hukum berupa hak bagi pihak yang dirugikan untuk mengajukan pembatalan terhadap perjanjian tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.⁵ Dalam praktik penyelenggaraan perjanjian jual beli tanah, tidak semua kesepakatan yang tercapai lahir dari kehendak para pihak yang benar-benar bebas dan tanpa adanya intervensi. Pada kenyataannya, masih banyak ditemukan perjanjian yang terbentuk dalam keadaan di mana salah satu pihak tidak memberikan persetujuannya secara murni karena dipengaruhi oleh keadaan tertentu yang memengaruhi kebebasan berkehendaknya.⁶ Keadaan tersebut dalam hukum perdata dikenal sebagai cacat kehendak (*wilsgebreken*), yaitu kondisi ketika persetujuan seseorang tidak lahir dari kehendak yang sesungguhnya akibat adanya kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*), atau penipuan (*bedrog*).⁷ Sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.⁸

⁴ Purnama Manda Sari Sitorus dan Mhd. Yadi Harahap, *Eksistensi Asas Konsensualisme dalam Perjanjian Kerja Sama bagi Hasil Perkebunan Kelapa Berdasarkan KUHPerdara*, Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis, Vol.5, No.10 (2024).

⁵ Abdul Rokhim dan Dewi Fatmawati, *Akibat Hukum dari Pembatalan Perjanjian Kerjasama*, Jurnal Riset Rumpun Ilmu Sosial, Politik dan Humaniora, Vol.3, No.1 (2024).

⁶ Raysah Afdila Fachriah dan Nuzul Rahmayani, *Analisis Hukum Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) sebagai Suatu Bentuk Cacat Kehendak Ditinjau dari Hukum Perjanjian Indonesia*, Jurnal Riset Rumpun Ilmu Sosial, Politik dan Humaniora, Vol.5, No.2 (2026).

⁷ Ayusari Chandraningtyas dan Sulastris, *Akibat Hukum Cacat Kehendak dalam Perjanjian Jual Beli melalui Pinjaman Online Pada E-Commerce*, Jurnal Interpretasi Hukum, Vol.5, No.1 (2024).

⁸ Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Ketiga unsur ini membuat persetujuan mengandung cacat kehendak (*wilsgebreken*). Apabila suatu perjanjian mengandung salah satu faktor-faktor cacat kehendak maka perjanjian tersebut dianggap cacat sehingga perjanjiannya pada prinsipnya dapat dibatalkan, bukan otomatis batal demi hukum. selama belum dibatalkan oleh pihak yang berhak, perjanjian masih dianggap ada dan mengikat.⁹

Dari perspektif hukum perdata, terdapat hubungan sebab-akibat (kausalitas) yang erat antara adanya cacat kehendak dengan keabsahan suatu perjanjian.¹⁰ Cacat kehendak merupakan faktor penyebab (*causa*) yang memengaruhi terbentuknya persetujuan para pihak, sedangkan akibat hukumnya adalah timbulnya hak bagi pihak yang dirugikan untuk memohon pembatalan terhadap perjanjian yang telah dibuat.¹¹ Kajian mengenai cacat kehendak dalam perjanjian jual beli tanah telah dibahas dalam beberapa penelitian sebelumnya. Namun belum banyak yang secara khusus menelaah hubungan sebab-akibat antara cacat kehendak dan pembatalan perjanjian dengan mengaitkannya pada putusan pengadilan tingkat pertama yang spesifik terutama Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 34/Pdt.G/2024/PN BLT.¹²

Secara teoritis, terdapat hubungan sebab-akibat antara cacat kehendak dengan lahirnya suatu perjanjian. Menurut teori *Conditio Sine Qua Non* yang dikemukakan oleh Von Buri, suatu keadaan dapat dipandang sebagai sebab apabila tanpa keadaan tersebut akibat hukum tidak akan pernah terjadi.¹³ *Adequate Veroorzaking* yang berarti seimbang, merupakan teori yang diusulkan oleh Von Kries. merupakan teori hubungan sebab-akibat yang menentukan bahwa suatu perbuatan baru dapat dianggap sebagai sebab apabila menurut pengalaman umum perbuatan tersebut patut diduga menimbulkan akibat yang terjadi.¹⁴

⁹ *Ibid.*.

