

PENIPUAN SEBAGAI ALASAN PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI DAN TUNTUTAN GANTI RUGI

TESIS



Oleh :

EKA PRIAMBODO, SH

Nomor Mhs : 09912452
BKU : Hukum Bisnis
Program Studi : Ilmu Hukum

**PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
2011**

**PENIPUAN SEBAGAI ALASAN PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL
BELI DAN TUNTUTAN GANTI Rugi**

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Derajat Sarjana
S2 Ilmu Hukum



Oleh :

EKA PRIAMBODO, SH

Nomor Mhs. : 09912452
BKU : Hukum Bisnis
Program Studi : Ilmu Hukum

**PROGRAM PASCA SARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
2011**

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	vii
ABSTRAK.....	ix
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Kerangka Teori.....	12
E. Metode Penelitian.....	16
BAB II. PERJANJIAN JUAL BELI, WANPRESTASI DAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM	
A. Syarat Sahnya Perjanjian.....	19
B. Cacat Kehendak.....	43
C. Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum.....	50
D. Perjanjian Jual Beli.....	64
BAB III. PENIPUAN SEBAGAI ALASAN PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI DAN TUNTUTAN GANTI RUGI	
A. Pertimbangan Hukum Yang Menjadi Landasan Hakim Dalam Melakukan Pembatalan Perjanjian Jual Beli disebabkan karena adanya penipuan....	68
B. Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Jual Beli Yang Telah Mempunyai Kekuatan Hukum Yang Tetap apabila didalamnya terdapat penipuan....	99
BAB IV. PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	112

B. Saran.....	113
BAB V. DAFTAR PUSTAKA.....	114
A. Buku.....	114
B. Undang-Undang.....	117
C. Putusan Pengadilan.....	117

ABSTRAK

Tesis ini mengkaji permasalahan: Pertama, pertimbangan hukum apakah yang menjadi landasan Hakim dalam melakukan pembatalan perjanjian jual beli yang disebabkan karena adanya penipuan. Kedua, bagaimanakah akibat hukum pembatalan perjanjian jual beli yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap apabila didalamnya terdapat penipuan. Untuk mengkaji permasalahan digunakan metode penelitian yuridis empiris dengan Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dianalisa dan diuraikan secara sistematis dan logis menurut pola deduktif yang kemudian dijelaskan, diuraikan dan diintegrasikan berdasarkan kaidah ilmiah yang selanjutnya dicari hubungannya dengan teori-teori yang sudah ada dan disusun secara sistematis, sehingga diperoleh gambaran secara keseluruhan mengenai penipuan sebagai alasan pembatalan perjanjian jual beli dan tuntutan ganti rugi. Berdasarkan metode tersebut didapatkan simpulan: Pertama, penipuan dalam Perdata dianalogikan dengan penipuan dalam Pidana. Adanya penipuan berbeda antara penipuan Perdata dan penipuan Pidana. Jika penipuan Pidana terdapat unsur tipu daya yang menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang, maka penipuan perdata memiliki unsur tipu muslihat, tipu daya dan perbuatan curang yang menyebabkan orang lain tergerak hatinya untuk mensepakati perjanjian dan jika bersepakat akan dapat meminta pembatalan perjanjian karena perjanjian dibuat berdasarkan kehendak yang tidak benar. Dalam kehendak yang menjadi kesepakatan para pihak terjadi didasarkan kehendak yang tidak benar, karena kehendak tersebut didasari adanya tipu daya, tipu muslihat dan perbuatan curang yang menggerakkan pihak lain melakukan kesepakatan. Asas itikad baik dan asas kecermatan dapat digunakan dalam pembuktian mengenai ada tidaknya perbuatan penipuan yang dipersangkakan. Penipuan terjadi dalam kehendak dalam kesepakatan yang dilakukan para pihak, maka perbuatan penipuan itu merupakan perbuatan melawan hukum. Kedua, penipuan yang menyebabkan cacat kehendak dalam kesepakatan para pihak melanggar syarat subjektif sah nya perjanjian Pasal 1320 ayat 1 KUH Perdata dan perjanjian yang demikian dapat diajukan gugatan pembatalan perjanjian ke Pengadilan dan dibatalkan oleh Hakim yang berakibat dikembalikannya keadaan seperti semula sebelum perjanjian dibuat.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perikatan dapat lahir dari perjanjian maupun dari undang-undang, demikianlah rumusan Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Rumusan tersebut menunjukkan pada kita semua bahwa setiap kewajiban yang ada pada suatu perikatan dapat terwujud karena dua hal. Pertama karena ditentukan demikian oleh undang-undang; dan kedua karena memang dikehendaki oleh para pihak dengan mengadakan atau membuat suatu perjanjian.¹

Perbuatan yang disebutkan dalam rumusan awal ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hendak menjelaskan pada kita ada suatu perbuatan nyata, baik dalam bentuk ucapan, maupun tindakan secara fisik, dan tidak hanya dalam bentuk pikiran semata-mata.²

Kesepakatan yang dicapai oleh para pihak secara lisan, melalui ucapan saja telah mengikat para pihak. Ini berarti setelah para pihak menyatakan persetujuan atau kesepakatannya tentang hal-hal yang mereka bicarakan, dan akan dilaksanakan, maka kewajiban telah lahir pada pihak terhadap siapa yang telah

¹ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm 1.

² *Ibid.*

berjanji untuk memberikan sesuatu, melakukan atau berbuat sesuatu, atau untuk tidak melakukan atau berbuat sesuatu.³

Pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat secara lisan antara dua atau lebih orang telah mengikat, dan karenanya telah melahirkan kewajiban bagi salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut, segera setelah orang-orang tersebut mencapai kesepakatan atau consensus, meskipun kesepakatan tersebut telah dicapai secara lisan semata-mata. Ini berarti pada prinsipnya perjanjian yang mengikat dan berlaku sebagai perikatan bagi para pihak yang berjanji tidak memerlukan formalitas, walau demikian, untuk menjaga kepentingan pihak debitor (atau yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi) diadakanlah bentuk-bentuk formalitas, atau dipersyaratkan adanya suatu tindakan nyata tertentu.⁴

Jual beli adalah perjanjian konsensual dapat kita temui dalam rumusan Pasal 1458 KUH Perdata yang berbunyi : "Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar".

Ketentuan yang mengatur mengenai asas konsensualitas ini dapat kita temui dalam rumusan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi: "untuk sahnya perjanjian-perjanjian, diperlukan empat syarat:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;

³ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, RajaGrafindo Perkasa, Jakarta, 2008, hlm 8.

⁴ *Ibid*, hlm 35.

4. Suatu sebab yang tidak terlarang”.

Jika asas konsensualitas menemukan dasar keberadaannya pada ketentuan angka 1 (satu) dari Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka asas kebebasan berkontrak mendapatkan dasar eksistensinya dalam rumusan angka 4 Pasal 1320 KUHPerdata. Dengan asas kebebasan berkontrak ini, para pihak yang membuat dan mengadakan perjanjian diperbolehkan untuk menyusun dan membuat kesepakatan atau perjanjian yang melahirkan kewajiban apa saja, selama dan sepanjang prestasi yang wajib dilakukan tersebut bukanlah sesuatu yang terlarang.⁵

Dalam ketentuan Pasal 1337 KUHPerdata yang menyatakan:”Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh Undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”.

Adanya suatu perjanjian terjadi atas adanya kesepakatan kedua belah pihak untuk membuat suatu perjanjian, para pihak dapat memberikan kepercayaannya terhadap pihak lain karena mereka berpegang kepada adanya itikad baik dari para pihak itu sendiri. Namun itikad baik dan kebebasan berkontrak dalam hal membuat suatu perjanjian sering disalahgunakan oleh salah satu pihak yang baik secara sengaja maupun tidak sengaja. Hal demikian sering terjadi ketika seseorang melakukan transaksi jual beli yang biasanya pihak pembeli hanya menerima penjelasan ataupun keterangan dari pihak penjual sebagai pemilik barang. Pihak pembeli memberikan kepercayaan dan percaya keterangan yang diungkapkan oleh penjual.

⁵ *Ibid*, hlm 46.

Perbuatan melawan hukum dalam pasal 1365 KUH Perdata pada awalnya memang mengandung pengertian yang sempit sebagai pengaruh ajaran *legisme*. Pengertian yang dianut adalah perbuatan melawan hukum merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hak dan kewajiban hukum menurut undang-undang. Dengan kata lain bahwa perbuatan melawan hukum (*onrechmatigedaad*) sama dengan perbuatan melawan undang-undang (*onwetmatigedaad*).⁶

Beberapa tuntutan yang dapat diajukan karena perbuatan melawan hukum ialah⁷:

- a. Ganti rugi dalam bentuk uang atas kerugian yang ditimbulkan;
- b. Ganti rugi dalam bentuk natura atau dikembalikan dalam keadaan semula;
- c. Pernyataan perbuatan yang dilakukan adalah melawan hukum;
- d. Melarang dilakukannya perbuatan tertentu.

Dalam perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak telah menimbulkan hak dan kewajiban terutama bagi para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian. Perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak berarti telah memenuhi unsur-unsur syarat subyektif dan syarat obyektif suatu perjanjian. cacat kehendak membawa konsekuensi perjanjian dapat dimohonkan pembatalannya (*vernietigbaar*) kepada hakim oleh pihak yang dirugikan. Sepanjang perjanjian belum dibatalkan, maka perjanjian tetap mengikat para pihak yang membuatnya. Tuntutan pembatalan dapat dilakukan untuk sebagian atau seluruhnya dari isi perjanjian.

⁶ *Ibid*, hlm 5.

⁷ *Ibid*, hlm 16.

Dalam kasus yang diteliti, perbuatan yang dilakukan oleh para tergugat yang mengandung unsur penipuan dalam perjanjian jual beli yang mengakibatkan terjadinya cacat kehendak dalam pasal 1320 KUHPerdara yang mengatur syarat sahnya perjanjian yang berdampak merugikan penggugat ditambah dengan adanya unsur perbuatan melawan hukum dari para tergugat⁸.

Dalam kasus pembatalan jual beli⁹, penggugat berupaya untuk membatalkan perjanjian jual beli karena merasa adanya salah satu unsur cacat kehendak yakni penipuan didalam perjanjian yang diketahui pembeli yang jika melanggar syarat subjektif perjanjian jual beli dapat dimintakan pembatalan perjanjian jual beli dan jika melanggar syarat objektif maka seharusnya secara *mutatis mutandis* perjanjian tersebut batal demi hukum, dalam prakteknya pembatalan perjanjian akan mengalami kendala ketika salah satu pihak telah melakukan suatu prestasi dan prestasi tersebut jika akan hilang jika salah satu pihak tersebut serta merta membatalkan perjanjian tersebut dan pihak yang telah melakukan prestasi akan sangat dirugikan. Oleh karena itu pihak yang merasa dirugikan dapat melakukan pembatalan perjanjian melalui pengadilan, yakni dengan meminta dibatalkannya perjanjian.

Hal ini mempunyai arti hakim dalam memeriksa perkara yang berkaitan dengan perjanjian jual beli harus menganggap perjanjian jual beli tersebut benar sepanjang tidak ada pihak yang menyangkalnya. Apabila ada pihak yang menyangkal perjanjian jual beli tersebut dalam proses pemeriksaan perkara di persidangan dan menuntut pembatalan terhadap perjanjian jual beli tersebut atas

⁸ Putusan Pengadilan No.104/Pdt.G/2006/PN.Slm.

⁹ *Ibid.*

dasar adanya unsur penipuan dalam kehendak salah satu pihak. Maka disinilah hakim mempunyai wewenang untuk menilai kemudian memutuskan suatu perjanjian dapat dibatalkan atau tidak. Hakim berwenang untuk menerima, memeriksa dan mengadili setiap perkara yang diajukan ke pengadilan tidak terkecuali perkara yang berkaitan dengan pembatalan perjanjian jual beli yang diajukan sebagai alat bukti dalam proses pemeriksaan perkara di persidangan.

Oleh karena itu Hakim dalam menentukan unsur-unsur cacat kehendak yang dianggap melanggar syarat-syarat perjanjian dan sebagai alasan pembatalan perjanjian jual beli dan akibat hukum yang ditimbulkan dengan dibatalkannya perjanjian jual beli tersebut.

Di dalam Putusan Pengadilan Negeri Sleman No.104/Pdt.G/2006/PN.Slmn, penggugat meminta pembatalan perjanjian karena diketahui adanya unsur penipuan dalam kehendak dari tergugat dalam membuat perjanjian jual beli yang telah dibuat dan telah disepakati kedua belah pihak. Bulan Januari 2004, di awal perjanjian dijelaskan oleh tergugat II bahwa obyek jual beli merupakan hak milik tergugat I berupa kios, dan setelah bernegosiasi terjadilah kata sepakat antara penggugat dengan tergugat II yang kemudian oleh penggugat diberikan uang muka atau tanda jadi sebesar sepertiga dari harga kios tersebut, kemudian pada bulan Pebruari 2004 penggugat bermaksud untuk melunasi pembelian kios tersebut kepada tergugat II, akan tetapi tergugat II tidak beritikad baik dan terus menghindar yang pada akhirnya penggugat berinisiatif menemui tergugat I untuk melunasi sisa pembayaran kios tersebut. Dalam pertemuan antara penggugat dengan tergugat I terungkap, kios tersebut merupakan hak sewa dan bukan hak

milik tergugat I seperti yang diungkapkan oleh tergugat II sebelum perjanjian. Oleh karena itu penggugat menganggap adanya penipuan dan penggugat berkeinginan membatalkan perjanjian jual beli, akan tetapi ditolak oleh tergugat I. Pada bulan September 2005, tergugat I menyurati penggugat untuk melunasi pembelian kios, jika tidak maka uang tanda jadi akan dianggap hilang atau hangus dan tergugat I tidak merasa melakukan penipuan. Dalam prakteknya pembatalan perjanjian akan sulit ketika salah satu pihak telah melakukan prestasi seperti pembayaran dan jika dilakukan pembatalan akan sangat dirugikan.¹⁰

Pasal 1321 KUHPerdara menegaskan, tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan. Berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara hal tersebut adalah pelanggaran terhadap syarat subyektif perjanjian yang membawa konsekuensi perjanjian dengan dimohonkan pembatalannya oleh salah satu pihak kepada hakim.

Tidak dipenuhinya salah satu unsur dari keempat unsur dimaksud maka menyebabkan perjanjian tersebut menjadi cacat, sehingga diancam dengan kebatalan baik dalam bentuk kebatalan subyektif maupun kebatalan obyektif. Dalam praktek penentuan kebatalan subyektif maupun kebatalan obyektif untuk membatalkan perjanjian Hakim dapat menguji apakah perjanjian itu bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Menurut Pasal 1328 KUHPerdara, penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah

¹⁰ *Ibid.*

membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut. Penipuan tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan.

Oleh karena itu untuk membuktikan penipuan dalam cacat kehendak sebagai alasan pembatalan perjanjian, maka pembatalan ini dapat dimintakan oleh salah satu pihak atau pihak ketiga kepada pihak lainnya (lawannya) baik secara langsung maupun melalui putusan Pengadilan, karena jika tidak dimintakan pembatalan maka perjanjian tersebut secara hukum tetap berlaku dan mengikat para pihak, dengan melalui putusan Pengadilan akan terlihat bagaimanakah unsur penipuan ini menyebabkan cacat kehendak baik secara subyektif dan atau secara obyektif syarat sahnya perjanjian yang menimbulkan adanya kerugian dari salah satu pihak.

Syarat pertama dan kedua Pasal 1320 KUHPPerdata disebut sebagai syarat-syarat subyektif mengenai subyek yang mengikatkan diri dalam perjanjian dengan konsekuensi perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*vernietigbaar* atau *voidable*) dan apabila kedua syarat tersebut tidak dipenuhi. Menurut Pasal 1331 KUHPPerdata, bila seseorang membuat perjanjian dengan seseorang lain yang menurut undang-undang tidak cakap untuk membuat perjanjian, maka perjanjian itu tetap sah selama tidak dituntut pembatalannya oleh pihak yang tidak cakap.¹¹ Syarat ketiga dan keempat disebut sebagai syarat-syarat obyektif karena mengenai obyek yang diperjanjikan, dengan konsekuensi perjanjian tersebut batal demi

¹¹ St.Remy Sjahdeini et.al, *Naskah Akademis Peraturan Perundang-Undangan tentang Perbuatan Melawan Hukum*, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman RI, Jakarta, 1993/1994, hlm 46.

hukum (*van rechtswege nietig* atau *null and void*) apabila kedua syarat tersebut tidak terpenuhi.

Dalam hal perjanjian itu dinyatakan batal demi hukum, maka pihak yang satu tidak dapat menuntut pihak lainnya berdasarkan perjanjian itu hakim secara *ex officio* wajib menyatakan bahwa tidak pernah ada suatu perjanjian atau perikatan.¹²

Menurut Sri Sudewi, batal demi hukum atau kebatalan itu ada 2 (dua) macam¹³:

1. Batal secara mutlak (*absolute nietig*) terjadi apabila:
 - a. Cacat bentuk;
 - b. Bertentangan / dilarang dengan / oleh undang-undang;
 - c. Bertentangan dengan kesusilaan (*moral*);
 - d. Bertentangan dengan ketertiban umum (*orde public*)
2. Batal secara relatif (*relatieve nietig*)

Adanya unsur perbuatan melawan hukum, baik secara langsung maupun secara tidak langsung terkait dengan upaya penggugat untuk membatalkan perjanjian telah disepakati dan seyogyanya menurut undang –undang perjanjian tersebut batal demi hukum atau dapat dibatalkan apabila terdapat unsur cacat kehendak oleh salah satu pihak dan pembatalan tersebut dapat dilakukan oleh

¹² Djohari Santoso dan Ahmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Ctk.I., Yogyakarta, Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 1989, hlm 78.

¹³ *Ibid*, hlm 78-79.

pihak yang merasa dirugikan dan atau ditipu dalam membuat perjanjian dan atau setelah ditemukan unsur cacat kehendak dalam perjanjian.