¹⁰ Harumsari Puspa Wardhani dan Ayup Suran Ningsih, *Perbuatan Melawan Hukum dalam Hukum Perikatan: Unsur-Unsur Perbuatan dan Implikasi Kewajiban Ganti Rugi*, The Prosecutor Law Review, Vol.2, No.1 (2024).

¹¹ George Daniel Pangaribuan, dkk., *Analisis Yuridis Putusan No. 25/Pdt.G/2024/PN Cjr*, Aurelia: Jurnal Penelitian dan Pengabdian Masyarakat Indonesia, Vol.4, No.2 (2025).

¹² Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 34/Pdt.G/2024/PN BLT.

¹³ Bing Waluyo, *Kajian terhadap Perbuatan Melawan Hukum Berdasarkan Pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cakrawala Hukum: Majalah Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Wijayakusuma, Vol.24, No.1 (2022).

¹⁴ *Ibid.*.

Langemeijer memandang teori relevansi sebagai upaya menerapkan ajaran *conditio sine qua non* atau ajaran Von Buri dengan cara memilih satu atau lebih sebab dari sekian banyak syarat yang ada, tetapi hanya sebab-sebab yang relevan saja yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Artinya, tidak semua syarat yang berkontribusi pada timbulnya akibat dapat diperlakukan sebagai sebab dalam arti hukum, melainkan hanya syarat yang menurut pembentuk undang-undang dianggap penting dan relevan.¹⁵

Berdasarkan uraian tersebut, terdapat gap penelitian yang menjadi dasar dilakukannya penelitian ini. Gap tersebut terletak pada belum adanya pembahasan yang secara khusus menghubungkan cacat kehendak sebagai sebab hukum dengan batalnya perjanjian jual beli tanah sebagai akibat hukum. Dengan demikian, novelty penelitian ini terletak pada fokus analisisnya, yaitu menempatkan cacat kehendak sebagai titik awal kausalitas hukum yang diuji langsung pada putusan konkret Pengadilan Negeri Blitar Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Blt. Berdasarkan kondisi tersebut, penelitian ini bertujuan menganalisis penentuan adanya cacat kehendak dalam Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Blt serta menganalisis akibat hukum persetujuan yang mengandung cacat kehendak terhadap keabsahan perjanjian jual beli tanah berdasarkan Pasal 1321 KUHPerdara dengan menggunakan tiga teori sekaligus yaitu Teori sebab-akibat, teori Persangkaan dan teori Relevansi untuk menjawab rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana penentuan suatu persetujuan yang memuat cacat kehendak dalam Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 34/Pdt.G/2024/Pn Blt?
2. Apakah persetujuan yang ada cacat kehendak mengakibatkan perjanjian jual beli tanah dapat dibatalkan?

B. PEMBAHASAN

1. Penentuan Suatu Persetujuan yang Memuat Cacat Kehendak Sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Blt.

¹⁵ Ahmad Sofian, *Ajaran Kausalitas dalam RKUHP*, Institute for Criminal Justice Reform, Jakarta, 2016.

Persetujuan merupakan unsur utama dalam pembentukan perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Salah satu bentuk gangguan terhadap sahnya persetujuan adalah adanya cacat kehendak (*wilsgebreken*), Pasal 1321 KUHPerdata bahwa tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan (*dwaling*), atau diperolehnya dengan paksaan (*dwang*), atau penipuan (*bedrog*).¹⁶ Dalam hukum perdata, perjanjian yang dibuat karena ada kesalahan dalam kehendak, seperti kekhilafan, paksaan, penipuan, atau penyalahgunaan keadaan, dianggap tidak terbentuk karena kesepakatan yang bebas. Selaras dengan itu, doktrin hukum perjanjian menyatakan bahwa kesepakatan yang dibuat karena kesalahan, paksaan, atau penipuan tidak dianggap sah menurut Pasal 1320 KUHPerdata, sehingga perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

Unsur cacat kehendak yang pertama berupa Kesesatan/Kekhilafan (*Dwaling*) ialah keadaan ketika salah satu pihak salah memahami hal yang menjadi dasar persetujuan, sehingga menyetujui perjanjian karena kesalahan tentang fakta yang penting.¹⁷ Kekhilafan berarti ada kesalahan dalam hal pokok yang membuat seseorang menyetujui sesuatu bersama. Dalam doktrin, kesepakatan yang dibuat karena kekhilafan tidak mencerminkan maksud sebenarnya, sehingga bisa digunakan untuk membatalkan kesepakatan tersebut jika kesalahan itu terkait dengan unsur yang sangat penting. Dalam putusan ini tidak ditemukan fakta persidangan yang secara spesifik menunjukkan adanya kekhilafan (*dwaling*). Tergugat tidak pernah menguraikan bahwa Almh. Sumiratun mengalami kekeliruan mengenai identitas orang, objek perjanjian ataupun substansi perjanjian sebagaimana unsur kekhilafan dalam hukum perdata. tidak ada fakta bahwa Sumiratun salah memahami objek jual beli, tidak ada fakta bahwa Sumiratun salah mengenai identitas pembeli, tidak ada fakta bahwa Sumiratun menandatangani karena salah persepsi.

Unsur yang kedua ialah Paksaan (*dwang*) merupakan keadaan ketika seseorang memberikan persetujuan bukan karena kehendaknya yang bebas,

¹⁶ Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹⁷ <http://repository.untag-sby.ac.id/15451/4/BAB%20III.pdf> Di akses pada tanggal 21 Juli 2026 /pukul 09.20 WIB

melainkan karena tekanan atau ancaman yang menimbulkan rasa takut.¹⁸ Berdasarkan Pasal 1323 KUHPerdota yang menyebutkan Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang mengadakan suatu perjanjian mengakibatkan batalnya perjanjian yang bersangkutan.¹⁹ Paksaan terjadi ketika seseorang menyetujui suatu perjanjian karena terdapat tekanan fisik atau tekanan mental yang membuatnya tidak bisa membuat keputusan dengan bebas. Para ahli mengatakan bahwa kesepakatan yang dibuat dipaksa tidak memenuhi syarat sebagai kesepakatan yang diinginkan undang-undang, karena kehendak yang muncul bukan berasal dari pilihan yang bebas.²⁰

Unsur yang ketiga berupa Penipuan (*bedrog*) adalah perbuatan curang yang dilakukan salah satu pihak dengan tipu muslihat, rangkaian kebohongan, atau keadaan palsu sehingga pihak lain menyetujui perjanjian.²¹ Menurut Pasal 1328 KUHPerdota, “Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat”.²² Penipuan terjadi ketika seseorang sengaja memberikan informasi yang tidak benar atau palsu, dilengkapi dengan cara membohongi agar pihak lain menyetujui sesuatu. Penipuan merupakan salah satu alasan untuk membatalkan surat perjanjian (*bedrog levert eenen grond op tot vernietig der overeenkomst*).²³

Penyalahgunaan keadaan adalah perkembangan dalam doktrin modern yang memperluas perlindungan bagi pihak yang berada dalam posisi lemah,

¹⁸ F. T. Siregar, *Analisa Putusan Mahkamah Agung RI No. 759 K/PDT/2017 terhadap Perjanjian yang Dibuat Dibawah Paksaan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Disertasi, Universitas Sumatera Utara, Medan, 2020.

¹⁹ Pasal 1323 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

²⁰ Heriyanti, dkk., *Analisis Yuridis terhadap Kekeliruan dalam Akta Autentik dan Implikasinya terhadap Keabsahan Perjanjian Pasca Putusan Mahkamah Agung Nomor 628 K/Pdt/2020*, Unes Journal of Swara Justisia, Vol.9, No.4 (2024).