Perbuatan “mengadili” adalah bertujuan dan berintikan “memberikan suatu keadilan”. Untuk memberikan suatu keadilan itu, hakim melakukan kegiatan dan tindakan. Pertama-tama menelaah lebih dahulu tentang kebenaran peristiwa yang diajukan kepadanya. Setelah itu mempertimbangkan dengan memberikan penilaian atas peristiwa itu serta menghubungkan dengan hukum yang berlaku, untuk selanjutnya memberikan suatu kesimpulan dengan menyatakan suatu hukum terhadap peristiwa itu.¹⁴

Praktek Peradilan dapat membatalkan perjanjian dengan alasan pembatalan perjanjian, yaitu perjanjian dibuat mengandung unsur yang menyebabkan adanya cacat kehendak dalam kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya (Pasal 1320 KUHPerdata) dan Pengadilan yang menentukan fakta yang menjadi penyebab terjadinya cacat kehendak sebagai alasan untuk pembatalan perjanjian jual beli.

B. Rumusan Masalah

1. Pertimbangan hukum apakah yang menjadi landasan Hakim dalam melakukan pembatalan perjanjian jual beli yang disebabkan karena adanya penipuan?
2. Bagaimanakah akibat hukum pembatalan perjanjian jual beli yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap apabila didalamnya terdapat penipuan?

¹⁴ K. Wantjik Saleh, *Kehakiman dan Peradilan*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1977, hlm 39.

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui Pertimbangan hukum apakah yang menjadi landasan Hakim dalam melakukan pembatalan perjanjian jual beli disebabkan karena adanya penipuan.
2. Untuk mengetahui akibat hukum pembatalan perjanjian jual beli yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap apabila didalamnya terdapat penipuan.

D. Kerangka Teori

Suatu kontrak atau perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.¹⁵

KUH Perdata pasal 1320 menentukan empat syarat untuk sahnya suatu perjanjian, yaitu:

1. Kesepakatan kedua pihak;
2. Kecakapan untuk membuat perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu (suatu hal tertentu);
4. Suatu sebab yang tidak dilarang (suatu sebab yang halal)

¹⁵ Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009, hlm 1.

Sedangkan Subekti¹⁶ secara tepat telah memperjelas ke-4 syarat itu dengan cara menggolongkannya dalam 2 bagian, yaitu:

Bagian ke-1 : mengenai subyek perjanjian, ditentukan:

- a. Orang yang membuat perjanjian harus cakap atau mampu melakukan perbuatan hukum tersebut.
- b. Adanya kesepakatan (*konsensus*) yang menjadi dasar perjanjian yang harus dicapai atas dasar kebebasan untuk menentukan kehendaknya (tidak ada paksaan, kekhilapan atau penipuan).

Bagian ke-2 : mengenai obyek perjanjian, ditentukan:

- a. Apa yang dijanjikan oleh masing-masing harus cukup jelas untuk menetapkan kewajiban masing-masing pihak.
- b. Apa yang dijanjikan oleh masing-masing tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum atau kesusilaan.

Tidak dipenuhinya syarat-syarat subyektif dapat dimintakan pembatalan perjanjian itu kepada Hakim, akan tetapi hal tidak dipenuhinya syarat-syarat obyektif diancam dengan kebatalan perjanjian demi hukum.

Dengan kesepakatan dimaksudkan kedua pihak yang mengadakan perjanjian itu harus melakukan kesepakatan mengenai hal-hal pokok yang mereka perjanjikan. Subekti¹⁷ menyatakan bahwa Hukum perjanjian dari KUH Perdata menganut asas konsensualisme artinya ialah: hukum perjanjian dari KUH Perdata menganut suatu asas yaitu untuk melahirkan perjanjian cukup dengan sepakat saja dan perjanjian itu (dan dengan demikian “*perikatan*” yang ditimbulkan

¹⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Ctk. Ketujuh, Alumni, Bandung, 1985, hlm 17-20.

¹⁷ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1987, hlm 3.

karenanya) sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus sebagaimana di atas pada detik-detik yang lain yang terkemudian atau yang sebelumnya.

Perbuatan melawan hukum di Indonesia secara normatif selalu merujuk pada ketentuan pasal 1365 KUH Perdata. Rumusan norma dalam pasal ini unik, tidak seperti ketentuan-ketentuan pasal lainnya. Perumusan norma pasal 1365 KUH Perdata lebih merupakan struktur norma daripada substansi ketentuan pasal lainnya. Perumusan norma pasal 1365 KUH Perdata lebih merupakan struktur norma daripada substansi ketentuan hukum yang sudah lengkap. Oleh karena substansi ketentuan pasal 1365 KUH Perdata senantiasa memerlukan materialisasi diluar KUH Perdata. Dilihat dari dimensi waktu ketentuan ini akan “abadi” karena hanya merupakan struktur. Dengan kata lain seperti kiasan yang sudah kita kenal, bahwa pasal 1365 KUH Perdata ini “*Tak lekang kena panas tak lapuk kena hujan*”. Pasal 1365 KUH Perdata menentukan bahwa tiap perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang melakukan perbuatan tersebut untuk mengganti kerugian.¹⁸

Perbuatan melawan hukum dalam pasal 1365 KUH Perdata pada awalnya memang mengandung pengertian yang sempit sebagai pengaruh ajaran legisme. Pengertian yang dianut adalah perbuatan melawan hukum merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hak dan kewajiban hukum menurut undang-undang.

¹⁸ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Universitas Indonesia Fakultas Hukum Pascasarjana, 2003, hlm 3-4.

Dengan kata lain perbuatan melawan hukum (*onrechmatigedaad*) sama dengan perbuatan melawan undang-undang (*onwetmatigedaad*).¹⁹

Beberapa tuntutan yang dapat diajukan karena perbuatan melawan hukum ialah²⁰:

- a. Ganti rugi dalam bentuk uang atas kerugian yang ditimbulkan;
- b. Ganti rugi dalam bentuk natura atau dikembalikan dalam keadaan semula;
- c. Pernyataan bahwa perbuatan yang dilakukan adalah melawan hukum;
- d. Melarang dilakukannya perbuatan tertentu.

“Perbuatan Melawan Hukum” dapat dijumpai baik dalam hukum pidana maupun dalam hukum perdata. Kedua konsep “perbuatan melawan hukum” tersebut memperlihatkan adanya perbedaan dan persamaan. Perbedaan yang pokok adalah hukum pidana mengenai kepentingan umum sedangkan “perbuatan melawan hukum” dalam hukum perdata dimaksudkan untuk melindungi kepentingan individu.²¹

Akibat dari hukum pidana adalah pemidanaan sipelaku sedangkan hukum perdata adalah meniadakan kerugian dari pihak yang dirugikan. Sejak putusan Hoge Raad 31 Januari 1919 dalam perkara Lindenbaum-Cohen, konsep perbuatan melawan hukum telah berkembang. Sejak itu terdapat 4 kriteria perbuatan melawan hukum²²:

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- b. Melanggar hak subyektif orang lain;

¹⁹ *Ibid*, hlm 5.

²⁰ *Ibid*, hlm 16.

²¹ *Ibid*, hlm 17-18.

²² *Ibid*, hlm 19.

- c. Melanggar kaidah tata susila;
- d. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta orang lain.

Kriteria pertama dan kedua berhubungan dengan hukum tertulis sedangkan kriteria ketiga dan keempat berhubungan dengan hukum tidak tertulis.

Unsur “kesalahan” dipakai untuk menyatakan, seseorang dinyatakan bertanggung jawab untuk akibat yang merugikan yang terjadi karena perbuatannya yang salah. Apabila seseorang karena perbuatan melawan hukum yang ia lakukan telah menimbulkan kerugian, wajib mengganti kerugian apabila untuk itu ia dapat dipertanggungjawabkan. Sipilaku adalah bertanggungjawab untuk kerugian tersebut apabila perbuatan melawan hukum yang ia lakukan dan kerugian yang ditimbulkannya dapat dipertanggung jawabkan padanya.²³

Mariam Darus Badruzaman mengatakan, syarat-syarat yang harus ada untuk menentukan suatu perbuatan sebagai perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut²⁴:

- a. Harus ada perbuatan, yang dimaksud dengan perbuatan ini baik yang bersifat positif maupun yang bersifat negatif, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat.
- b. Perbuatan itu harus melawan hukum.
- c. Ada kerugian.

²³ Rahmat Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, 1979, hlm 19.

²⁴ Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Alumni, Bandung, 1983, hlm 146-147.

- d. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian.
- e. Ada kesalahan (*schuld*).

Dalam pasal 1340 ayat (1) KUH Perdata menyatakan, perjanjian-perjanjian yang dibuat hanya berlaku di antara para pihak yang membuatnya. Dalam perjanjian konsensual, keabsahannya ditentukan oleh undang-undang, dalam hal ini Pasal 1320 KUH Perdata. Jika suatu perjanjian yang dibuat tersebut tidak memenuhi salah satu atau lebih persyaratan yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, maka perjanjian tersebut menjadi tidak sah, yang berarti perjanjian itu terancam batal. Hal ini mengakibatkan nulitas atau kebatalan menjadi perlu untuk diketahui oleh tiap pihak yang mengadakan perjanjian. Oleh karena masing-masing perjanjian memiliki karakteristik dan cirinya sendiri-sendiri, maka nulitas atau kebatalan dari suatu perjanjian juga memiliki karakteristik dan cirinya sendiri-sendiri.²⁵

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan menggunakan perangkat peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan.

²⁵ Gunawan Widjaja & Kartini Muljadi, *op.cit.*, *Perikatan Yang Lahir...*, hlm 172.

2. Bahan Hukum

a. Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan yang meliputi hukum yang mengikat antara lain: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Putusan Pengadilan Negeri Sleman No. 104/Pdt.G/2006/PN.Slmn.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu berupa buku-buku/literatur, hasil-hasil penelitian maupun dari sumber-sumber lain yang berhubungan dengan masalah penelitian.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum yang bersifat melengkapi kedua bahan tersebut di atas yang terdiri dari:

- 1) Kamus hukum
- 2) Berbagai Majalah dan Surat Kabar

3. Pengumpulan Bahan

Pengumpulan bahan sekunder yaitu untuk mendapatkan bahan sekunder dengan dilakukan penelitian terhadap kepustakaan. Penelitian ini dilakukan dengan metode pendekatan, yakni pendekatan yang mengutamakan segi normatif dari obyek penelitian.

4. Analisa Bahan

Bahan yang diperoleh dalam penelitian dalam hal ini Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap akan dianalisa secara deskriptif, yaitu bahan-bahan yang diperoleh dari

bahan sekunder dan hasil penelitian akan diuraikan secara sistematis dan logis menurut pola deduktif kemudian dijelaskan, dijabarkan dan diintergrasikan berdasarkan kaidah ilmiah, yang selanjutnya dicari hubungannya dengan teori-teori yang sudah ada dan kemudian disusun secara sistematis, logis sehingga diperoleh gambaran secara keseluruhan alasan pembatalan perjanjian oleh Pengadilan.

F. Kerangka Penulisan

BAB I : Pendahuluan yang terdiri dari Latar Belakang Masalah; Rumusan Masalah; Tujuan Penelitian; Kerangka Teori; Metode Penelitian dan Kerangka Penelitian.

BAB II : Perjanjian Jual Beli, Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum.

BAB III : Penipuan Sebagai Alasan Pembatalan Perjanjian Jual Beli dan Tuntutan Ganti Rugi.

BAB IV : Penutup yang berupa Kesimpulan dan Saran.

BAB II

PERJANJIAN JUAL BELI, WANPRESTASI DAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

A. Syarat Sahnya Perjanjian

KUH Perdata Pasal 1320 menentukan empat syarat untuk sahnya suatu perjanjian, yaitu²⁶:

1. Kesepakatan kedua pihak
2. Kecakapan untuk membuat perikatan
3. Suatu pokok persoalan tertentu (suatu hal tertentu)
4. Suatu sebab yang tidak dilarang (suatu sebab yang halal)

Persyaratan tersebut di atas berkenaan baik mengenai subyek maupun objek perjanjian. Persyaratan yang pertama dan kedua berkenaan dengan subjek perjanjian. Persyaratan yang ketiga dan keempat berkenaan dengan objek perjanjian.²⁷

Pembedaan kedua persyaratan tersebut dikaitkan pula dengan masalah batal demi hukumnya (*nieteg, null and void, void ab initio*) dan dapat dibatalkannya (*vernietigbaar, voidable*) suatu perjanjian. Perjanjian yang batal demi hukum adalah perjanjian yang sejak semula sudah batal. Hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada. Perjanjian yang dapat dibatalkan adalah sepanjang

²⁶ Henry P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Sebagai Alasan (baru) Untuk Pembatalan Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta, 1992, hlm 13.

²⁷ Ridwan Khairandy, *Perseroan Terbatas, Doktrin, Peraturan Perundang-Undangan dan Yurisprudensi*, Edisi Revisi, Kreasi Total Media, Yogyakarta, 2009, hlm 26.

perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku.²⁸

Apabila persyaratan subjektif perjanjian (kata sepakat dan kecakapan untuk melakukan perikatan) tidak dipenuhi tidak mengakibatkan batalnya perjanjian, tetapi hanya dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan. Apabila persyaratan yang menyangkut objek perjanjian (suatu hal tertentu dan adanya causa hukum yang halal) tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum.²⁹

1. Kesepakatan (Sepakat mereka yang mengikatkan diri)

Kata sepakat di dalam perjanjian pada dasarnya adalah pertemuan atau persesuaian kehendak antara para pihak di dalam perjanjian. Seseorang dikatakan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya (*toestemming*) jika ia memang menghendaki apa yang disepakati.³⁰

Sepakat merupakan salah satu syarat yang amat penting dalam sahnya suatu perjanjian. Sepakat ditandai oleh penawaran dan penerimaan dengan cara³¹:

- a. Tertulis
- b. Lisan
- c. Diam-diam
- d. Simbol-simbol tertentu.

²⁸ *Ibid*, hlm 27.

²⁹ *Ibid*.

³⁰ J.Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang lahir dari Perjanjian Buku I*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm 164.

³¹ I Ketut Artadi & I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, *Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian kedalam Perancangan Kontrak*, Udayana University Press, Bali, 2010, hlm 51.

Kesepakatan dengan cara tertulis, dapat dilakukan dengan akta otentik ataupun akta di bawah tangan. Perbedaan khas dari akta otentik dengan akta di bawah tangan terletak dalam beban pembuktiannya sebagaimana diatur dalam Pasal 1865 KUH Perdata, 163 HIR (asas, *actori incumbit probatio*), yaitu³²:

- a. Apabila akta otentik dibantah kebenarannya oleh pihak lawan, maka para pihak lawan harus membuktikan kepalsuan dari akta itu.
- b. Apabila akta di bawah tangan dibantah oleh pihak lawan, maka yang mengajukan akta di bawah tangan sebagai bukti harus membuktikan keaslian dari akta di bawah tangan tersebut. Oleh karena itu, pembuktian akta otentik disebut pembuktian kepalsuan, sedangkan pembuktian akta di bawah tangan adalah pembuktian keaslian

Kesepakatan secara lisan banyak terjadi dalam pergaulan masyarakat sederhana, serta merta, sering tidak disadari namun sudah terjadi kesepakatan, misalnya dalam kegiatan berbelanja di Toko, di pasar-pasar untuk kebutuhan sehari-hari. Kesepakatan lisan menjadi selesai dengan dilakukan penyerahan dan penerimaan suatu barang.³³

Kesepakatan secara diam-diam, juga banyak kita jumpai dalam kehidupan sehari-hari, misalnya dalam berbelanja di Swalayan, mengambil barang menyerahkan kepada kasir dan membayar harganya, naik angkutan umum, membayar biaya sebagaimana biasanya, memarkir kendaraan, membayar biaya parkir sesuai tarifnya, duduk di rumah makan memesan makanan selesai makan lalu membayar harganya, sesuai tarif yang disodorkan oleh pelayan rumah makan.

³²Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak, Perancangan Kontrak*, RajaGrafindo Perkasa, Jakarta, 2007, hlm 15.

³³I Ketut Artadi & I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, *op.cit.*, hlm 52.

Kalau tarif makanan ternyata dirasa mahal, tetapi karena sudah terjadi kesepakatan secara diam-diam, paling si pembeli bisa menggerutu sendiri...kapok.³⁴

Kesepakatan menggunakan simbol juga sering terjadi dalam kehidupan sehari-hari, misalnya dalam membeli rokok hanya dengan menempel dua jari dimulut, dagang rokok membawakan rokok, dengan mengacungkan satu jari tukang bakso membawakan satu mangkok bakso.³⁵

Kesepakatan sesungguhnya merupakan inti dari perjanjian. Kapan kesepakatan itu terjadi sebagai saat lahirnya perjanjian, ada berbagai teori untuk itu, yaitu³⁶:

- 1) Teori kehendak, yang menekankan kepada apa yang sesungguhnya dikehendaki.
- 2) Teori pernyataan, menekankan kepada apa yang dinyatakan.
- 3) Teori kepercayaan, menekankan kepada apa yang wajar dipercaya.
- 4) Teori pengiriman, menekankan kepada jawaban atas penawaran pihak lain.
- 5) Teori penerimaan, menekankan kepada jawaban atas penerimaan pihak lain.

Kesepakatan yang menimbulkan akibat hukum hanyalah kesepakatan yang tidak bercacat, atau tidak terjadi kecacatan dalam kesepakatan itu yang dikenal dengan tidak terdapat cacat kehendak. Cacat kehendak sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1321 KUH Perdata dapat terjadi karena kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*), penipuan (*bedrog*), dan karena Penyalahgunaan Keadaan

³⁴ *Ibid.*

³⁵ *Ibid.*

³⁶ *Ibid*, hlm 53-54.

(*Undue Influence*). Apabila terjadi cacat kehendak dalam suatu perjanjian, maka perjanjian itu dapat dibatalkan.³⁷

Pernyataan kehendak tersebut harus merupakan pernyataan bahwa ia menghendaki timbulnya hubungan hukum. Kesesuaian kehendak antara dua kehendak saja belum melahirkan perjanjian, karena kehendak tersebut harus dinyatakan, harus nyata bagi pihak yang lain, dan harus dapat dimengerti oleh pihak lain. Apabila pihak yang lain tersebut telah menyatakan menerima atau menyetujuinya, maka timbul kata sepakat.³⁸

J. Satrio menyebutkan ada beberapa cara mengemukakan kehendak tersebut, yakni³⁹:

- a. Secara tegas, antara lain:
 - 1) Secara tertulis
 - a) dengan akte otentik
 - b) dengan akte di bawah tangan
 - 2) Secara lisan
- b. Dengan tanda
- c. Secara diam-diam

Mariam Darus Badruzaman mengemukakan beberapa teori mengenai lahirnya perjanjian:⁴⁰

- a. Teori kehendak (*wilstheorie*) yang mengajarkan, kesepakatan terjadi pada saat kehendak pihak penerima dinyatakan, misalnya dengan menuliskan surat;

³⁷ *Ibid*, hlm 54.

³⁸ Ridwan Khairandy, *op.cit.*, *Perseroan Terbatas...*, hlm 28.

³⁹ J.Satrio, *op.cit.*, ... *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian, Buku I*, hlm 183.

⁴⁰ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994, hlm 24.

- b. Teori pengiriman (*verzendtheorie*) yang mengajarkan, kesepakatan terjadi pada saat kehendak yang dinyatakan itu dikirim oleh pihak yang menerima tawaran;
- c. Teori pengetahuan (*venemingstheorie*) yang mengajarkan, pihak yang menawarkan seharusnya sudah mengetahui tawarannya sudah diterima;
- d. Teori kepercayaan (*vertrowenstheorie*) yang mengajarkan, kesepakatan itu terjadi pada saat pernyataan kehendak dianggap layak diterima oleh pihak yang menawarkan.

Kesepakatan dalam perjanjian merupakan perwujudan dari kehendak dua atau lebih pihak dalam perjanjian mengenai apa yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, bagaimana cara melaksanakannya, kapan harus dilaksanakannya, dan siapa yang harus melaksanakan.⁴¹

Kesepakatan yang merupakan pernyataan kehendak para pihak dibentuk oleh dua unsur, yaitu unsur penawaran dan penerimaan. Penawaran (*aanbod; offerte; offer*) diartikan sebagai pernyataan kehendak yang mengandung usul untuk mengadakan perjanjian. Usul ini mencakup *esensialia* perjanjian yang akan ditutup. Sedangkan penerimaan (*aanvarding; acceptatie; acceptance*) merupakan pernyataan setuju dari pihak lain yang ditawarkan.⁴²

2. Kecakapan

Syarat sahnya perjanjian yang kedua menurut Pasal 1320 KUH Perdata adalah kecakapan untuk membuat perikatan (*om eene verbintenis aan te gaan*).⁴³

⁴¹ Gunawan Widjaja & Kartini Muljadi, *op.cit.*, *Perikatan Yang Lahir...*, hlm 95.

⁴² Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proposionalitas dalam Kontrak Komersial*, Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm 162.

⁴³ Ridwan Khairandy, *op.cit.*, *Perseroan Terbatas...*, hlm 35.

Pasal 1329 KUH Perdata menyatakan, setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali apabila menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap. Kemudian Pasal 1330 KUH Perdata menyatakan, ada beberapa orang tidak cakap untuk membuat perjanjian, yakni:⁴⁴

- a. Orang yang belum dewasa;
- b. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan; dan
- c. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian tertentu.

Kecakapan (*bekwaamheid-capacity*) yang dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata syarat dua adalah kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum diartikan sebagai kemungkinan untuk melakukan perbuatan hukum secara mandiri yang mengikat diri sendiri tanpa dapat diganggu gugat.

Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum pada umumnya diukur dari standar, berikut ini:⁴⁵

- a. *Person* (pribadi), diukur dari standar usia kedewasaan (*meerderjaring*); dan
- b. *Rechtspersoon* (badan hukum), diukur dari aspek kewenangan (*bevoegheid*).

Adanya kecakapan untuk bertindak dalam hukum merupakan syarat subjektif kedua terbentuknya perjanjian yang sah di antara para pihak. Kecakapan bertindak

⁴⁴ *Ibid.*

⁴⁵ Agus Yudha Hernoko, *op.cit.*, hlm 183-184.

ini dalam banyak hal berhubungan dengan masalah kewenangan bertindak dalam hukum.⁴⁶

Kecakapan bertindak maupun kewenangan bertindak, keduanya berkaitan dengan peristiwa melakukan tindakan hukum. Tindakan hukum merupakan peristiwa sehari-hari, karena manusia dalam kehidupan bermasyarakat perlu mengadakan hubungan dengan anggota masyarakat yang lain, dengan melakukan tindakan-tindakan hukum.⁴⁷

Pasal 1329 KUH Perdata mengatakan, pada dasarnya setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali undang-undang menentukan lain. Karena membuat perjanjian adalah tindakan yang paling umum dilakukan oleh anggota masyarakat maka dari ketentuan tersebut bisa ditafsirkan, semua orang pada dasarnya cakap untuk bertindak, kecuali undang-undang menentukan lain.⁴⁸

3. Hal Tertentu

Hal tertentu adalah menyangkut objek perjanjian baik berupa barang atau jasa yang dapat dinilai dengan uang. Pasal 1332 KUHPerdata menentukan “hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan yang dapat menjadi pokok perjanjian”. Hal itu berarti pokok perjanjian hanya dapat dinilai dengan uang, atau setidaknya sanksi atas pelanggaran perjanjian adalah ganti rugi uang atau benda yang bernilai uang.⁴⁹

Syarat sahnya perjanjian yang ketiga adalah adanya suatu hal tertentu (*een bepaald onderwerp*). Pasal 1333 KUH Perdata menentukan suatu perjanjian harus

⁴⁶ Gunawan Widjaja & Kartini Muljadi, *op.cit.*, *Perikatan Yang Lahir...*, hlm. 127.

⁴⁷ Ade Maman Suherman dan J. Satrio, *Penjelasan hukum Tentang Batasan Umur*, Gramedia, Jakarta, 2010, hlm 6.

⁴⁸ *Ibid*, hlm 6.

⁴⁹ I Ketut Artadi & I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, *op.cit.*, hlm 58.

mempunyai pokok suatu benda (*zaak*) yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya.⁵⁰

Suatu perjanjian harus memiliki objek tertentu. Suatu perjanjian haruslah mengenai hal tertentu (*certainty of terms*), berarti apa yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit dapat ditentukan jenisnya.⁵¹

J.Satrio menyimpulkan, yang dimaksud dengan suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah objek prestasi perjanjian. Isi prestasi tersebut harus tertentu atau paling sedikit dapat ditentukan jenisnya.⁵²

KUH Perdata menentukan, barang yang dimaksud tidak harus disebutkan, asalkan nanti dapat dihitung atau ditentukan.⁵³

KUH Perdata menjelaskan maksud hal tertentu, dengan memberikan rumusan dalam Pasal 1333 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut:” Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok perjanjian berupa suatu kebendaan yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan, jumlah kebendaan tidak tentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung”.⁵⁴

Pada perikatan untuk memberikan sesuatu, kebendaan yang akan diserahkan berdasarkan suatu perikatan tertentu tersebut haruslah sesuatu yang telah ditentukan secara pasti. Dalam jual beli misalnya, setiap kesepakatan antara

⁵⁰ Ridwan Khairandy, *op.cit.*, *Perseroan Terbatas...*, hlm 37.

⁵¹ *Ibid*, hlm 37.

⁵² J.Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian, Buku II*, hlm 41.

⁵³ Ridwan Khairandy, *op.cit.*, *Perseroan Terbatas...*, hlm 38.

⁵⁴ Gunawan Widjaja & Kartini Muljadi, *op.cit.*, *Perikatan Yang Lahir...*, hlm 155.

penjual dan pembeli mengenai kebendaan yang dijual atau dibeli harus telah ditentukan terlebih dahulu kebendaannya.⁵⁵

Adapun yang dimaksud suatu hal atau objek tertentu (*eenbepaald onderwerp*) dalam Pasal 1320 KUH Perdata syarat 3, adalah prestasi yang menjadi pokok kontrak yang bersangkutan.⁵⁶ Lebih lanjut mengenai hal atau objek tertentu ini dirujuk dari substansi Pasal 1332, 1333 dan 1334 KUH Perdata, sebagai berikut:

- a. Pasal 1332 KUH Perdata menegaskan: "Hanya barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok perjanjian".
- b. Pasal 1333 KUH Perdata menegaskan: "Suatu perjanjian harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Jumlah barang itu tidak perlu pasti, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung".
- c. Pasal 1334 KUH Perdata menegaskan: "Barang yang baru ada pada waktu yang akan datang, dapat suatu perjanjian. Tetapi tidaklah diperkenankan untuk melepaskan suatu warisan yang belum terbuka, ataupun untuk meminta diperjanjikan sesuatu hal mengenai warisan itu, sekalipun dengan sepakatnya orang yang menjadi pokok perjanjian itu, dengan tidak mengurangi ketentuan Pasal 169, 176, dan 178".

Beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang (*in casu* KUH Perdata) terhadap objek tertentu dari kontrak, khususnya jika objek kontrak tersebut berupa barang, adalah sebagai berikut:⁵⁷

⁵⁵ *Ibid*, hlm 156.

⁵⁶ Agus Yudha Hernoko, *op.cit.*, hlm 191.

⁵⁷ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hlm 72.

- a. Barang yang merupakan objek kontrak tersebut haruslah barang yang dapat diperdagangkan (vide Pasal 1332 KUH Perdata);
- b. Pada saat kontrak dibuat, minimal barang tersebut sudah dapat ditentukan jenisnya (vide Pasal 1333 ayat (1) KUH Perdata);
- c. Jumlah barang tersebut boleh tidak tertentu, asal saja jumlah tersebut kemudian dapat ditentukan atau dihitung (vide Pasal 1333 ayat (2) KUH Perdata);
- d. Barang tersebut dapat juga barang yang baru akan ada di kemudian hari (vide Pasal 1334 ayat (1) KUH Perdata);
- e. Tetapi tidak dapat dibuat kontrak terhadap barang yang masih ada dalam warisan yang belum terbuka (vide Pasal 1334 ayat (2) KUH Perdata).

4. Kausa Yang Halal

Suatu sebab yang halal, adalah sebab yang dibenarkan oleh undang-undang, ketertiban umum, kebiasaan, kepatutan dan kesusilaan. Suatu perjanjian tanpa sebab, atau dibuat karena sebab yang palsu, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1335 KUHPerdata, adalah termasuk ke dalam sebab yang tidak halal.⁵⁸

Menurut kontrak Amerika ditentukan 4 syarat sahnya perjanjian, yaitu⁵⁹:

- a. *Offer* (penawaran) dan *acceptance* (penerimaan).

Yang dimaksud *offer* (penawaran) adalah suatu janji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu secara khusus pada masa yang akan datang.

Sedangkan *acceptance* (penerimaan) adalah kesepakatan dari penerimaan

⁵⁸ I Ketut Artadi & I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, *op.cit.*, hlm 58-59.

⁵⁹ H. Salim et.al, *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm 11. Lihat juga I Ketut Artadi & I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, *op.cit.*, hlm 59-60.

tawaran untuk menerima persyaratan yang diajukan dalam penawaran tersebut.

Penawaran tawaran harus disampaikan dan bersifat absolut, tanpa syarat dan sedapatnya penawaran dan penerimaan tawaran harus dilakukan secara tertulis.

b. *Meeting of minds* (persesuaian kehendak).

Persesuaian kehendak dimaksudkan adalah menyangkut objek kontrak. Tidak ada kesalahpahaman, atau kekaburan terhadap objek yang disetujui.

Persesuaian kehendak harus dilakukan secara jujur, sehingga ketidakjujuran dapat menyebabkan kontrak menjadi batal. Terjadi ketidakjujuran apabila terdapat 4 hal, yaitu (1) *fraud* - adanya penipuan, (2) *mistake* - adanya kesalahan, (3) *duress* – adanya paksaan, (4) *undue influence* – adanya penyalahgunaan keadaan.

c. *Considerations* (prestasi).

Konsiderasi ada yang mengartikan dengan prestasi, yaitu sesuatu janji akan “melaksanakan” sesuatu. Ada pula yang mengartikan bahwa konsiderasi adalah motif atau alasan membuat kontrak.

Apabila konsiderasi diartikan sebagai prestasi, maka konsiderasi sejenis dengan resital prestasi dalam perjanjian yang berbunyi:”Pihak pertama berjanji dan mengikat diri untuk menjual dan menyerahkan kepada pihak kedua yang berjanji dan mengikat diri untuk membeli dan menerima penyerahan”.

- d. *Competent parties* dan *Legal subjek matter* kemampuan hukum para pihak dan pokok persoalan yang sah.

Competent parties adalah kecakapan para pihak dalam melakukan kontrak. Yang dapat digolongkan cakap dalam membuat kontrak adalah orang yang belum dewasa dan orang gila. Sedangkan *legal subyeck matter* adalah sejenis dengan causa yang halal sebagaimana diatur dalam KUHPerdota.

Syarat sahnya perjanjian yang keempat adalah adanya kausa hukum yang halal. Kata kausa yang diterjemahkan dari kata *oorzaak* (Belanda) atau *causa* (Latin) bukan berarti sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian, tetapi mengacu kepada isi dan tujuan perjanjian itu sendiri. Misalnya dalam perjanjian jual beli, isi dan tujuan atau kausanya adalah pihak yang satu menghendaki hak milik suatu barang, sedangkan pihak lainnya menghendaki uang.⁶⁰

Dari rumusan 1313 KUH Perdata dapat disimpulkan, yang dimaksud dengan perjanjian dalam pasal tersebut adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan (*verbintenisschepende overeenkomst*) atau perjanjian yang obligatoir. Pasal tersebut diletakkan di bawah titel kedua Buku III yang mengatur perikatan yang lahir dari perjanjian dan rumusan tersebut dimaksudkan sebagai rumusan tentang perjanjian sebagai dimaksud dalam pasal-pasal selanjutnya. Dengan demikian,

⁶⁰ Ridwan Khairandy, *op.cit.*, *Perseroan Terbatas...*, hlm 38.

dapat disimpulkan, ketentuan dalam titel kedua hanya berlaku untuk perjanjian obligatoir saja.⁶¹

Pengertian kausa atau sebab (*oorzaak*) sebagaimana dimaksud Pasal 1320 KUH Perdata syarat 4, harus dihubungkan dalam konteks Pasal 1335 dan 1337 KUH Perdata. Pengertian kausa (*kausa finalis-kausanya tujuan*) hendaknya dibedakan dengan pengertian kausa pada Pasal 1365 KUH Perdata. Pengertian kausa pada Pasal 1365 KUH Perdata adalah sebab atau penyebab yang menimbulkan kerugian (*kausaefficiens*). Kausa disini menunjukkan adanya hubungan sebab-akibat antara perbuatan melanggar hukum (sebagai kausa penyebab) dengan kerugian yang ditimbulkan (*akibat, kausaefficiens*), sehingga menimbulkan kewajiban untuk memberikan ganti rugi.⁶²

Demikian perlu dibedakan secara tegas antara kausa (sebab) dan motif. Motif adalah alasan yang mendorong batin seseorang untuk melakukan sesuatu hal. Kausa suatu kontrak adalah akibat yang sengaja ditimbulkan oleh tindakan menutup kontrak, yaitu apa yang menjadi tujuan para pihak bersama untuk menutup kontrak, dan karenanya disebut tujuan objektif, untuk membedakannya dari tujuan subjektif (dianggap motif).⁶³

Berdasarkan Pasal 1335 dan Pasal 1337 KUH Perdata, suatu kontrak tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat (batal), apabila kontrak tersebut:⁶⁴

- a. Tidak mempunyai kuasa.
- b. Kausanya palsu.

⁶¹ J.Satrio, *op.cit.*, ... *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Buku I, hlm 12.

⁶² Agus Yudha Hernoko, *op.cit.*, hlm 195.

⁶³ J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm 312.

⁶⁴ *Ibid*, hlm 321- 353.

- c. Kausanya bertentangan dengan undang-undang.
- d. Kausanya bertentangan dengan kesusilaan.
- e. Kausanya bertentangan dengan ketertiban umum.

Pasal 1335 KUH Perdata menyatakan: "Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan".

KUH Perdata tidak memberikan pengertian atau definisi dari "sebab" yang dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Hanya saja dalam Pasal 1335 KUH Perdata, dijelaskan yang disebut dengan sebab yang halal adalah:⁶⁵

- a. Bukan tanpa sebab;
- b. Bukan sebab yang palsu;
- c. Bukan sebab yang terlarang.

Pasal 1337 KUH Perdata menyatakan: "Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum".

Apakah konsekuensi yuridis seandainya syarat kausa yang legal dalam suatu kontrak sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata tidak dipenuhi. Konsekuensi hukumnya adalah bahwa kontrak yang bersangkutan tidak mempunyai kekuatan hukum (lihat Pasal 1335 KUH Perdata). Dengan perkataan lain, suatu kontrak tanpa suatu kausa yang legal akan merupakan kontrak yang batal demi hukum (*nietig, null and void*).⁶⁶

⁶⁵ Gunawan Widjaja & Kartini Muljadi, *op.cit.*, *Perikatan Yang Lahir...*, hlm 161.

⁶⁶ Munir Fuady, *op.cit.*, *Hukum Kontrak...*, hlm 75.

Ke empat unsur tersebut selanjutnya, dalam doktrin ilmu hukum yang berkembang, digolongkan ke dalam⁶⁷:

- a. Dua unsur pokok yang menyangkut subjek (pihak) yang mengadakan perjanjian (unsur subjektif), dan
- b. Dua unsur pokok lainnya yang berhubungan langsung dengan objek perjanjian (unsur objektif).

Unsur subjektif mencakup adanya unsur kesepakatan secara bebas dari para pihak yang berjanji, dan kecakapan dari pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian. Sedangkan unsur objektif meliputi keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan objek yang diperjanjikan, dan causa dari objek yang berupa prestasi yang disepakati untuk dilaksanakan tersebut haruslah sesuatu yang tidak dilarang atau diperkenankan menurut hukum. Tidak terpenuhinya salah satu unsur dari ke empat unsur tersebut menyebabkan cacat dalam perjanjian, dan perjanjian tersebut diancam dengan kebatalan, baik dalam bentuk dapat dibatalkan (jika terdapat pelanggaran terhadap unsur subjektif), maupun batal demi hukum (dalam hal tidak terpenuhinya unsur objektif), dengan pengertian bahwa perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya.⁶⁸

Suatu kontrak yang tidak memenuhi syarat sah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, baik syarat subjektif maupun syarat objektif akan mempunyai akibat-akibat, sebagai berikut:⁶⁹

- a. “*noneksistensi*”, apabila tidak ada kesepakatan maka tidak timbul kontrak;

⁶⁷ Gunawan Widjaja & Kartini Muljadi, *op.cit.*, *Perikatan Yang Lahir...*, hlm 93.

⁶⁸ *Ibid*, hlm 94.

⁶⁹ Agus Yudha Hernoko, *op.cit.*, hlm 160.