²¹ Randi Aritama, *Penipuan dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata*, SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah, Vol.1, No.3 (2022).

²² Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

²³ J. Satrio, *Op.Cit.*.

karena persetujuan yang diberikan dalam situasi seperti itu tidak benar-benar muncul dari kehendak yang bebas.²⁴ Penyalahgunaan keadaan yaitu keadaan dimana keadaan di mana salah satu pihak memanfaatkan kelemahan, ketergantungan, atau tekanan yang dialami pihak lain agar mendapatkan persetujuan.²⁵ Menurut Agus Yudha Hernoko, prinsip kebebasan berkontrak hanya bisa diterapkan jika keinginan kedua belah pihak terbentuk secara bebas bahwa penyalahgunaan keadaan adalah bentuk kelemahan dalam kehendak, yang terjadi ketika salah satu pihak mengambil kesempatan dengan kondisi lemah pihak lain, sehingga persetujuan yang diberikan tidak lagi diberikan secara bebas dan tulus.²⁶

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Blt, Tergugat mendalilkan bahwa Akta Jual Beli Nomor 185a/Jb/Kanigoro/1991 mengandung cacat kehendak berupa paksaan, penipuan dan penyalahgunaan keadaan yang dilakukan terhadap almarhumah Sumiratun. Namun, dalil tersebut tidak disertai bukti yang menunjukkan adanya tekanan, tipu muslihat, maupun kondisi yang menyebabkan Sumiratun tidak bebas memberikan persetujuan. Majelis Hakim kemudian menilai bahwa Akta Jual Beli tersebut tetap memiliki kekuatan hukum karena belum terdapat putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap yang membatalkannya. Oleh karena itu, berdasarkan asas pacta sunt servanda dalam Pasal 1338 KUHPerdata, perjanjian tetap dianggap mengikat para pihak.

Pertimbangan Majelis Hakim ialah membandingkan alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat, khususnya terkait Sertifikat Hak Milik Nomor 142/Satreyan. Hasil pemeriksaan menunjukkan bahwa bukti Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor 142, atas nama LINDA GUNAWAN, dengan surat ukur Nomor : 1717/1982 yang diajukan Penggugat berupa sertifikat yang lengkap serta telah dicocokkan dengan dokumen aslinya di persidangan.

²⁴ Suci Octavia, *Misbruik Van Omstandigheden As Reason for Cancellation of Agreement In Progress Contract Law*, Skripsi, Untag 1945 Surabaya, Surabaya, 2020.

²⁵ Raysah Afdila Fachriah dan Nuzul Rahmayani, *Op.Cit.*.

²⁶ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, 2011.

Sebaliknya, bukti Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 142, dengan surat ukur Nomor 1717/1982, atas nama pemegang hak terakhir Go Wee Lie, yang terletak di Desa Satreyan, Kecamatan Kanigoro yang diajukan Tergugat hanya berupa fotokopi yang tidak lengkap dan tidak dapat diperlihatkan dokumen aslinya. Atas dasar tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa bukti Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 142, dengan surat ukur Nomor 1717/1982, atas nama pemegang hak terakhir go wee lie, yang terletak di Desa Satreyan, Kecamatan Kanigoro tidak memiliki kekuatan pembuktian yang memadai sehingga harus dikesampingkan. Pertimbangan tersebut didasarkan pada Pasal 1888 KUHPdata yang menegaskan bahwa kekuatan pembuktian suatu tulisan terletak pada akta aslinya, sedangkan salinan atau fotokopi hanya dapat dipercaya apabila sesuai dengan dokumen asli yang dapat diperintahkan untuk diperlihatkan.

Selain itu, Majelis Hakim juga mengacu pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3609 K/Pdt/1985 yang menegaskan bahwa fotokopi surat yang tidak dapat diperlihatkan dokumen aslinya tidak mempunyai kekuatan pembuktian dan harus dikesampingkan. Berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim hanya menjadikan bukti Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor 142, atas nama LINDA GUNAWAN, dengan surat ukur Nomor : 1717/1982 sebagai dasar pertimbangan dalam memutus perkara karena memenuhi syarat sebagai alat bukti surat yang sah menurut hukum acara perdata.