- b. *Vernietigbaar* atau dapat dibatalkan, apabila kontrak tersebut lahir karena adanya cacat kehendak (*wilsgebreke*) atau karena ketidakcakapan (*onbekwaamheid*)-(Pasal 1320 KUH Perdata syarat 1 dan 2), berarti hal ini terkait dengan unsur subjektif, sehingga berakibat kontrak tersebut dapat dibatalkan; dan
- c. *Nietig* atau batal demi hukum, apabila terdapat kontrak yang tidak memenuhi syarat objek tertentu atau tidak mempunyai causa atau causanya tidak diperbolehkan (Pasal 1320 KUH Perdata syarat 3 dan 4), berarti hal ini terkait dengan unsur subyektif, sehingga berakibat kontrak tersebut batal demi hukum.

Menurut ketentuan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, secara *a contrario*, dapat dikatakan, pada dasarnya kesepakatan bebas dianggap terjadi pada saat perjanjian dibuat oleh para pihak, kecuali dapat dibuktikan kesepakatan tersebut terjadi karena adanya kekhilafan, paksaan maupun penipuan, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1321 KUH Perdata, yang lengkapnya berbunyi: “Tiada suatu perjanjian pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan”.⁷⁰ Ada dua hal pokok dan prinsipil dari rumusan Pasal 1322 KUH Perdata yang dapat kita kemukakan di sini:⁷¹

- a. Kekhilafan bukanlah alasan untuk membatalkan perjanjian;
- b. Ada dua hal yang dapat menyebabkan alasan pembatalan perjanjian karena kekhilafan mengenai:

⁷⁰ Gunawan Widjaja & Kartini Muljadi, *op.cit.*, *Perikatan Yang Lahir...*, hlm 95.

⁷¹ *Ibid*, hlm 104.

- 1) Hakikat kebendaan yang menjadi pokok perjanjian tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya;
- 2) Orang terhadap siapa suatu perjanjian hanya akan dibuat.

Hal pertama adalah prinsip umum yang harus dipegang, diikuti dan ditaati, sedangkan hal kedua merupakan pengecualian atau penyimpangan, yang dibatasi alasannya. Dari kedua alasan pengecualian yang disebutkan di atas, alasan kedua lebih mudah dimengerti dari alasan pertama.

Ketentuan Pasal 1323 KUH Perdata tersebut menunjuk pada subyek yang melakukan pemaksaan, yang dalam hal ini dapat dilakukan oleh orang yang merupakan pihak dalam perjanjian, orang yang bukan pihak dalam perjanjian tetapi mempunyai kepentingan terhadap perjanjian tersebut, dan orang yang bukan pihak dalam perjanjian dan tidak memiliki kepentingan terhadap perjanjian yang dibuat tersebut.⁷²

Penipuan sebagai alasan pembatalan perjanjian diatur dalam Pasal 1328 KUH Perdata yang terdiri dari dua ayat, yang keseluruhannya berbunyi sebagai berikut: “Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu perjanjian, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga terang dan nyata pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut. Penipuan tidak dipersangkakan, melainkan harus dibuktikan”.⁷³

Berbeda dari kekhilafan, penipuan melibatkan unsur kesengajaan dari salah satu pihak dalam perjanjian, untuk mengelabui pihak lawannya, sehingga pihak

⁷² *Ibid*, hlm 121.

⁷³ *Ibid*, hlm 125.

yang terakhir ini memberikan kesepakatannya untuk tunduk pada perjanjian yang dibuat antara mereka. KUH Perdata menyatakan, masalah penipuan yang berkaitan dengan kesengajaan ini harus dibuktikan dan tidak boleh hanya dipersangkakan saja. Dalam hal ini, maka pihak terhadap siapa penipuan telah terjadi wajib membuktikan lawan pihaknya telah memberikan suatu informasi secara tidak benar, dan hal tersebut disengaja olehnya, yang tanpa adanya informasi yang tidak benar tersebut, pihak lawannya tersebut tidak mungkin akan memberikan kesepakatannya untuk tunduk pada perjanjian yang dibuat tersebut.⁷⁴

Pasal 1340 ayat (1) KUH Perdata menyatakan, perjanjian-perjanjian yang dibuat hanya berlaku di antara para pihak yang membuatnya.

Semua perjanjian yang dibuat dengan sah (yaitu yang memenuhi keempat persyaratan yang ditetapkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata) akan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Jadi perjanjian tersebut akan mengikat, dan melahirkan bagi para pihak dalam perjanjian.⁷⁵

Menurut Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata menentukan: "Perjanjian-perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu."

Dengan ketentuan tersebut jelas apa yang sudah disepakati oleh para pihak tidak boleh diubah oleh siapa pun juga, kecuali jika hal tersebut memang dikehendaki secara bersama oleh para pihak, ataupun ditentukan demikian oleh

⁷⁴ *Ibid*, hlm 126.

⁷⁵ *Ibid*.

undang-undang berdasarkan suatu perbuatan hukum atau peristiwa hukum atau keadaan hukum tertentu.⁷⁶

Jika suatu perjanjian yang dibuat tersebut tidak memenuhi salah satu atau lebih persyaratan yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, maka perjanjian tersebut menjadi tidak sah, yang berarti perjanjian itu terancam batal. Hal ini mengakibatkan nulitas atau kebatalan menjadi perlu untuk diketahui oleh tiap pihak yang mengadakan perjanjian.⁷⁷

Nulitas dapat dibedakan dalam perjanjian yang dapat dibatalkan dan perjanjian yang batal demi hukum; sedangkan berdasarkan sifat kebatalannya, nulitas dibedakan dalam kebatalan relatif dan kebatalan mutlak⁷⁸

5. Perjanjian yang dapat dibatalkan

Perjanjian dapat dibatalkan apabila⁷⁹,

- a. Melanggar syarat subjektif sahnyanya perjanjian, yaitu melanggar ketentuan Pasal 1320 ayat 1 KUHPerdata (sepakat mereka yang mengikatkan diri).
- b. Melanggar syarat subjektif sahnyanya perjanjian, yaitu melanggar pasal 1320 ayat 2 KUHPerdata (kecakapan membuat perjanjian).
- c. Dan melanggar ketentuan lainnya, seperti dalam penyalahgunaan keadaan (*Undue Influence, Unconscinable conduct, Misbruik Van Omstandigheden*).

⁷⁶ *Ibid.*

⁷⁷ *Ibid*, hlm 171.

⁷⁸ *Ibid*, hlm 172.

⁷⁹ I Ketut Artadi & I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, *op.cit.*, hlm 62.

Secara prinsip suatu perjanjian yang telah dibuat dapat dibatalkan jika perjanjian tersebut dalam pelaksanaannya akan merugikan pihak-pihak tertentu. Pihak-pihak ini tidak hanya pihak dalam perjanjian tersebut, tetapi meliputi juga setiap individu yang merupakan pihak ketiga diluar para pihak yang mengadakan perjanjian. Dalam hal ini pembatalan atas perjanjian tersebut dapat terjadi, baik sebelum perikatan yang lahir dari perjanjian itu dilaksanakan berdasarkan perjanjian yang dibuat tersebut dilaksanakan.⁸⁰

Menurut Pasal 1451 KUH Perdata: "Pernyataan batalnya perikatan-perikatan berdasarkan ketidakcakapan orang-orang yang disebutkan dalam Pasal 1330 KUH Perdata, berakibat barang dan orang-orangnya dipulihkan dalam keadaan sebelum perikatan dibuat, dengan pengertian segala apa yang telah diberikan atau dibayarkan kepada orang-orang yang tidak berkuasa, sebagai akibat perikatan itu, hanya dapat dituntut kembali sekadar barang yang bersangkutan masih berada di tangan orang tak berkuasa tersebut, atau sekadar ternyata orang ini telah mendapatkan manfaat dari apa yang dinikmati telah dipakai atau berguna bagi kepentingannya."

Sedangkan dalam Pasal 1452 KUH Perdata, menyatakan: "Pernyataan batal yang berdasarkan paksaan, kekhilafan atau penipuan, juga berakibat barang dan orang-orangnya dipulihkan dalam keadaan sewaktu sebelum perikatan dibuat."

⁸⁰ Gunawan Widjaja & Kartini Muljadi, *op.cit.*, *Perikatan Yang Lahir...*, hlm 172.

Alasan pembatalan perjanjian dapat digolongkan ke dalam dua golongan besar, yaitu:

a. yang berkaitan dengan pembatalan perjanjian oleh salah satu pihak dalam perjanjian. Pembatalan perjanjian tersebut dapat dimintakan jika:⁸¹

- 1) Tidak telah terjadi kesepakatan bebas dari para pihak yang membuat perjanjian, baik karena telah terjadi kekhilafan, paksaan atau penipuan pada salah satu pihak dalam perjanjian pada saat perjanjian itu dibuat (Pasal 1321 sampai dengan Pasal 1328 KUH Perdata);
- 2) Salah satu pihak dalam perjanjian tidak cakap untuk bertindak dalam hukum (Pasal 1330 sampai dengan pasal 1331 KUH Perdata), dan atau tidak memiliki kewenangan untuk melakukan tindakan atau perbuatan melawan hukum tertentu.

Dalam hal tidak terjadi kesepakatan secara bebas, maka pihak yang telah khilaf, atau ditipu tersebut, memiliki hak untuk meminta pembatalan perjanjian pada saat ia mengetahui terjadinya kekhilafan, paksaan, atau penipuan tersebut. Sedangkan untuk hal yang kedua, pihak yang tidak cakap, dan atau wakilnya yang sah berhak untuk memintakan pembatalan perjanjian.⁸²

b. Yang berhubungan dengan pembatalan perjanjian oleh pihak ketiga di luar perjanjian.

⁸¹ *Ibid*, hlm 174.

⁸² *Ibid*.

Actio Pauliana hanya dapat dilaksanakan jika beberapa syarat yang ditetapkan dalam Pasal 1341 KUH Perdata tersebut terpenuhi. Syarat-syarat tersebut adalah:⁸³

- a. Kreditor harus membuktikan debitor melakukan tindakan yang tidak diwajibkan.
- b. Kreditor harus membuktikan tindakan debitor merugikan kreditor.
- c. Terhadap perikatan bertimbal balik yang dibuat oleh debitor dengan suatu pihak tertentu dalam perjanjian, yang mengakibatkan berkurangnya harta kekayaan debitor, maka kreditor harus dapat membuktikan pada saat perjanjian tersebut dilakukan, debitor mengetahui perjanjian itu mengakibatkan kerugian bagi para kreditor.
- d. Sedangkan untuk perjanjian atau perbuatan hukum yang bersifat cuma-cuma (tanpa adanya kontra prestasi pada pihak lain), cukuplah kreditor membuktikan pada waktu membuat perjanjian atau melakukan tindakan, itu debitor mengetahui dengan cara demikian dia merugikan para kreditor, tak peduli apakah orang yang diuntungkan juga mengetahui hal itu atau tidak.

Actio Pauliana hanya dapat dilakukan dan dilaksanakan berdasarkan putusan Hakim Pengadilan. Dengan demikian berarti setiap pembatalan perjanjian, apapun juga alasannya, pihak manapun juga yang mengajukannya tetap menjadi wewenang Pengadilan.⁸⁴

⁸³ *Ibid*, hlm 180.

⁸⁴ *Ibid*, hlm 181.

6. Perjanjian yang Batal Demi Hukum

Perjanjian batal demi hukum apabila perjanjian itu melanggar syarat-syarat objektif sahnyanya suatu perjanjian, yaitu⁸⁵:

- a. Melanggar ketentuan Pasal 3120 ayat 3 KUHPdata (suatu hal tertentu).
- b. Melanggar Pasal 1320 ayat 4 KUHPdata (suatu sebab yang halal).

Suatu perjanjian dikatakan batal demi hukum, dalam pengertian tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya jika terjadi pelanggaran terhadap syarat objektif dari sahnyanya suatu perikatan.⁸⁶

Tidak adanya suatu hal tertentu, yang terwujud dalam kebendaan yang telah ditentukan, yang merupakan objek dalam suatu perjanjian, maka jelas perjanjian tidak pernah ada, dan karenanya tidak pernah pula menerbitkan perikatan di antara para pihak (yang bermaksud membuat perjanjian tersebut). Perjanjian demikian adalah kosong adanya.⁸⁷

Causa yang halal tidaklah mudah ditemukan rumusnya dalam suatu perjanjian. Setiap pihak yang mengadakan suatu perjanjian dapat saja menyebutkan suatu isi perjanjian, sehingga walaupun sebenarnya perjanjian itu terbit dari suatu causa yang tidak halal atau dilarang oleh undang-undang dan tidak berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum, menjadi tampak sebagai suatu perjanjian yang diperkenankan oleh hukum. Dalam hal ini maka yang terpenting adalah pelaksanaan prestasi yang dilakukan oleh salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian.⁸⁸

⁸⁵ I Ketut Artadi & I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, *op.cit.*, hlm 67.

⁸⁶ *Ibid*, hlm 182.

⁸⁷ *Ibid*.

⁸⁸ *Ibid*.

B. Cacat Kehendak

KUH Perdata Pasal 1321 menyebutkan tiga alasan untuk pembatalan perjanjian, yaitu:⁸⁹

1. Kekhilafan/kesesatan (*dwaling*), jo pasal 1322 KUH Perdata.
2. Paksaan (*dwang*), jo pasal 1323l 1324, 1325, 1326 dan 1327 KUH Perdata.
3. Penipuan (*bedrog*), jo pasal 1328 KUH Perdata.
4. Dalam perkembangan lebih lanjut, dikenal pula cacat kehendak yang lain, yakni penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).

Alasan pembatalan perjanjian antara lain:

1. Tentang kekilapan/kesesatan (*dwaling*)

Kekilapan terjadi jika salah satu pihak dalam membuat perjanjian kilap dalam mengemukakan pernyataan (atau sering disebut kekilapan semu), atau kilap mengenai objek perjanjian (sering disebut kesesatan sesungguhnya), namun pihak lain yang mengetahui atau yang secara normal semestinya dapat memperkirakan pihak tersebut dalam keadaan kilap, tetap membiarkan. Kilap dalam membuat pernyataan (kekilapan semu), yaitu ucapan yang tidak sesuai dengan kehendak sebenarnya. Kilap terhadap objek (kekilapan sesungguhnya) diatur dalam Pasal 1322 KUHPerdata yaitu pengamatan yang tidak sesuai dengan kehendak sebenarnya.⁹⁰

Dalam hal ini, salah satu pihak atau beberapa pihak memiliki persepsi yang salah terhadap objek atau subjek yang terdapat dalam

⁸⁹ Henry P. Panggabean, *op.cit.*, hlm 33.

⁹⁰ I Ketut Artadi & I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, *op.cit.*, hlm 55.

perjanjian. Ada dua macam kekeliruan. *Pertama, error in persona*, yaitu kekeliruan pada orangnya, misalnya sebuah perjanjian yang dibuat dengan artis yang terkenal tetapi kemudian perjanjian tersebut dibuat dengan artis yang tidak terkenal hanya karena dia mempunyai nama yang sama. *Kedua, error in substantia* yaitu kekeliruan yang berkaitan dengan karakteristik suatu benda, misalnya seseorang yang membeli lukisan Basuki Abdullah, tetapi setelah sampai di rumah orang itu baru sadar, lukisan yang dibelinya tadi adalah lukisan tiruan dari lukisan Basuki Abdullah.⁹¹

Suatu tuntutan (pembatalan) atas dasar *dwaling* hanya dapat dipenuhi bila memenuhi lima persyaratan sebagai berikut⁹²:

- a. Hubungan kausal antara *dwaling* dan terjadinya perjanjian
 - 1) Kesesatan (*dwaling*) harus sesuai dengan satu atau lebih dari yang disebutkan sebagai berikut:
 - a) Penjelasan dari pihak lawan
 - b) Pihak lawan tidak memberi penjelasan (tidak memberi keterangan yang patut diketahui)
 - c) Kesesatan dari kedua belah pihak
 - 2) Suatu hal yang nyata (sudah diketahui)
 - 3) Tidak termasuk keadaan yang akan datang
 - 4) Kesesatan itu tidak menjadi beban yang tersesat.

⁹¹ Mariam Darus Badruzaman, *op.cit.*, *KUH Perdata...*, hlm 75.

⁹² Henry P. Panggabean, *op.cit.*, hlm 35- 36.

2. Tentang Paksaan

Paksaan adalah suatu perbuatan ancaman yang dilakukan oleh orang, karena kedudukannya, usia, jenis kelamin sedemikian rupa hingga dapat menakutkan orang yang berpikiran sehat, apabila perbuatan ancaman itu menjadi kenyataan akan dapat memberikan kerugian pada dirinya secara terang dan nyata. Perbuatan ancaman, tidaklah ditujukan kepada fisik, tetapi merupakan ancaman psikologis yang sifatnya melanggar hukum. Ancaman melanggar hukum dapat dibagi menjadi dua, yaitu⁹³:

- a. Sesuatu yang diancamkan itu memang suatu melanggar hukum.
- b. Sesuatu yang diancamkan tidak melanggar hukum, tetapi tujuan ancaman itu untuk mencapai sesuatu yang tidak menjadi haknya.

Setiap tindakan yang tidak adil atau ancaman yang menghalangi kebebasan kehendak para pihak termasuk dalam tindakan pemaksaan.⁹⁴

Paksaan (*dwang, duress*) menurut KUH Perdata adalah suatu perbuatan yang menakutkan seseorang yang berpikiran sehat, di mana terhadap orang yang terancam karena paksaan tersebut timbul ketakutan baik terhadap dirinya maupun terhadap kekayaannya dengan suatu kerugian yang terang dan nyata.⁹⁵

Suatu paksaan dapat menyebabkan dibatalkannya suatu kontrak dalam hal paksaan menimbulkan:⁹⁶

- a. Ketakutan terhadap diri orang tersebut, atau

⁹³ I Ketut Artadi & I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, *op.cit.*, hlm 55-56.

⁹⁴ Ridwan Khairandy, *op.cit.*, *Perseroan Terbatas...*, hlm 30.

⁹⁵ Munir Fuady, *op.cit.*, *Hukum Kontrak...*, hlm 36.

⁹⁶ *Ibid*, hlm 37.

- b. Ketakutan terhadap kerugian yang nyata dan terang terhadap harta kekayaan orang yang bersangkutan.

3. Tentang Penipuan

Penipuan (*fraud*) adalah tindakan tipu muslihat. Pasal 1328 KUH Perdata dengan tegas menyatakan, penipuan merupakan alasan pembatalan perjanjian. Dalam hal ada penipuan, pihak yang ditipu, memang memberikan pernyataan yang sesuai dengan kehendaknya, tetapi kehendaknya itu, karena adanya daya tipu, sengaja diarahkan ke suatu yang bertentangan dengan kehendak yang sebenarnya, yang seandainya tidak ada penipuan, merupakan tindakan yang benar. Dalam hal penipuan gambaran yang keliru sengaja ditanamkan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain. Jadi, elemen penipuan tidak hanya pernyataan yang bohong, melainkan harus ada serangkaian kebohongan (*samenweefsel van verdichtsel*), serangkaian cerita yang tidak benar, dan setiap tindakan/sikap yang bersifat menipu.⁹⁷

Penipuan terdiri dari empat unsur yaitu: (1) merupakan tindakan yang bermaksud jahat, kecuali untuk kasus kelalaian dalam menginformasikan cacat tersembunyi pada suatu benda; (2) sebelum perjanjian tersebut dibuat; (3) dengan niat atau maksud agar pihak lain menandatangani perjanjian; (4) tindakan yang dilakukan semata-mata hanya dengan maksud jahat.⁹⁸

Kontrak yang mempunyai unsur penipuan di dalamnya tidak membuat kontrak tersebut batal demi hukum (*null and void*) melainkan kontrak tersebut hanya dapat dibatalkan (*voidable*). Hal ini berarti selama pihak yang dirugikan

⁹⁷ J.Satrio, *op.cit.*, ... *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Buku I, hlm 350-355.

⁹⁸ Sudargo Gautama, *Indonesian Business Law*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm 77, diambil dari Ridwan Khairandy, *op.cit.*, *Perseroan Terbatas...*, hlm 32.

tidak menuntut ke pengadilan yang berwenang maka kontrak tersebut masih tetap sah.⁹⁹

Undang-undang membedakan bentuk-bentuk dari hal yang menyesatkan:¹⁰⁰

- a. Sengaja menyatakan hal yang tidak benar
- b. Sengaja mendiamkan suatu kenyataan, di mana orang yang bersangkutan berkewajiban menyatakannya.
- c. Dan cara tipu muslihat lainnya.

Penipuan (*bedrog, fraud, misrepresentation*) dalam suatu kontrak adalah suatu tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak sehingga menyebabkan pihak lain dalam kontrak tersebut telah menandatangani kontrak tersebut, padahal tanpa tipu muslihat tersebut, pihak lain itu tidak akan menandatangani kontrak yang bersangkutan.¹⁰¹

Menurut Pasal 1328 KUH Perdata, “Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukakan tipu muslihat. Penipuan tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan.”

Dilihat dari segi keterlibatan pihak yang melakukan penipuan, suatu penipuan dalam kontrak dapat di bagi ke dalam¹⁰²:

- a. Penipuan disengaja (*Intentional misrepresentation*).
- b. Penipuan karena kelalaian (*Negligent misrepresentation*).

⁹⁹ *Ibid*, hlm 32.

¹⁰⁰ Henry P. Panggabean, *op.cit.*, hlm 40.

¹⁰¹ Munir Fuady, *op.cit.*, *Hukum Kontrak...*, hlm 38.

¹⁰² *Ibid*, hlm 39.

- c. Penipuan tanpa kesalahan (*Innocent misrepresentation*).
- d. Penipuan dengan jalan merahasiakan (*Concealment*).
- e. Penipuan dengan jalan tidak terbuka informasi (*Nondisclosure*).

Beberapa syarat yang harus dipenuhi agar suatu penipuan dalam kontrak dapat menyebabkan pembatalan kontrak yang bersangkutan, yaitu sebagai berikut:

- a. Penipuan harus mengenai fakta.
- b. Penipuan harus terhadap fakta substansial.
- c. Pihak yang dirugikan berpegang pada fakta yang ditipu tersebut.
- d. Penipuan termasuk juga *nondisclosure*.
- e. Penipuan termasuk juga kebenaran sebagian (*half truth*).
- f. Penipuan termasuk juga dalam bentuk tindakan (*positive action*).

Karena itu, apabila pembuat pernyataan yang bersifat penipuan itu menyebabkan penggugat membuat suatu perjanjian dengan yang bersangkutan, penggugat akan berhak memperoleh ganti rugi.

4. Tentang Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*)

Penyalahgunaan keadaan dalam sistem *common law* merupakan doktrin yang menentukan pembatalan perjanjian yang dibuat berdasarkan tekanan yang tidak patut, tetapi tidak termasuk dalam kategori paksaan (*duress*).¹⁰³

Suatu perjanjian (perbuatan hukum) dapat dibatalkan jika terjadi penyalahgunaan keadaan. Syarat-syarat adanya penyalahgunaan keadaan, sebagai berikut:¹⁰⁴

¹⁰³ Ridwan Khairandy, *op.cit.*, *Perseroan Terbatas...*, hlm 33.

¹⁰⁴ Henry P. Panggabean, *op.cit.*, hlm 40.

- a. Keadaan-keadaan istimewa (*bijzondere omstandigheden*), seperti: keadaan darurat, ketergantungan, ceroboh, jiwa yang kurang waras, dan tidak berpengalaman.
- b. Suatu hal yang nyata (*kenbaarheid*) disyaratkan salah satu pihak mengetahui atau semestinya mengetahui pihak lain karena keadaan istimewa tergerak (hatinya) untuk menutup suatu perjanjian.
- c. Penyalahgunaan (*misbruik*), salah satu telah melaksanakan perjanjian itu walaupun dia mengetahui atau seharusnya mengerti dia seharusnya tidak melakukannya.
- d. Hubungan kausal (*causal verband*), adalah penting tanpa menyalahgunakan keadaan itu maka perjanjian itu tidak akan ditutup.

Van Dunne membedakan penyalahgunaan karena keunggulan ekonomis dan keunggulan kejiwaan, dengan uraian sebagai berikut:¹⁰⁵

- a. Persyaratan-persyaratan untuk penyalahgunaan keunggulan ekonomis:
 - 1) Satu pihak harus mempunyai keunggulan ekonomis terhadap yang lain.
 - 2) Pihak lain terpaksa mengadakan perjanjian.
- b. Persyaratan untuk adanya penyalahgunaan keunggulan kejiwaan:
 - 1) Salah satu pihak menyalahgunakan ketergantungan relatif, seperti hubungan kepercayaan istimewa antara orang tua dan anak, suami istri, dokter pasien, pendeta jemaat.

¹⁰⁵ *Ibid*, hlm 44.

- 2) Salah satu pihak menyalahgunakan keadaan jiwa yang istimewa dari pihak lawan, seperti adanya gangguan jiwa, tidak berpengalaman, gegabah, kurang pengetahuan, kondisi badan yang tidak baik, dan sebagainya.

C. Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum

Jika kita kembali kepada asas umum dalam hukum perdata, dapat dikatakan siapa pun yang tindakannya merugikan pihak lain, wajib memberikan ganti rugi kepada pihak yang menderita kerugian tersebut. Jika berbicara soal konsep dan teori dalam ilmu hukum, perbuatan yang merugikan tersebut dapat lahir karena:¹⁰⁶

- a. Tidak ditepatinya suatu perjanjian atau kesepakatan yang telah dibuat (yang pada umumnya dikenal dengan istilah *wan-prestasi*); atau
- b. Semata-mata lahir karena suatu perbuatan tersebut (atau yang dikenal dengan perbuatan melawan hukum).

Kedua hal di atas mempunyai konsekuensi hukum yang cukup signifikan perbedaannya. Pada tindakan yang pertama, sudah terdapat hubungan hukum antara para pihak, dimana salah satu pihak dalam hubungan hukum tersebut telah melakukan suatu perbuatan yang merugikan pihak lain, dengan cara tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang harus ia lakukan berdasarkan kesepakatan yang telah mereka capai. Tindakan yang merugikan ini memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk meminta pembatalan atas perjanjian yang

¹⁰⁶ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003, hlm 62.

telah dibuat, beserta penggantian atas segala biaya, bunga, dan kerugian yang telah dideritanya.¹⁰⁷

1. Wanprestasi

Perikatan yang bersifat timbal balik senantiasa menimbulkan sisi aktif dan sisi pasif. Sisi aktif menimbulkan hak bagi kreditor menuntut prestasi, sedangkan sisi pasif menimbulkan beban kewajiban bagi debitur untuk melaksanakan prestasinya.¹⁰⁸

Perjanjian melahirkan perikatan, yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian, memberikan hak pada pihak kreditor dalam perjanjian untuk menuntut pelaksanaan prestasi dalam perikatan yang lahir dalam perjanjian tersebut. Pelaksanaan prestasi dalam perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak dalam perjanjian adalah pelaksanaan dari perikatan yang terbit dari perjanjian tersebut. Dalam hal debitur tidak melaksanakan perjanjian yang telah disepakati tersebut, maka kreditor berhak untuk menuntut pelaksanaan kembali perjanjian yang belum, tidak sepenuhnya atau tidak sama sekali dilaksanakan atau yang telah dilaksanakan secara bertentangan atau tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, dengan atau tidak disertai dengan penggantian berupa bunga, kerugian dan biaya yang telah dikeluarkan oleh kreditor.¹⁰⁹

Kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak debitur dalam perikatan, baik karena perjanjian maupun karena Undang-undang disebut sebagai prestasi. Pemenuhan prestasi adalah hakikat dari suatu perikatan. Kewajiban memenuhi prestasi dari debitur selalu disertai dengan tanggung jawab (*liability*), artinya

¹⁰⁷ *Ibid*, hlm 63.

¹⁰⁸ Agus Yudha Hernoko, *op.cit.*, hlm 260.

¹⁰⁹ Gunawan Widjaja & Kartini Muljadi, *op.cit.*, *Perikatan Yang Lahir...*, hlm 91.

debitor mempertaruhkan harta kekayaannya sebagai jaminan pemenuhan hutangnya kepada kreditor.¹¹⁰

Adakalanya dalam kenyataannya debitor terhalang dalam pelaksanaan prestasinya. Tidak terpenuhinya kewajiban itu ada dua kemungkinan alasannya, yaitu¹¹¹:

- a. Karena kesalahan debitor, baik karena kesengajaan maupun karena kelalaian;
- b. Karena keadaan memaksa (*force majeure*); sesuatu yang terjadi di luar kemampuan debitor, debitor tidak bersalah.

Dalam Pasal 1243 KUH Perdata, menyatakan: “Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya.”

Adakalanya dalam keadaan tertentu untuk membuktikan adanya wanprestasi debitor tidak diperlukan lagi pernyataan lalai, ialah:¹¹²

- a. Untuk pemenuhan prestasi berlaku tenggang waktu yang fatal (*fatale termijn*);
- b. Debitur menolak pemenuhan;
- c. Debitur mengakui kelalaiannya;
- d. Pemenuhan prestasi tidak mungkin (di luar *overmacht*);
- e. Pemenuhan tidak lagi berarti (*zinloos*); dan

17. ¹¹⁰ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm

¹¹¹ *Ibid*, hlm 20.

¹¹² Agus Yudha Hernoko, *op.cit.*, hlm 262.

f. Debitur melakukan prestasi tidak sebagaimana mestinya.

Menurut ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata, menyatakan: "Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi kontrak, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya keringanan dan bunga."

Hak kreditor tersebut dapat secara mandiri diajukan maupun dikombinasikan dengan gugatan lain, meliputi:¹¹³

- a. Pemenuhan (*nakoming*); atau
- b. Ganti rugi (*vervangende vergoeding; schadeloosstelling*); atau
- c. Pembubaran, pemutusan atau pembatalan (*ontbinding*); atau
- d. Pemenuhan ditambah ganti rugi pelengkap (*nakoming en anvullend vergoeding*); atau
- e. Pembubaran ditambah ganti rugi pelengkap (*ontbinding en anvullend vergoeding*).

Ganti rugi merupakan upaya untuk memulihkan kerugian yang prestasinya bersifat subsidair. Artinya, apabila pemenuhan prestasi tidak lagi dimungkinkan atau sudah tidak diharapkan lagi maka ganti rugi merupakan alternatif yang dapat dipilih oleh kreditor.¹¹⁴ Sesuai dengan ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata, ganti rugi biaya (*kosten*)¹¹⁵, rugi (*schaden*)¹¹⁶ dan bunga (*interessen*)¹¹⁷.

¹¹³ *Ibid*, hlm 263.

¹¹⁴ *Ibid*.

¹¹⁵ Biaya (*kosten*) adalah pengeluaran nyata yang telah dikeluarkan sebagai akibat wanprestasinya debitur.

¹¹⁶ Rugi (*schaden*) adalah berkurangnya harta benda kreditor sebagai akibat wanprestasinya debitur.

¹¹⁷ Bunga (*interessen*) adalah keuntungan yang seharusnya diperoleh kreditor seandainya terjadi wanprestasinya.

Bentuk-bentuk dari wanprestasi adalah:¹¹⁸

- a. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- b. Debitur terlambat dalam memenuhi prestasi.
- c. Debitur berprestasi tidak sebagaimana mestinya.

Wanprestasi (*default* atau *non fulfilment*, ataupun yang disebut juga dengan istilah *breach of contract*) yang dimaksudkan adalah tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan.¹¹⁹

Tindakan wanprestasi membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut. Tindakan wanprestasi ini dapat terjadi karena:¹²⁰

1. Kesengajaan;
2. Kelalaian;
3. Tanpa kesalahan (tanpa kesengajaan atau kelalaian).

Ganti rugi di sini meliputi ganti rugi pengganti (*vervangende vergoeding*) dan ganti rugi pelengkap (*aanvullend vergoeding*). Ganti rugi pengganti (*vervangende vergoeding*), merupakan ganti rugi yang diakibatkan oleh tidak adanya prestasi yang seharusnya menjadi hak kreditor, meliputi seluruh kerugian yang diderita sebagai akibat wanprestasi debitur. Sedangkan ganti rugi pelengkap (*aanvullend*

¹¹⁸ Purwahid Patrik, *op.cit.*, hlm 11.

¹¹⁹ Munir Fuady, *op.cit.*, *Hukum Kontrak...*, hlm 87.

¹²⁰ *Ibid*, hlm 88.

vergoeding), merupakan ganti rugi sebagai akibat terlambat atau tidak dipenuhinya prestasi debitur sebagaimana mestinya atau karena adanya pemutusan kontrak.¹²¹

1. Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum di Indonesia secara normatif selalu merujuk pada ketentuan pasal 1365 KUHPerdata. Rumusan norma dalam pasal ini unik, tidak seperti ketentuan-ketentuan pasal lainnya. Perumusan norma pasal 1365 KUHPerdata lebih merupakan struktur norma daripada substansi ketentuan pasal 1365 KUHPerdata senantiasa memerlukan materialisasi diluar KUHPerdata. Dilihat dari dimensi waktu ketentuan ini akan “abadi” karena hanya merupakan struktur. Dengan kata lain seperti kiasan yang sudah kita kenal, bahwa pasal 1365 KUHPerdata ini “Tak lekang kena panas tak lapuk kena hujan”.¹²²

Dalam ilmu hukum dikenal tiga kategori dari perbuatan melawan hukum, yaitu sebagai berikut¹²³:

- a. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan
- b. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesalahan maupun kelalaian)
- c. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian

Perumusan norma dalam konsep Mariam Darus Badruzaman ini telah mengabsorpsi perkembangan pemikiran yang baru mengenai perbuatan melawan hukum. Sebab dalam konsep itu pengertian melawan hukum menjadi tidak hanya

¹²¹ Agus Yudha Hernoko, *op.cit.*, hlm 264.

¹²² Rosa Agustina, *op.cit.*, hlm 3.

¹²³ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, hlm 3.

diartikan sebagai melawan undang-undang (hukum tertulis) tetapi juga bertentangan dengan kepatutan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat (hukum tidak tertulis).¹²⁴

Perbuatan melawan hukum dalam pasal 1365 KUHPerdara pada awalnya memang mengandung pengertian yang sempit sebagai pengaruh dari ajaran legisme. Pengertian yang dianut adalah bahwa perbuatan melawan hukum merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hak dan kewajiban hukum menurut undang-undang. Dengan kata lain perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) sama dengan perbuatan melawan undang-undang (*onwetmatigedaad*).¹²⁵

Dengan adanya *Arrest* ini maka pengertian perbuatan melawan hukum menjadi lebih luas. Perbuatan melawan hukum kemudian diartikan tidak hanya perbuatan yang melanggar kaidah-kaidah tertulis, yaitu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dan melanggar hak subjektif orang lain, tetapi juga perbuatan yang melanggar kaidah yang tidak tertulis. Umpamanya, kaidah yang mengatur tata susila, kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan hidup masyarakat atau terhadap harta benda warga masyarakat.¹²⁶

Terminologi “Perbuatan Melawan Hukum” merupakan terjemahan dari kata *onrechtmatigedaad*, yang diatur dalam KUHPerdara Buku III tentang Perikatan, pasal 1365 sampai dengan pasal 1380. Beberapa sarjana ada yang mempergunakan istilah “melanggar” dan ada yang mempergunakan istilah

¹²⁴ Rosa Agustina, *op.cit.*, hlm 5.

¹²⁵ *Ibid.*

¹²⁶ *Ibid*, hlm 7-8.

“melawan”.¹²⁷ Wiryono Projodikoro mempergunakan istilah “perbuatan melanggar hukum”, dengan mengatakan :”Istilah ‘*onrechtmatigedaad*’ dalam bahasa Belanda lazimnya mempunyai arti yang sempit, yaitu arti yang dipakai dalam pasal 1365 Burgerlijk Wetboek dan yang hanya berhubungan dengan penafsiran dari pasal tersebut, sedang kini istilah Perbuatan Melanggar Hukum ditujukan kepada hukum yang pada umumnya berlaku di Indonesia dan yang sebagian terbesar merupakan Hukum Adat”.¹²⁸

Terminologi “Perbuatan Melawan Hukum” antara lain digunakan oleh Mariam Darus Badruzaman, dengan mengatakan: “Pasal 1365 KUH Perdata menentukan setiap perbuatan yang melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain mewajibkan orang karenaa salahnya menerbitkan kerugian ini mengganti kerugian tersebut”. Selanjutnya dikatakan: ”Pasal 1365 KUH Perdata ini sangat penting artinya karena melalui pasal ini hukum yang tidak tertulis diperhatikan oleh Undang-Undang.¹²⁹ “Perbuatan Melawan Hukum” Indonesia yang berasal dari Eropa Kontinental diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata sampai pasal 1380 KUHPerdata. Pasal-Pasal tersebut mengatur bentuk tanggung jawab atas Perbuatan Melawan Hukum yang terbagi atas :¹³⁰

Pertama, tanggung jawab tidak hanya karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan diri sendiri tetapi juga berkenaan dengan perbuatan melawan hukum orang lain dan barang-barang dibawah pengawasannya.