Dalam pertimbangan Majelis Hakim menanggapi dalil Tergugat yang menyatakan bahwa dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 142/Satreyan, yaitu Salinan Akta Jual Beli Nomor 185a/Jb/Kanigoro/1991 yang dibuat di hadapan Drs. Danuri selaku Camat Wilayah Kanigoro, diperoleh melalui adanya cacat kehendak berupa paksaan (*dwang*), penipuan (*bedrog*) dan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang dilakukan oleh alm. Go Hwee Lie atau Liana Eka Dewi terhadap almarhumah Sumiratun. Dalil tersebut diajukan Tergugat sebagai dasar untuk mempertanyakan keabsahan akta jual beli yang menjadi dasar penerbitan sertifikat hak milik.

Terhadap dalil tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa Akta Jual Beli Nomor 185a/Jb/Kanigoro/1991 tetap sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat selama belum ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan pembatalannya. Dengan demikian, meskipun Tergugat mendalilkan adanya paksaan, penipuan dan penyalahgunaan keadaan dalam proses pembuatan akta jual beli, Majelis Hakim tidak menjadikan dalil tersebut sebagai dasar untuk mengesampingkan keabsahan akta. Karena itu, akta jual beli tersebut tetap dipandang memiliki kekuatan hukum dan tetap dapat dijadikan dasar dalam penyelesaian perkara.

Berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim berdasarkan penilaiannya pada ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata yang mengandung asas *pacta sunt servanda*, yaitu setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, tidak dapat dibatalkan secara sepihak dan wajib dilaksanakan dengan itikad baik. Berdasarkan asas tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa Salinan Akta Jual Beli Nomor 185a/Jb/Kanigoro/1991 yang dibuat di hadapan Drs. Danuri selaku Camat Wilayah Kanigoro tetap mempunyai kekuatan hukum mengikat karena belum terdapat putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan pembatalannya. Atas dasar pertimbangan tersebut, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa Akta Jual Beli Nomor 185a/Jb/Kanigoro/1991 masih tetap berlaku dan mengikat para pihak, yaitu alm. Go Hwee Lie atau Liana Eka Dewi dengan almh. Sumiratun. Oleh karena itu, dalil Tergugat yang menyatakan bahwa akta tersebut diperoleh melalui adanya paksaan, penipuan dan penyalahgunaan keadaan tidak dapat dibuktikan, sehingga tidak dapat dijadikan dasar untuk mengesampingkan keabsahan akta jual beli maupun akibat hukum yang ditimbulkannya.

Ditinjau dari teori persangkaan hakim, seharusnya hakim dapat melakukan penilaian terhadap fakta-fakta yang berkaitan dengan kemungkinan adanya tekanan, penipuan, atau penyalahgunaan keadaan yang memengaruhi lahirnya persetujuan. Akan tetapi, dalam perkara ini hakim tidak membangun hubungan antara fakta persidangan dengan unsur cacat kehendak, melainkan langsung menilai bahwa akta tetap berlaku karena belum dibatalkan melalui putusan pengadilan.

Selain itu, berdasarkan teori relevansi pembuktian, dalil mengenai cacat kehendak merupakan fakta yang memiliki hubungan langsung dengan keabsahan kesepakatan dalam perjanjian. Oleh sebab itu, fakta tersebut seharusnya dianalisis apakah relevan, terbukti, atau tidak terbukti berdasarkan alat bukti yang diajukan. Tidak adanya analisis tersebut menyebabkan pertimbangan hakim belum memberikan penjelasan yang komprehensif mengenai alasan penolakan terhadap dalil cacat kehendak.

2. Persetujuan yang Cacat Kehendak Mengakibatkan Perjanjian Jual Beli Tanah Dapat Dibatalkan (*Vernietigbaar*).

Perjanjian jual beli tanah pada dasarnya lahir berdasarkan adanya kesepakatan para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).²⁷ Kesepakatan tersebut merupakan syarat subjektif yang menunjukkan adanya kesesuaian kehendak antara para pihak dalam membentuk suatu hubungan hukum. Namun, kesepakatan tidak hanya dilihat dari keberadaan persetujuan secara formal, melainkan juga harus diberikan secara bebas tanpa adanya pengaruh yang menyebabkan kehendak salah satu pihak menjadi cacat.

Pasal 1321 KUHPerdata menentukan bahwa suatu persetujuan tidak mempunyai kekuatan apabila diberikan karena kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*), atau penipuan (*bedrog*).²⁸ Ketiga bentuk cacat kehendak tersebut menunjukkan bahwa persetujuan yang diberikan tidak sepenuhnya mencerminkan kehendak bebas para pihak. Selain itu, perkembangan doktrin hukum perjanjian juga mengenal penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) sebagai bentuk cacat kehendak modern yang terjadi apabila salah satu pihak memanfaatkan kondisi lemah atau ketidakseimbangan posisi pihak lainnya dalam pembentukan perjanjian.²⁹

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Blt, Tergugat mendalilkan bahwa Akta Jual Beli Nomor 185a/Jb/Kanigoro/1991 yang menjadi dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 142/Satreyan diperoleh melalui cacat kehendak berupa paksaan,

²⁷ Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

²⁸ *Ibid.*, Pasal 1321.

²⁹ Raysah Afdila Fachriah dan Nuzul Rahmayani, *Op.Cit.*.

penipuan dan penyalahgunaan keadaan terhadap almarhumah Sumiratun. Dalil tersebut pada dasarnya berkaitan langsung dengan keabsahan unsur kesepakatan dalam perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1321 KUHPerdata.

Namun, Majelis Hakim dalam pertimbangannya lebih menitikberatkan pada aspek pembuktian formal mengenai kepemilikan tanah dan kekuatan alat bukti surat. Hakim menyatakan bahwa bukti yang diajukan oleh Penggugat memiliki kekuatan pembuktian lebih kuat karena sertifikat telah dicocokkan dengan dokumen aslinya, sedangkan bukti yang diajukan oleh Tergugat tidak memenuhi ketentuan pembuktian sebagaimana Pasal 1888 KUHPerdata. Oleh karena itu, bukti Tergugat dikesampingkan dan alat bukti Penggugat dijadikan dasar dalam memutus perkara. Terhadap dalil cacat kehendak, Majelis Hakim menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 185a/Jb/Kanigoro/1991 tetap memiliki kekuatan hukum karena belum terdapat putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang membatalkan akta tersebut. Pertimbangan tersebut didasarkan pada asas pacta sunt servanda sebagaimana Pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak.

Akan tetapi, pertimbangan tersebut belum menunjukkan analisis mengenai terpenuhi atau tidaknya unsur-unsur cacat kehendak sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 KUHPerdata. Hakim tidak menguraikan apakah terdapat fakta yang menunjukkan adanya tekanan, tipu muslihat, atau keadaan tertentu yang menyebabkan pihak penjual memberikan persetujuan tanpa kehendak bebas. Padahal, keberadaan cacat kehendak merupakan isu hukum yang berhubungan langsung dengan keabsahan kesepakatan sebagai syarat subjektif suatu perjanjian.

Apabila dianalisis menggunakan teori sebab-akibat *Conditio Sine Qua Non* yang dikemukakan oleh Von Buri, maka perlu diuji apakah tanpa adanya dugaan cacat kehendak tersebut perjanjian jual beli tetap akan dibuat.³⁰ Apabila suatu persetujuan tak mungkin lahir tanpa adanya tekanan,

³⁰ Bing Waluyo, *Op.Cit.*.

penipuan, atau kekhilafan, maka cacat kehendak tersebut merupakan sebab yang melahirkan perjanjian. Sebaliknya, apabila perjanjian tetap akan dibuat meskipun tidak terdapat cacat kehendak, maka unsur tersebut bukan merupakan penyebab lahirnya perjanjian.