¹²⁷ *Ibid*, hlm 8.

¹²⁸ Wirjono Projodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Sumur Bandung, Bandung, 1993, hlm 7.

¹²⁹ Mariam Darus Badruzaman, *op.cit.*, *KUH Perdata...*, hlm 146.

¹³⁰ Rosa Agustina, *op.cit.*, hlm 15-16.

Berdasarkan pasal 1367 KUH Perdata, yang merupakan rumusan umum, maka pertanggung jawaban di bagi menjadi :

- a. Tanggung jawab terhadap perbuatan orang lain
- b. Tanggung jawab atas perbuatan yang dilakukan oleh orang yang menjadi tanggungannya secara umum;
- c. Tanggung jawab orang tua dan wali terhadap anak-anak yang belum dewasa (pasal 1367 ayat 2 KUH Perdata);
- d. Tanggung jawab majikan dan orang yang mewakilkan urusannya terhadap orang yang dipekerjakannya (pasal 1367 ayat 3 KUH Perdata);
- e. Tanggung jawab guru sekolah dan kepala tukang terhadap murid dan tukangnya (pasal 1367 ayat 4 KUH Perdata).
- f. Tanggung jawab terhadap barang dalam pengawasannya.
- g. Tanggung jawab terhadap barang pada umumnya (pasal 1367 ayat 1 KUH Perdata);
- h. Tanggung jawab terhadap binatang (pasal 1368 KUH Perdata);
- i. Tanggung jawab pemilik terhadap gedung (pasal 1369 KUH Perdata).

Kedua, Perbuatan Melawan Hukum terhadap tubuh dan jiwa manusia. Pasal 1370 KUH Perdata menyatakan, dalam terjadi pembunuhan dengan sengaja atau kelalaiannya, maka suami atau istri, anak, orang tua korban yang lazimnya mendapat nafkah dari pekerjaan korban, berhak untuk menuntut ganti rugi yang harus dinilai menurut keadaan dan kekayaan kedua belah pihak.¹³¹

¹³¹ *Ibid*, hlm 16.

Ketiga, Perbuatan Melawan Hukum terhadap nama baik. Masalah penghinaan diatur dalam pasal 1380 KUH Perdata. Pasal 1372 sampai dengan pasal 1380 KUH Perdata. Pasal 1372 menyatakan bahwa tuntutan terhadap penghinaan adalah bertujuan untuk mendapat ganti rugi dan pemulihan nama baik, sesuai dengan kedudukan dan keadaan para pihak. Beberapa tuntutan yang dapat diajukan karena perbuatan melawan hukum ialah :¹³²

1. Ganti rugi dalam bentuk uang atas kerugian yang ditimbulkan;
2. Ganti rugi dalam bentuk natura atau dikembalikan dalam keadaan semula;
3. Pernyataan perbuatan yang dilakukan adalah melawan hukum; melarang dilakukannya perbuatan tertentu.

Dalam istilah Hukum Romawi dikenal pembagian hukum publik dan hukum privat. Searah dengan hal itu dibedakan antara *crimina publica*, yaitu kejahatan yang merugikan kepentingan-kepentingan masyarakat dengan ancaman hukuman pidana dan *delicta privata* yaitu perbuatan yang merugikan pribadi atau kekayaan seseorang. *Delictum privatum* menimbulkan suatu *obligatio ex delictu* dan memberikan suatu aksi (tuntutan) perdata kepada yang dirugikan.¹³³

Baik pelaku dari perbuatan melawan hukum (dalam hukum perdata) maupun pelanggar undang-undang pidana bertindak bertentangan dengan larangan ataupun suruhan. Oleh karena itu dalam hukum Indonesia seringkali dikatakan tindak pidana (*strafbar feit*) adalah perbuatan melawan hukum (*onrehtmatige daad*).¹³⁴

¹³² *Ibid.*

¹³³ Tahir Tungadi, *Tinjauan Beberapa Segi Hukum Perbuatan Melanggar Hukum, Hukum dan Keadilan* No.3/tahun Ke-v, Mei-Juni 1974. Rosa Agustina, *op. cit.*, hlm 17.

¹³⁴ Rosa Agustina, *op.cit.*, hlm 18.

KUH Perdata berasal dari Code Civil Perancis. Napoleon Bonaparte menduduki Eropa daratan termasuk Netherland pada tahun 1808 dan memperlakukan Code Napoleon. Berdasarkan asas *Konkordansi*, Hukum Netherland diberlakukan di Hindia Belanda, mulanya untuk golongan Bumi Putera dengan penundukan terang-terangan maupun diam-diam.¹³⁵

Dalam perkembangannya status KUH Perdata ditegaskan oleh Mahkamah Agung dalam Surat Edaran Tahun 1963 No.3 yang ditujukan kepada Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri seluruh Indonesia. Mahkamah Agung menyatakan, KUH Perdata tidak berlaku sebagai kodifikasi, akan tetapi hanya merupakan “buku hukum” (*rechtsboek*) dan dipergunakan sebagai “pedoman”. Pada Pembukaan Seminar Hukum Nasional ke II di Semarang tahun 1968, Mahkamah Agung memberikan tanggapan yang memperbaiki Surat Edaran Tahun 1963 No.3 itu, yang isinya pada pokoknya mengakui KUH Perdata tetap sebagai undang-undang dengan memberikan wewenang kepada Hakim Perdata yang tidak sesuai dengan kebutuhan zaman.¹³⁶

Sejak putusan Hoge Raad 31 Januari 1919 dalam perkara Lindenbaum-Cohen, konsep perbuatan melawan hukum :¹³⁷

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku;
2. Melanggar hak subjektif orang lain;
3. Melanggar kaidah tata susila;

¹³⁵ R. Soepomo, *Sistem Hukum di Indonesia*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1982, hlm 131.

¹³⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Alumni, Bandung, 1997, hlm 2.

¹³⁷ Rosa Agustina, *op.cit.*, hlm 19.

4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta orang lain.

Kriteria pertama dan kedua berhubungan dengan hukum tertulis sedangkan kriteria ketiga dan keempat berhubungan dengan hukum tidak tertulis.

Undang-undang tidak secara lengkap mengatur mengenai ganti rugi yang timbul dari perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu aturan yang dipakai untuk ganti rugi ini adalah dengan secara analogis menggunakan peraturan ganti rugi akibat wanprestasi dalam pasal 1243-1252 KUHPerdato.¹³⁸

Perbuatan melawan hukum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur dalam buku III tentang Perikatan. Menurut pasal 1233 KUH Perdata, sumber perikatan adalah perjanjian dan undang-undang.¹³⁹ Perikatan yang lahir karena undang-undang timbul dari undang-undang saja atau dari undang-undang akibat perbuatan manusia (pasal 1352 KUHPerdato). Perikatan-perikatan yang dilahirkan dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang, terbit dari perbuatan atau dari perbuatan *melanggar* hukum (pasal 1353 KUH Perdata).¹⁴⁰

Perikatan yang berasal dari undang-undang dapat bersumber dari perbuatan manusia. Perbuatan manusia dapat berupa perbuatan yang sah (*rectmatige*) dan perbuatan yang melawan hukum (*onrechtmatige*).¹⁴¹

Pengertian Perbuatan Melawan Hukum di Indonesia diterjemahkan dari istilah Belanda yaitu "*Onrechtmatige daad*". Menurut M. A. Moegni Djojodirdjo,

¹³⁸ Mariam Darus Badruzaman, *op.cit.*, *Mencari Sistem...*, hlm 148.

¹³⁹ R.Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2003, hlm 323.

¹⁴⁰ *Ibid*, hlm 344.

¹⁴¹ Rosa Agustina, *op.cit.*, hlm 41.

dalam istilah “melawan” melekat sifat aktif dan pasif, sifat aktif dapat dilihat apabila dengan sengaja melakukan sesuatu perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain, jadi sengaja melakukan gerakan sehingga nampak dengan jelas sifat aktifnya dari istilah “melawan” tersebut. Sebaliknya apabila ia dengan sikap pasif saja atau dengan lain perkataan apabila ia dengan sikap pasif saja sehingga menimbulkan kerugian pada orang lain, maka ia telah “melawan” tanpa harus menggerakkan badannya.¹⁴²

Pasal 1365 KUH Perdata menentukan kewajiban pelaku perbuatan melawan hukum untuk membayar ganti rugi namun tidak ada pengaturan lebih lanjut mengenai kerugian tersebut. Selanjutnya pasal 1371 ayat (2) KUH Perdata memberikan sedikit pedoman untuk itu dengan menyebutkan : “Juga penggantian kerugian ini dinilai menurut kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak, dan menurut keadaan”.¹⁴³

Pedoman selanjutnya dapat ditemukan pada Pasal 1372 ayat (2) KUH Perdata yang menyatakan : “Dalam menilai satu dan lain, Hakim harus memperhatikan berat ringannya penghinaan, begitu pula pangkat, kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak, dan pada keadaan”. Dalam hukum perdata dapat dipersoalkan apakah ada perbedaan pengertian antara kerugian sebagai akibat suatu perbuatan melawan hukum di satu pihak dan kerugian sebagai akibat tidak terlaksananya suatu perjanjian di lain pihak. Pasal 1365 KUH Perdata menamakan kerugian akibat perbuatan melawan hukum sebagai “*scade*” (rugi) saja, sedangkan kerugian

¹⁴² M. A. Moegni Djodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1982, hlm 13.

¹⁴³ Rosa Agustina, *op.cit.*, hlm 70.

akibat wansprestasi oleh Pasal 1246 KUH Perdata dinamakan “*Kosten, scaden en interessen*” (biaya, kerugian dan bunga).¹⁴⁴

Antara pengganti kerugian karena perbuatan melawan hukum dan pengganti kerugian karena tidak dipenuhinya perikatan ada persamaan, yang terakhir diatur dalam pasal 1243 KUH Perdata sampai dengan Pasal 1252 KUH Perdata.¹⁴⁵

Gugatan pengganti kerugian karena perbuatan melawan hukum dapat berupa:¹⁴⁶

1. Uang dan dapat dengan uang pemaksa.
2. Pemulihan pada keadaan semula (dapat dengan uang pemaksa).
3. Larangan untuk mengulangi perbuatan itu lagi (dengan uang pemaksa).
4. Dapat minta putusan hakim bahwa perbuatannya adalah bersifat melawan hukum.

Ajaran kausalitas tidak hanya penting dalam hukum Pidana saja, melainkan juga dalam bidang perdata. Pentingnya ajaran kausalitas dalam bidang hukum pidana adalah untuk menentukan siapakah yang dapat dipertanggung jawabkan terhadap timbulnya suatu akibat (*strafrechtelijke aanspraakelijkheid*) dan dalam bidang hukum perdata adalah untuk meneliti adakah hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkan, sehingga sipelaku dapat dipertanggung jawabkan.¹⁴⁷

Kalau dalam hukum pidana persoalan kausalitas adalah khusus mengenai pertanyaan apakah telah dilakukan delik, maka dalam hukum perdata persoalan

¹⁴⁴ *Ibid*, hlm 71.

¹⁴⁵ R. Subekti dan Tjitrosudibio, *op.cit.*, hlm 324-326.

¹⁴⁶ Mariam Darus Badruzaman, *op.cit.*, *Mencari Sistem...*, hlm 148.

¹⁴⁷ M. A. Moegni Djojodirdjo, *op.cit.*, hlm 17.

kausalitas tersebut terutama mengenai persoalan apakah terdapat hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dan kerugian.¹⁴⁸

Penggugat harus membuktikan ia menderita kerugian sebagai akibat dan pelanggaran kewajiban berhati-hati oleh tergugat. Dalam kerugian itu dapat termasuk kerugian terhadap harta bendam kerugian pribadi, dan dalam beberapa hal kerugian uang.¹⁴⁹

D. Perjanjian Jual Beli

Jual-beli (menurut B.W.) adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.¹⁵⁰

Perkataan jual-beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda “*koop en verkoop*” yang juga mengandung pengertian pihak yang satu “*verkoop*” (menjual) sedang yang lainnya “*koop*” (membeli). Dalam bahasa Inggris jual beli disebut dengan hanya “*sale*” saja yang berarti “penjualan” (hanya dilihat dari sudutnya si penjual), begitu pula dalam bahasa Perancis disebut hanya

¹⁴⁸ Mariam Darus Badruzaman, *op.cit.*, *Mencari Sistem...*, hlm 91.

¹⁴⁹ S.B Marsh and J. Soulsby, *Business Law “Hukum Perjanjian” alih bahasa Abdulkadir Muhammad*, PT. Alumni, Bandung, 2010, hlm 218.

¹⁵⁰ R. Subekti, *op.cit.*, *Aneka...*, hlm 1.

dengan “vente” yang juga berarti “penjualan”, sedangkan dalam bahasa Jerman dipakainya perkataan “Kauf” yang berarti “pembelian”.¹⁵¹

Barang yang menjadi objek perjanjian jual-beli harus cukup tertentu, setidaknya tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli.¹⁵²

Perjanjian jual beli adalah penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga.¹⁵³

Unsur-unsur pokok “*essentialia*” perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga. Begitu kedua pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah.¹⁵⁴

Dalam Pasal 1458 KUH Perdata, berbunyi : “Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kesepakatan tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

Bagi pihak penjual ada dua kewajiban utama, yaitu¹⁵⁵:

- a. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan.
- b. Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat yang tersembunyi.

¹⁵¹ *Ibid*, hlm 2.

¹⁵² *Ibid*.

¹⁵³ S.B. Marsh and J. Soulsby, *op.cit.*, hlm 243.

¹⁵⁴ R. Subekti, *op.cit.*, *Aneka...*, hlm 2.

¹⁵⁵ *Ibid*, hlm 8.

Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan itu dari si penjual kepada si pembeli.¹⁵⁶

Oleh karena itu B.W. mengenal tiga macam barang, yaitu: barang bergerak, barang tetap, dan barang “tak bertubuh” (dengan mana dimaksudkan piutang, penagihan, atau “claim”), maka menurut B.W. juga ada tiga macam penyerahan hak milik yang masing-masing macam barang itu¹⁵⁷:

- a. Untuk barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang itu;
- b. Untuk barang tetap (tak bergerak) dengan perbuatan yang dinamakan “balik-nama” (bahasa Belanda:”overschrijving”).
- c. Barang tak bertubuh dengan perbuatan yang dinamakan “cessie”.

Sebagaimana diketahui, B.W. menganut sistem bahwa perjanjian jual beli itu hanya “obligatoir” saja, artinya perjanjian jual-beli baru meletakkan hak dan kewajiban bertimbal balik antara kedua belah pihak – penjual dan pembeli – yaitu meletakkan kepada si penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui dan disebelah lain meletakkan kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut hak milik atas barang yang dibelinya.¹⁵⁸

¹⁵⁶ *Ibid*, hlm 9.

¹⁵⁷ *Ibid*, hlm 9-10.

¹⁵⁸ *Ibid*, hlm 11.

Dengan perkataan lain, perjanjian jual beli menurut B.W. itu belum memindahkan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya “*levering*” atau penyerahan.¹⁵⁹

Kewajiban pokok pembeli itu ada dua yaitu menerima barang-barang dan membayar harganya sesuai dengan perjanjian.¹⁶⁰

Pasal 1471 KUH Perdata mengatakan: “Jual beli barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar untuk penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika si pembeli tidak telah mengetahui barang itu kepunyaan orang lain”.¹⁶¹

¹⁵⁹ *Ibid.*

¹⁶⁰ S.B. Marsh and J. Soulsby, *op.cit.*, hlm 257.

¹⁶¹ R. Subekti, *op.cit.*, *Aneka...*, hlm 34.

BAB III

PENIPUAN SEBAGAI ALASAN PEMBATALAN PERJANJIAN
JUAL BELI DAN TUNTUTAN GANTI RUGI

A. Pertimbangan hukum yang menjadi landasan Hakim dalam melakukan pembatalan perjanjian jual beli yang disebabkan karena adanya penipuan

KUHPPerdata tidak menjelaskan lebih lanjut apa itu penipuan sehingga untuk mengetahuinya dapat menganalogikan dengan penipuan seperti yang ada dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana ke dalam penipuan yang dimaksud dalam Pasal 1321 KUHPPerdata.

Jika penipuan dalam KUHP terdapat unsur tipu daya yang menggerakkan orang lain untuk menyerahkan sesuatu berupa barang, maka jika dianalogikan penipuan dalam perdata melihat Pasal 1328 KUHPPerdata juga terdapat unsur tipu muslihat yang menyebabkan orang lain tergerak hatinya untuk melakukan perikatan atau membuat perjanjian.

Perbuatan pidana adalah suatu perbuatan yang oleh aturan hukum pidana dilarang dan diancam dengan pidana bagi barang siapa yang melanggar larangan tersebut.¹⁶²

Dengan demikian seseorang hanya dapat dipersalahkan melakukan tindak pidana apabila orang tersebut melakukan perbuatan yang telah dirumuskan dalam ketentuan undang-undang sebagai tindak pidana. Dengan kata lain

¹⁶² Bambang Poernomo, *Asas-asas Hukum Pidana*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1994, hlm 130.

dapat dikemukakan, seseorang tidak dapat dipersalahkan melakukan tindak pidana apabila salah satu unsur tindak pidana yang didakwakan kepada orang tersebut tidak dapat dibuktikan. Sebab tidak terpenuhinya salah satu unsur tindak pidana tersebut membawa konsekuensi dakwaan atas tindak pidana tersebut tidak terbukti. Sekalipun demikian, batasan normatif tersebut dalam perkembangannya mengalami pergeseran, dimana sangat dimungkinkan orang tetap dapat dipersalahkan melakukan suatu tindak pidana berdasarkan nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat sekalipun perbuatan tersebut tidak secara tegas diatur di dalam perangkat normatif atau undang-undang.¹⁶³

Tindak pidana penipuan ini diatur dalam bab XXV KUHP. Dalam arti yang luas tindak pidana ini disebut *bedrog*. Dalam bab XXV *bedrog* terdiri dari berbagai macam bentuk tindak pidana penipuan yang diatur mulai dari Pasal 378 sampai dengan 395 KUHP.¹⁶⁴

Secara umum unsur-unsur tindak pidana dapat dibedakan kedalam dua macam yaitu¹⁶⁵:

- a. Unsur Objektif, yaitu unsur yang terdapat di luar pelaku (*dader*) yang dapat berupa:
 - 1) Perbuatan, baik dalam arti berbuat maupun dalam arti tidak berbuat. Contoh unsur objektif yang berupa “perbuatan” yaitu perbuatan-perbuatan yang dilarang dan diancam oleh undang-undang. Perbuatan-perbuatan tersebut dapat disebut antara lain perbuatan-perbuatan yang dirumuskan di dalam Pasal 242, 263,

¹⁶³ Tongat, *Hukum Pidana Materiil*, UMM Press, Malang, 2006, hlm 2-3.