Dalam perkara a quo, pengujian hubungan sebab-akibat tersebut tidak dilakukan secara eksplisit oleh Majelis Hakim. Hakim tidak menilai apakah dugaan tekanan akibat hubungan utang-piutang, dugaan tidak dibayarnya harga jual beli, maupun dugaan penipuan memiliki hubungan langsung terhadap lahirnya Akta Jual Beli. Akibatnya, pertimbangan hakim lebih berorientasi pada keberadaan akta dan status kepemilikan tanah dibandingkan dengan menilai proses terbentuknya kehendak para pihak.

Selain teori *Conditio Sine Qua Non*, teori *Adequate Veroorzaking* dari Von Kries juga dapat digunakan untuk menilai apakah suatu keadaan dapat dianggap sebagai penyebab hukum.³¹ Tidak setiap keadaan yang terjadi sebelum perjanjian dapat dikategorikan sebagai sebab hukum, melainkan harus dinilai apakah keadaan tersebut secara wajar dan berdasarkan pengalaman umum dapat menyebabkan seseorang memberikan persetujuan. Dalam konteks ini, dugaan tekanan, penipuan, atau penyalahgunaan keadaan baru dapat menjadi dasar pembatalan apabila terbukti bahwa keadaan tersebut secara nyata memengaruhi kehendak pihak yang membuat perjanjian.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 dan Pasal 1321 KUHPerdara, apabila suatu kesepakatan terbentuk karena adanya cacat kehendak, maka akibat hukumnya bukan batal demi hukum (*nietig*), melainkan perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*vernietigbaar*). Hal ini karena cacat kehendak berkaitan dengan tidak terpenuhinya syarat subjektif perjanjian. Perjanjian tersebut tetap dianggap berlaku selama belum ada permohonan pembatalan yang dikabulkan oleh pengadilan.

Dalam konteks jual beli tanah, apabila cacat kehendak terbukti, maka pembatalan perjanjian dapat berakibat pada hilangnya dasar hukum peralihan hak atas tanah dan memungkinkan pemulihan keadaan seperti

³¹ Bing Waluyo, *Op.Cit.*.

semula (*restitutio in integrum*). Namun, dalam Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Blt, akibat hukum tersebut tidak terjadi karena dalil mengenai paksaan, penipuan dan penyalahgunaan keadaan tidak berhasil dibuktikan oleh Tergugat.

C. PENUTUP

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa penentuan adanya cacat kehendak dalam perjanjian jual beli tanah harus didasarkan pada pembuktian mengenai adanya kekhilafan, paksaan, penipuan, atau penyalahgunaan keadaan yang memengaruhi kebebasan kehendak para pihak. Dalam Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Blt, dalil cacat kehendak yang diajukan Tergugat tidak dapat dibuktikan sehingga tidak menyebabkan batalnya Akta Jual Beli Nomor 185a/Jb/Kanigoro/1991. Namun demikian, pertimbangan hakim masih memiliki kelemahan karena lebih berfokus pada pembuktian kepemilikan tanah dan kekuatan akta, tanpa melakukan analisis mendalam mengenai hubungan antara fakta yang didalilkan dengan unsur cacat kehendak dalam Pasal 1321 KUHPerdata. Oleh karena itu, diperlukan pertimbangan yang lebih komprehensif dalam menilai cacat kehendak agar tercipta kepastian hukum dan perlindungan terhadap pihak yang memberikan persetujuan secara tidak bebas.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa secara normatif cacat kehendak merupakan alasan yang dapat menyebabkan pembatalan perjanjian jual beli tanah berdasarkan Pasal 1321 KUHPerdata. Akan tetapi, penerapannya sangat bergantung pada pembuktian mengenai adanya cacat kehendak serta hubungan sebab-akibat antara keadaan tersebut dengan lahirnya perjanjian. Dalam perkara ini, kelemahan pertimbangan hakim terletak pada tidak adanya analisis mendalam mengenai hubungan kausal antara dugaan cacat kehendak dengan terbentuknya Akta Jual Beli, sehingga isu mengenai kebebasan kehendak para pihak belum sepenuhnya diuji.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Satrio, J. 2001. *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Hernoko, Agus Yudha. 2011. *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. (Jakarta: Kencana).
- Marzuki, Peter Mahmud. 2017. *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Kencana).