¹⁶⁴ *Ibid*, hlm 71.

¹⁶⁵ *Ibid*, hlm 4-5.

362 KUHP. Di dalam ketentuan Pasal 362 KUHP misalnya, unsur objektif yang berupa “perbuatan” dan sekaligus merupakan perbuatan yang dilarang dan diancam oleh undang-undang adalah perbuatan mengambil.

- 2) Akibat, yang menjadi syarat mutlak dalam tindak pidana materiil. Contoh unsur objektif yang berupa suatu “akibat” adalah akibat-akibat yang dilarang dan diancam oleh undang-undang dan sekaligus merupakan syarat mutlak dalam tindak pidana antara lain akibat-akibat sebagaimana dimaksudkan dalam ketentuan Pasal 351, 338 KUHP.

Dalam ketentuan Pasal 338 KUHP misalnya, unsur objektif yang berupa “akibat” yang dilarang dan diancam dengan undang-undang adalah akibat yang berupa matinya orang.

- 3) Keadaan atau masalah-masalah tertentu yang dilarang dan diancam oleh undang-undang.
- b. Unsur Subjektif, yaitu unsur yang terdapat dalam diri si pelaku (*dader*) yang berupa:
- 1) Hal yang dapat dipertanggungjawabkannya seseorang terhadap perbuatan yang telah dilakukan (Kemampuan bertanggung jawab).
 - 2) Kesalahan atau *schuld*. Berkaitan dengan masalah kemampuan bertanggung jawab di atas, persoalannya adalah kapan seseorang dapat dikatakan mampu bertanggung jawab?

Seseorang dapat dikatakan mampu bertanggung jawab apabila dalam diri orang itu memenuhi tiga syarat, yaitu:

- a) Keadaan jiwa orang itu adalah sedemikian rupa, sehingga ia dapat mengerti akan nilai perbuatannya dan karena juga mengerti akan nilai dari akibat perbuatannya itu.
- b) Keadaan jiwa orang itu sedemikian rupa, sehingga ia dapat menentukan kehendaknya terhadap perbuatan yang ia lakukan.
- c) Orang itu harus sadar perbuatan mana yang dilarang dan perbuatan mana yang tidak dilarang oleh undang-undang.

1. Penipuan dalam bentuk pokok

Tindak pidana yang diatur dalam pasal 37 KUHP ini disebut tindak pidana penipuan dalam bentuk pokok yang lain disebut "*oplichting*". Ketentuan pasal 378 KUHP menyatakan: "Barang siapa yang bermaksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, atau rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan sesuatu barang kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapus piutang, diancam, karena penipuan, dengan pidana penjara paling lama empat tahun."

Berdasarkan ketentuan Pasal 378 KUHP tersebut diatas, maka tindak pidana penipuan (dalam bentuk pokok) mempunyai unsur-unsur sebagai berikut¹⁶⁶:

¹⁶⁶ *Ibid*, hlm 72.

a. Unsur-unsur objektif, yang terdiri dari:

- 1) Menggerakkan,
- 2) Orang lain,
- 3) Untuk menyerahkan suatu barang/benda,
- 4) Untuk memberi hutang,
- 5) Untuk menghapus piutang,
- 6) Dengan menggunakan daya upaya seperti:
 - a) Memakai nama atau,
 - b) Martabat palsu,
 - c) Dengan tipu muslihat, dan
 - d) Rangkaian kebohongan.

b. Unsur-unsur subjektif, yang terdiri dari:

- 1) Dengan maksud,
- 2) Untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain, dan
- 3) Secara melawan hukum.

Unsur-unsur tersebut antara lain¹⁶⁷:

a. Unsur “menggerakkan orang lain”.

Sedang untuk perbuatan menggerakkan orang lain menurut Pasal 378 KUHP ini tidak disyaratkan dipakainya upaya-upaya di atas, melainkan dengan mempergunakan tindakan-tindakan, baik berupa perbuatan-perbuatan ataupun perkataan-perkataan yang bersifat menipu.¹⁶⁸

¹⁶⁷ *Ibid*, hlm 72-75.

¹⁶⁸ P.A.F. Lamintang dan C.Djisman Samosir, *Delik-Delik Khusus “Kejahatan yang Ditujukan Terhadap Hak Milik dan Lain-lain Hak yang Timbul dari Hak Milik”*, Nuansa Aulia, Bandung, 2010, hlm 168.

Memang sifat hakikat dari kejahatan penipuan adalah maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hak, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan atau berbuat sesuatu, dengan secara limitatif di dalam pasal 378 KUHP.¹⁶⁹

Berkaitan dengan unsur “menggerakkan orang lain” dalam pasal 378 KUHP ini perlu dikemukakan, pengertian “menggerakkan orang lain” dalam pasal ini berbeda dengan pengertian “menggerakkan orang lain” atau *uitlokking* dalam konteks Pasal 55 ayat (1) KUHP. Konteks “menggerakkan orang lain” dalam Pasal 378 KUHP tidak dipersyaratkan dipakainya upaya-upaya diatas. Perbuatan “menggerakkan” dalam konteks Pasal 378 KUHP ialah dengan menggunakan tindakan-tindakan. Baik berupa perbuatan-perbuatan maupun perkataan-perkataan yang bersifat menipu.

b. Unsur “menyerahkan suatu benda”.

Menjadi objek dari kejahatan penipuan ini tidaklah disyaratkan, benda tersebut harus diserahkan langsung oleh orang yang tertipu kepada si penipu, melainkan juga dapat diserahkan oleh orang yang tertipu kepada orang suruhan si penipu, dengan permintaan supaya benda tersebut diserahkan kepada orang yang telah menggerakkan dirinya untuk melakukan penyerahan benda tersebut.¹⁷⁰

Oleh karena perbuatan menyerahkan sesuatu benda itu haruslah merupakan akibat langsung dari upaya orang lain yang telah menggerakkan dirinya, atau dengan perkataan lain antara daya upaya yang digunakan oleh

¹⁶⁹ *Ibid.*

¹⁷⁰ *Ibid*, hlm 169.

orang lain dengan akibatnya itu haruslah ada hubungan kausal, maka haruslah dibuktikan langsung dari upaya orang lain yang telah menggerakkan orang tersebut untuk menyerahkan benda yang dikehendaki oleh orang lain itu.¹⁷¹

Suatu kejahatan penipuan dikatakan telah selesai, jika orang yang digerakkan untuk menyerahkan sesuatu benda itu, telah melepaskan benda yang dikehendaki oleh orang yang mempergunakan upaya-upaya yang disebutkan di dalam pasal 378 KUHP dalam usahanya untuk menggerakkan orang tersebut untuk berbuat demikian, dengan tidak perlu diperhatikan apakah benda tersebut telah benar-benar dikuasai oleh orang itu.¹⁷²

Dalam tindak pidana penipuan ini “menyerahkan suatu benda” tidaklah harus dilakukan sendiri secara langsung oleh orang yang tertipu kepada orang yang tertipu kepada orang yang menipu. Dalam hal ini penyerahan juga dapat dilakukan oleh orang yang tertipu itu kepada orang suruhan dari orang yang menipu.

Hanya dalam hal ini, oleh karena unsur “kesengajaan”, maka ini berarti unsur “penyerahan” haruslah merupakan akibat langsung dari adanya daya upaya yang dilakukan oleh si penipu. Dengan demikian antara perbuatan “menyerahkan” yang dilakukan oleh orang yang terkena tipu dengan daya upaya yang dilakukan oleh penipu harus ada hubungan kausal.

¹⁷¹ *Ibid.*

¹⁷² *Ibid.*, hlm 170.

c. Unsur “memakai nama palsu”.

Pemakaian nama palsu ini akan terjadi apabila seseorang menyebutkan sebagai nama suatu nama yang bukan namanya, dengan demikian menerima barang yang harus diserahkan kepada orang yang namanya disebutkan tadi.

d. Unsur “memakai martabat palsu”.

Dengan “martabat palsu” dimaksudkan adalah menyebutkan dirinya dalam suatu keadaan yang tidak benar dan yang mengakibatkan si korban percaya kepadanya, dan berdasarkan kepercayaan itu ia menyerahkan sesuatu barang atau memberi hutang atau menghapus piutang.

Termasuk dalam pengertian memakai “martabat palsu” misalnya adalah, menyebutkan dirinya seseorang pejabat tertentu, atau seorang kuasa dari orang lain, atau seorang ahli waris dari seorang wafat, yang meninggalkan harta warisan.

e. Unsur “memakai tipu muslihat” dan unsur “rangkaian kebohongan”.

Yang dimaksudkan dengan tipu muslihat di sini bukanlah terdiri dari kata-kata, melainkan terdiri dari perbuatan-perbuatan yang demikian rupa, sehingga perbuatan-perbuatan itu menimbulkan suatu kepercayaan pada orang lain atau dengan perkataan lain, pada orang yang digerakkan itu timbul kesan yang sesuai dengan kebenaran yang sah dan benar.¹⁷³

Bahwa tipu muslihat itu merupakan perbuatan yang dilakukan lebih dari satu kali. Sebagaimana diketahui di dalam rumusan dalam bahasa Belanda unsur tipu muslihat ini disebut dengan perkataan “listige kunstgrepen”, jelas

¹⁷³ *Ibid*, hlm 173.

bahwa tipu muslihat itu bukan merupakan perbuatan tunggal. Bagaimana jika seseorang untuk menggerakkan orang lain supaya orang itu menyerahkan suatu benda, hanya dipergunakan satu macam tipu muslihat saja. Jawabnya adalah, walaupun di situ hanya dipergunakan satu macam tipu muslihat atau satu *listige kunstgreep* saja, perbuatan tersebut telah memenuhi rumusan kejahatan penipuan menurut pasal 378 KUHP.¹⁷⁴

Pembahasan terhadap unsur “memakai tipu muslihat” dan unsur “memakai rangkaian kebohongan” dalam pembahasan unsur Pasal 378 KUHP akan dibahas sekaligus dalam suatu pembahasan. Jalan ini ditempuh oleh karena antara kedua unsur itu terdapat hubungan yang sangat erat antar satu dengan yang lain. Dengan pembahasan akan saling memberikan sinergi pemahaman yang lebih jelas.

Sedang yang dimaksud dengan “tipu muslihat” adalah rangkaian kata-kata, melainkan dari suatu perbuatan yang sedemikian rupa, sehingga perbuatan tersebut menimbulkan kepercayaan terhadap orang lain (yang ditipu).

Sedangkan yang dimaksud dengan “rangkaiannya kebohongan” adalah rangkaian kata-kata dusta atau kata-kata yang bertentangan dengan kebenaran yang memberikan kesan seolah-olah apa yang dikatakan itu adalah benar adanya.

Dengan demikian perbedaan antara kedua unsur tersebut adalah, kalau unsur “tipu muslihat” merupakan perbuatan yang dibuat sedemikian rupa,

¹⁷⁴ *Ibid*, hlm 173-174.

sehingga perbuatan tersebut menimbulkan kesan kebenaran. Sedang “rangkaian kebohongan” merupakan rangkaian kata-kata bohong yang menimbulkan kesan kebenaran.

Dengan demikian perbedaan antara kedua unsur tersebut adalah, kalau unsur “tipu muslihat” merupakan perbuatan yang dibuat sedemikian rupa oleh pelaku supaya menimbulkan kesan kebenaran. Sedang “rangkaian kebohongan” merupakan rangkaian kata-kata bohong yang menimbulkan kesan kebenaran.

Dengan selesainya pembahasan unsur “rangkaian kata-kata bohong” diatas, maka pembahasan terhadap unsur-unsur tindak pidana penipuan dalam bentuknya yang pokok dirasa sudah sangat cukup.

Apabila diperhatikan, antara tindak pidana pemerasan, pengancaman dan penipuan ini mempunyai “unsur-tujuan-sama” yaitu ketiga tindak pidana tersebut mempunyai tujuan agar si korban menyerahkan suatu barang atau memberi hutang atau menghapus piutang.

Pada tindak pidana penipuan, cara-cara yang digunakan oleh pelaku adalah dengan menggunakan nama atau martabat palsu, tipu muslihat atau rangkaian kebohongan.

Yang dimaksud dengan kata-kata bohong atau *verdichtfels* itu adalah kata-kata dusta atau *leugenachtige opgaven* atau kata-kata yang bertentangan dengan kebenaran.¹⁷⁵

¹⁷⁵ *Ibid*, hlm 175.

Sedang yang dimaksud dengan susunan kata-kata bohong atau *zamenweefsel van verdichtsels* itu adalah susunan kata-kata yang terjalin demikian rupa, sehingga kata-kata itu jika dihubungkan antara yang satu dengan yang lain, akan memberikan kesan seolah-olah yang satu membenarkan yang lain-lain atau kata-kata yang satu itu memperkuat kata-kata yang lainnya.¹⁷⁶

2. Penipuan ringan

Tindak pidana penipuan ini ringan ini diatur dalam ketentuan Pasal 379 KUHP, yang menyatakan: “Perbuatan-perbuatan yang diatur dalam Pasal 378 jika barang yang diserahkan itu bukan ternak dan harga dari barang yang diserahkan, hutang yang diberikan atau piutang yang dihapuskan itu tidak lebih dari dua puluh lima rupiah, dikenai, sebagai penipuan ringan, pidana penjara paling lama tiga bulan atau denda paling banyak enam puluh rupiah”.

Berdasarkan rumusan Pasal 379 KUHP di atas, maka unsur-unsur tindak pidana penipuan ringan adalah:

- a. Unsur-unsur dari tindak pidana penipuan dalam bentuknya yang pokok.
- b. Barang yang diserahkan (sebagai objek tindak pidana penipuan) haruslah bukan ternak dan nilainya tidak lebih dari dua puluh lima rupiah.
- c. Hutang yang diberikan ataupun piutang yang dihapuskan tersebut tidak lebih dari dua puluh lima rupiah.

Dengan demikian, terdapat tiga syarat agar suatu tindak pidana penipuan dikategorikan sebagai tindak pidana ringan.

¹⁷⁶ *Ibid.*

3. Penipuan pada penjualan

Tindak pidana ini diatur dalam ketentuan Pasal 383 KUHP, yang menyatakan:”Diancam dengan pidana penjara satu tahun empat bulan, seorang penjual yang berbuat curang terhadap pembeli:

Ke-1 karena sengaja menyerahkan barang lain dari pada yang ditunjuk untuk dibeli.

Ke-2 mengenai jenis keadaan atau banyaknya barang yang diserahkan, dengan menggunakan tipu muslihat”.

Apabila diuraikan, maka unsur-unsur tindak pidana yang diatur dalam ketentuan Pasal 383 KUHP mempunyai unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Penjual,
- b. Menipu atau,
- c. Pembeli,
- d. Dengan menggunakan cara-cara:
 - 1) Dengan sengaja menyerahkan barang lain selain dari barang yang ditunjuk (dikehendaki) oleh pembeli, dan
 - 2) Menggunakan tipu muslihat berkaitan dengan sifat, keadaan atau banyaknya barang yang diserahkan.

Unsur akibat konstitutif (*constitutief gevolg*). Unsur ini terdapat pada tindak pidana yang mensyaratkan penyelesaiannya pada timbulnya akibat tertentu (tindak pidana materiel), dan tindak pidana yang mensyaratkan timbulnya akibat untuk memperberat pidana. Unsur akibat konstitutif ada yang dicantumkan secara tegas

seperti orang menyerahkan barang, membuaat utang atau menghapuskan piutang dari penipuan Pasal 378 KUHP.

Jika penipuan dalam KUHPerdata dapat dianalogikan ke dalam penipuan dalam hukum pidana, maka bagaimanakah makna dan unsur penipuan dalam kontrak. KUHPerdata tidak mengatur lebih lanjut mengenai unsur dan apa itu penipuan, karena penipuan termasuk dalam lingkup publik jadi pengaturannya dalam hukum pidana. Untuk mengetahui Penipuan yang terjadi dalam suatu kontrak dalam KUHPerdata di dalam Pasal 1328 hanya diterjemahkan penipuan ditandai dengan adanya unsur tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak, karena dalam Pasal 1328 KUHPerdata tersebut jika terdapat unsur penipuan, maka penipuan tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan, hal tersebut dapat diartikan jika salah satu pihak mempersangkakan adanya penipuan maka pihak tersebut harus membuktikan penipuan yang terjadi. Oleh karena tidak adanya pengaturan dalam KUHPerdata maka penipuan dapat dianalogikan sebagai penipuan yang ada dalam KUHP yang diatur dalam Pasal 378 KUHP yang memiliki unsur tipu daya dan unsur menggerakkan hati orang lain untuk menyerahkan sesuatu. Dengan begitu jika dianalogikan penipuan seperti penipuan yang ada dalam KUHP, maka penipuan dalam perdata memiliki unsur adanya tipu daya atau tipu muslihat, bujuk rayu, dan rangkaian kebohongan yang menjadikan pihak yang tertipu akan melakukan perikatan. Oleh karena itu jika adanya penipuan dalam suatu kontrak terdapat unsur tipu daya, tipu muslihat serta rangkaian kebohongan yang dalam kontrak dapat dimaknai dengan pihak yang tertipu melakukan perikatan dan terjadinya suatu perjanjian atau kontrak.