Publikasi

- Aritama, Randi. *Penipuan dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata*. SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah. Vol.1. No.3 (2022).
- Bella, Nadia Putri Salsa dan Yunanto. *Tinjauan Perjanjian dalam Hukum Bisnis: Antara Kebebasan Berkontrak dan Kepastian Hukum*. Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik. Vol.6. No.1 (2025).
- Chandraningtyas, Ayusari dan Sulastri. *Akibat Hukum Cacat Kehendak dalam Perjanjian Jual Beli melalui Pinjaman Online Pada E-Commerce*. Jurnal Interpretasi Hukum. Vol.5. No.1 (2024).
- Fachriah, Raysah Afdila dan Nuzul Rahmayani. *Analisis Hukum Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) sebagai Suatu Bentuk Cacat Kehendak Ditinjau dari Hukum Perjanjian Indonesia*. Jurnal Riset Rumpun Ilmu Sosial, Politik dan Humaniora. Vol.5. No.2 (2026).
- Heriyanti, dkk.. *Analisis Yuridis terhadap Kekeliruan dalam Akta Autentik dan Implikasinya terhadap Keabsahan Perjanjian Pasca Putusan Mahkamah Agung Nomor 628 K/Pdt/2020*. Unes Journal of Swara Justisia. Vol.9. No.4 (2024).
- Pangaribuan, George Daniel, dkk.. *Analisis Yuridis Putusan No. 25/Pdt.G/2024/PN Cjr*. Aurelia: Jurnal Penelitian dan Pengabdian Masyarakat Indonesia. Vol.4. No.2 (2025).
- Rokhim, Abdul dan Dewi Fatmawati. *Akibat Hukum dari Pembatalan Perjanjian Kerjasama*. Jurnal Riset Rumpun Ilmu Sosial, Politik dan Humaniora. Vol.3. No.1 (2024).
- Sitorus, Purnama Manda Sari dan Mhd. Yadi Harahap. *Eksistensi Asas Konsensualisme dalam Perjanjian Kerja Sama bagi Hasil Perkebunan Kelapa Berdasarkan KUHPperdata*. Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.5. No.10 (2024).
- Waluyo, Bing. *Kajian terhadap Perbuatan Melawan Hukum Berdasarkan Pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Cakrawala Hukum: Majalah Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Wijayakusuma. Vol.24. No.1 (2022).
- Wardhani, Harumsari Puspa dan Ayup Suran Ningsih. *Perbuatan Melawan Hukum dalam Hukum Perikatan: Unsur-Unsur Perbuatan dan Implikasi Kewajiban Ganti Rugi*. The Prosecutor Law Review. Vol.2. No.1 (2024).

Karya Ilmiah

- Octavia, Suci. 2020. *Misbruik Van Omstandigheden As Reason for Cancellation of Agreement In Progress Contract Law*. Skripsi. Surabaya: Untag 1945 Surabaya.

Via Fariha Risfi Al Hadist, Ahmad Badawi dan Ayu Herlin Norma Yunita
Analisis Yuridis Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Akibat Adanya Cacat Kehendak Ditinjau dari Pasal 1321 KUH Perdata (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 34/Pdt.G/2024/Pn Blt)

Siregar, F. T. 2026. *Analisa Putusan Mahkamah Agung RI No. 759 K/PDT/2017 terhadap Perjanjian yang Dibuat Dibawah Paksaan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Disertasi. Medan: Universitas Sumatera Utara.

Sumber Hukum

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 34/Pdt.G/2024/PN BLT.

Sumber Lain

Sofian, Ahmad. 2016. *Ajaran Kausalitas dalam RKUHP*. Jakarta: Institute for Criminal Justice Reform.