Penyelesaian suatu perjanjian seringkali didahului oleh perundingan-perundingan, dengan jalan bahwa satu pihak membuat pernyataan-pernyataan tentang fakta, yang dimaksudkan untuk membujuk pihak lainnya supaya mengadakan perjanjian. Jika pernyataan semacam itu tidak benar atau palsu, hal ini disebut perbuatan curang (*misrepresentation*).¹⁷⁷

Dengan demikian, suatu perbuatan curang dapat dirumuskan sebagai pernyataan tentang fakta yang dibuat oleh satu pihak dalam perjanjian terhadap pihak lainnya sebelum perjanjian itu terjadi, dengan maksud untuk membujuk pihak lainnya supaya menyetujui pernyataan itu. Pernyataan itu harus sudah dimaksudkan untuk dilakukan terhadap, dan sebenarnya harus membujuk pihak lainnya untuk membuat persetujuan.¹⁷⁸

Perbuatan melawan hukum adalah sebagai perbuatan melawan hukum dalam bidang keperdataan. Sebab, untuk tindakan perbuatan melawan hukum pidana (delik) atau yang disebut dengan istilah “perbuatan pidana” mempunyai arti, konotasi dan pengaturan hukum yang berbeda.

Menurut Pasal 1365 KUHPerdara, maka yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain.¹⁷⁹

Dalam hal ini, yang dimaksud dengan penyalahgunaan hak adalah suatu perbuatan yang didasarkan atas wewenang yang sah dari seseorang yang sesuai dengan hukum yang berlaku, tetapi perbuatan tersebut dilakukan secara menyimpang atau dengan maksud yang lain dari tujuan hak tersebut diberikan.

¹⁷⁷ S.B Marsh and J. Soulsby, *op.cit.*, hlm 127.

¹⁷⁸ *Ibid.*

¹⁷⁹ Munir Fuady, *op.cit.*, *Perbuatan Melawan...*, hlm 3.

Perbuatan penyalahgunaan tersebut memenuhi unsur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, seperti ada kerugian bagi orang lain, ada pelanggaran kepatutan, kesesilaan atau ketidakhati-hatian, adanya hubungan sebab akibat dengan kerugian, maka perbuatan penyalahgunaan hak tersebut sudah merupakan perbuatan melawan hukum menurut pasal 1365 KUHPerdara.¹⁸⁰

Dalam Pasal 1457 KUHPerdara, yang disebut dengan jual beli adalah suatu persetujuan di mana pihak yang satu (disebut penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak yang lain (disebut pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Dengan adanya penipuan akan berimplikasi terhadap perjanjian jual beli yang dibuat oleh para pihak, yang mana dalam perjanjian jual beli tersebut menjadi cacat kehendak. Dalam hal ini dengan adanya penipuan yang terjadi dalam perjanjian jual beli membawa implikasi terhadap syarat-syarat sahnya perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdara) yang menjadikan batalnya perjanjian jual beli atau dapat dimintakan pembatalan ke Pengadilan.

Unsur dalam penipuan menurut pidana dengan unsur perbuatan melawan hukum perdata memiliki kesamaan dalam adanya unsur perbuatan melawan hukum dan unsur merugikan orang lain.

Pembatalan perjanjian jual beli dalam Putusan No.104/Pdt.G/2006/Pn.Slman, ini disebabkan adanya unsur penipuan yang dilakukan oleh pihak penjual hal tersebut berhubungan apakah penipuan yang manakah yang menyebabkan batal atau dibatalkannya perjanjian, apakah hanya dengan alasan penipuan dapat

¹⁸⁰*Ibid*, hlm 9.

membatalkan perjanjian, unsur objektif dalam hal ini berkaitan dengan kausa yang halal dikarenakan objek yang dijual belikan bukan merupakan hak milik seperti yang disampaikan pada saat sebelum perjanjian, sedangkan unsur penipuan yang lebih kepada syarat subjektif dalam hal ini berkaitan dengan cacatnya kesepakatan karena adanya kenyataan atau fakta yang disembunyikan dan juga bujuk rayu dari penjual.

Hal tersebut dapat dilihat dalam contoh pembatalan perjanjian diawali dengan peristiwa yang bermula pada bulan Januari 2004, di awal perjanjian dijelaskan oleh tergugat II bahwa obyek jual beli merupakan milik tergugat I berupa kios No.A3 yang terletak di Pasar Godean, Sleman, dan dalam awal perjanjian tergugat II menerangkan bahwa akan mengurus segala sesuatunya sampai kios tersebut bisa balik nama ke atas nama penggugat jika penggugat jadi membeli kios tersebut. Selain itu juga tergugat II juga telah menjamin bahwa kios tersebut sudah ada orang yang mau menyewa selama 5 tahun, dengan persyaratan penggugat harus menyerahkan uang perskot Rp. 10.000.000,- kepada tergugat II. Setelah bernegosiasi terjadilah kata sepakat antara penggugat dengan tergugat II yang kemudian oleh penggugat diberikan uang muka atau tanda jadi sebesar sepertiga dari harga kios tersebut, kemudian pada bulan Pebruari 2004 penggugat bermaksud untuk melunasi pembelian ruko tersebut kepada tergugat II, akan tetapi tergugat II tidak beritikad baik dan terus menghindar yang pada akhirnya membuat penggugat curiga yang pada akhirnya penggugat berinisiatif menemui tergugat I untuk melunasi sisa pembayaran kios tersebut. Dalam pertemuan antara penggugat dengan tergugat I terungkap hak yang melekat pada kios tersebut

hanyalah hak sewa bukan hak milik tergugat I seperti yang diungkapkan oleh tergugat II. Oleh karena itu penggugat menganggap adanya penipuan dan penggugat berkeinginan membatalkan perjanjian jual beli dan meminta kembali uang tanda jadi yang telah diberikan kepada tergugat, akan tetapi ditolak oleh tergugat I.

Pada bulan September 2005, tergugat I menyurati penggugat untuk melunasi pembelian kios, jika tidak maka uang tanda jadi akan dianggap hilang atau hangus dan tergugat I tidak merasa melakukan penipuan.

Dalam pembatalan perjanjian jual beli tersebut terdapat adanya penipuan yang mana dalam persidangan terbukti menurut saksi adanya kepalsuan mengenai fakta yang sebenarnya yang jika fakta tersebut diberikan sebelum perjanjian pembeli belum tentu akan membeli kios tersebut.

Dalam hal ini kesepakatan yang didasari oleh iktikad yang tidak baik dengan adanya keterangan dari tergugat I yang menyatakan status hak atas kios adalah hak pakai yang hampir habis dapat diketahui dari keterangan yang diberikan oleh tergugat II kepada penggugat adalah tidak benar, karena hak yang melekat pada kios tersebut adalah hak sewa bukan hak milik dan ternyata kios tersebut masih ada yang sewa, hal ini dibuktikan dengan adanya surat izin Bupati Sleman No.503/3350/2006 tentang surat izin penggunaan kios, tertanggal 6 Juli 2006, maka terbukti tergugat I telah melakukan jual beli kios dengan penggugat adanya iktikad yang tidak baik dari tergugat I yang tidak diketahui oleh penggugat sebelumnya, serta janji-janji muluk dari tergugat II yang katanya akan ada orang yang menyewa kios tersebut selama 5 tahun, dan setelah ditelusuri ternyata tidak

ada orang yang mau menyewa, itu hanya perkataan bohong dari tergugat II agar penggugat tertarik untuk membeli kios milik tergugat I, disini adanya cacat kehendak yang dapat merugikan penggugat, sehingga menurut hukum dapatlah dibenarkan tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum. Telah terjadi penipuan dengan adanya perkataan-perkataan dan atau bujuk rayu dan janji-janji yang muluk dari tergugat II tersebut yang akhirnya berhasil menggerakkan penggugat untuk menyepakati jual beli kios tersebut lewat tergugat II, hal tersebut dapat menjadikan cacat kehendaknya pada Pasal 1320 KUHPerdara ayat (1) yang yakni menyalahi kehendak dalam kesepakatan yang dibuat para pihak dan kesepakatan merupakan salah satu syarat subjektif yang apabila terdapat pelanggaran dalam syarat subjektif maka perjanjian jual beli tersebut batal dapat dimintakan pembatalan ke Pengadilan.

Unsur yang lain yang menjadikan cacatnya kehendak dapat ditemui dalam Putusan No.104/Pdt.G/2006/Pn.Slmn., yakni perjanjian jual beli tersebut dilakukan antara tergugat 1 dengan penggugat, disini tergugat 1 hanya sebagai kuasa penjual dari tergugat 2, sebelum dilakukannya perikatan atau perjanjian tergugat 1 menjanjikan jika penggugat mau membeli ruko tersebut maka penggugat akan mendapatkan keuntungan dikarenakan ruko tersebut akan ada penyewa baru. Jika dilihat dari adanya unsur bujuk rayu dan janji-janji adalah merupakan unsur dalam perbuatan pidana penipuan, hal tersebut dapat diketahui dari adanya Surat Tanda Penerimaan Laporan No.Pol:STPL/435/XII/2005/SPK, tertanggal 13 Desember 2005.

Dalam prakteknya pembatalan perjanjian dikarenakan adanya penipuan yang menjadikan cacat kehendak dikenal dalam perdata dimasukkan dalam pasal 1365 KUHPerdata. Apabila dilihat dari hal tersebut di atas maka dapat dikatakan unsur tersebut memenuhi unsur tersebut memenuhi unsur perbuatan melawan hukum yang Mariam Darus Badruzaman mengatakan, syarat-syarat yang harus ada untuk menentukan suatu perbuatan sebagai perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut¹⁸¹:

- a. Harus ada perbuatan, yang dimaksud dengan perbuatan ini baik yang bersifat positif maupun yang bersifat negatif, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat.
- b. Perbuatan itu harus melawan hukum.
- c. Ada kerugian.
- d. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian.
- e. Ada kesalahan (*schuld*).

Dalam putusan pembatalan perjanjian jual beli terdapat unsur yang menjadikan perbuatan melawan hukum para tergugat, yaitu adanya janji-janji muluk tergugat II sehingga penggugat tertarik untuk membeli kios tersebut.

Kata sepakat di dalam perjanjian pada dasarnya adalah pertemuan atau persesuaian kehendak antara para pihak di dalam perjanjian. Dalam perjanjian jual beli terjadi antara tergugat II dengan penggugat, karena tergugat II memperoleh kuasa menjual dari tergugat I untuk menjual kiosnya kepada orang lain dalam hal

¹⁸¹Mariam Darus Badruzaman, *op.cit.*, *KUH Perdata...*, hlm 146-147.

ini adalah penggugat. Kata sepakat yang terjadi ditandai dengan cara lisan, hal ini dilakukan dengan akta di bawah tangan yang menurut Pasal 1865 KUHPerdara, 183 HIR, apabila akta di bawah tangan dibantah oleh pihak lawan, maka yang mengajukan akta di bawah tangan sebagai bukti harus membuktikan keaslian dari akta di bawah tangan tersebut. Kesepakatan secara lisan menjadi selesai dengan dilakukan penyerahan dan penerimaan suatu barang.

Dalam perjanjian jual beli yang dilakukan oleh tergugat II dengan penggugat telah terjadi penyerahan sejumlah uang muka dari penggugat kepada tergugat II, namun tergugat II belum melakukan kewajibannya sebagai penjual.

Menurut Pasal 1321 KUHPerdara menyatakan, setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, dalam perjanjian jual beli tersebut para pihak cakap untuk melakukan perjanjian, yakni cakap untuk melakukan perbuatan hukum dan untuk melakukan perbuatan hukum secara mandiri yang mengikat diri sendiri tanpa diganggu gugat.

Kecakapan bertindak berhubungan dengan adanya kewenangan bertindak dalam hukum, yang menurut doktrin ilmu hukum yang berkembang dapat dibedakan ke dalam¹⁸²:

- a. Kewenangan untuk bertindak untuk dan atas namanya sendiri, yang berkaitan dengan kecakapannya untuk bertindak dalam hukum;
- b. Kewenangan untuk bertindak selaku kuasa pihak lain, yang dalam hal ini tunduk pada ketentuan yang diatur dalam Bab XVI KUHPerdara di bawah judul “Pemberian Kuasa”;

¹⁸² Gunawan Widjaja & Kartini Muljadi, *op.cit.*, *Perikatan Yang Lahir...*, hlm 127.

- c. Kewenangan untuk bertindak dalam kapasitasnya sebagai wali atau wakil dari pihak lain.

Jika melihat adanya kewenangan bertindak, maka dalam hal terjadinya perjanjian jual beli yang dilakukan oleh tergugat II dengan penjual adalah atas dasar kewenangan bertindak yang oleh karena tergugat II memperoleh kuasa dari tergugat I yang bertindak dalam kapasitasnya sebagai penjual.

Dalam perjanjian jual beli yang dilakukan oleh penggugat dengan para tergugat objek yang dijadikan jual beli adalah kios yang merupakan benda yang dapat dinilai dengan uang yakni harga.

Dan hal tertentu dalam perjanjian jual beli tersebut juga terdapat kewajiban dan hak kedua belah pihak, yakni apa yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Suatu sebab yang halal adalah sebab yang dibenarkan oleh undang-undang, ketertiban umum, kebiasaan, kepatutan dan kesusilaan. Hal tersebut diatur dalam ketentuan Pasal 1335 KUHPdata, suatu perjanjian tanpa sebab atau dibuat karena sebab yang palsu adalah termasuk ke dalam sebab yang tidak halal.

Jika melihat perjanjian jual beli yang dilakukan oleh penggugat dengan tergugat II persesuaian kehendak yang terjadi dalam hal ini menyangkut objek kontrak terdapat kekaburan terhadap objek yang disetujui yakni dengan adanya keterangan bahwa hak atas kios tersebut bukanlah hak milik melainkan hak sewa, hal tersebut menjadikan adanya ketidakjujuran yang dilakukan oleh tergugat II sehingga dapat menyebabkan kontrak menjadi batal. Ketidakjujuran terjadi

apabila terdapat hal yaitu adanya penipuan. Penipuan yang terjadi dapat mengacu kepada perbuatan pidana yakni penipuan dalam KUHP.

Dalam perjanjian terdapat suatu konsiderasi atau prestasi yakni janji untuk melaksanakan sesuatu, dapat diartikan pihak pertama berjanji dan mengikat diri untuk menjual dan menyerahkan kepada pihak kedua yang berjanji dan mengikat diri untuk membeli dan menerima penyerahan. Dalam perjanjian jual beli tersebut di atas pihak pertama dalam hal ini penjual belum menyerahkan prestasi yang dijanjikan sedangkan pihak kedua telah menyerahkan prestasinya sebagian dari yang diperjanjikan.

Dalam ketentuan Pasal 1321 KUHPerdata, menyebutkan tiga alasan untuk pembatalan perjanjian, yaitu:

1. Kesesatan atau kekhilafan
2. Paksaan
3. Penipuan
4. Dan dalam perkembangannya terdapat penyalahgunaan keadaan.

Dalam perjanjian jual beli tersebut terdapat tindakan tipu muslihat yakni, penipuan, yang menurut Pasal 1328 KUHPerdata dengan tegas menyatakan bahwa penipuan merupakan alasan pembatalan perjanjian, dan dalam hal ada penipuan, pihak yang ditipu memang memberikan pernyataan yang sesuai dengan kehendaknya, tetapi kehendaknya itu karena adanya daya tipu, sengaja diarahkan ke suatu yang bertentangan dengan kehendak yang sebenarnya, yang seandainya tidak ada penipuan, merupakan tindakan yang benar. Dalam perjanjian jual beli tersebut tidak hanya pernyataan bohong, melainkan ada serangkaian kebohongan,

serangkaian cerita yang tidak benar dalam hal ini pernyataan penjual yang menerangkan hak atas kios tersebut adalah hak milik dan kios tersebut apabila jadi dibeli telah ada penyewa baru yang akan menyewa kios tersebut, sedangkan hal yang sebenarnya adalah kios tersebut hanya hak sewa dan tidak ada penyewa baru. Oleh karena itu penjual dalam hal ini dengan sengaja menyatakan hal yang tidak benar dan sengaja mendiamkan suatu kenyataan, di mana orang yang bersangkutan berkewajiban menyatakannya.

Akan tetapi kontrak yang didalamnya mempunyai unsur penipuan tidak membuat kontrak tersebut batal demi hukum melainkan kontrak tersebut hanya dapat dibatalkan. Hal ini berarti selama pihak yang dirugikan tidak menuntut ke pengadilan yang berwenang maka kontrak tersebut masih tetap sah.

Dilihat dari segi keterlibatan pihak yang melakukan penipuan, maka pihak dalam perjanjian jual beli tersebut telah melakukan:

- a. Penipuan disengaja, yaitu sengaja melakukan penipuan dengan menyampaikan hal yang tidak benar mengenai objek yang diperjual belikan dan keterangan mengenai adanya penyewa yang akan menyewa dikemudian hari apabila kios tersebut dibeli.
- b. Penipuan dengan jalan merahasiakan, dalam perjanjian tersebut terdapat hal yang dirahasiakan yaitu mengenai status hak atas objek yang diperjual belikan.
- c. Penipuan dengan jalan tidak terbuka informasi, yaitu pernyataan keterangan yang diberikan tidak benar atas status hak atas objek jual beli.

Selain itu terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi agar suatu penipuan dalam kontrak dapat menyebabkan pembatalan kontrak yang bersangkutan, yaitu sebagai berikut:

- a. Penipuan harus mengenai fakta
- b. Penipuan harus terhadap fakta substansial
- c. Pihak yang dirugikan berpegang pada fakta yang ditipu tersebut
- d. Penipuan termasuk juga kebenaran sebagian.
- e. Penipuan termasuk juga dalam bentuk tindakan

Kesalahan dalam perdata tentang penipuan adalah mengenai kebohongan yang disengaja atau sembrono. Kesalahan perdata ini mempunyai lima unsur pokok¹⁸³:

- a. Harus ada pernyataan tentang fakta yang tidak benar, bukan semata-mata pernyataan pendapat.
- b. Harus dibuat dengan curang yaitu dengan diketahui atau tanpa dapat dipercaya akan kebenarannya, atau dengan sembrono, tidak peduli apakah itu betul atau salah;
- c. Penggugat harus tergerak hatinya untuk berbuat karena pernyataan itu.
- d. Dengan demikian, ia harus menderita kerugian.

Dilihat dari unsur-unsur tersebut di atas, maka perjanjian jual beli terdapat pernyataan tentang fakta yang tidak benar dan penggugat dalam hal ini sebagai pembeli telah tergerak hatinya untuk berbuat karena pernyataan itu yaitu dengan

¹⁸³ S.B. Marsh and J. Soulsby, *op.cit.*, hlm 231.

membeli kios tersebut dan penggugat telah mengalami kerugian dengan telah mengeluarkan uang muka sebagai tanda jadi pembelian kios.

Dapat dikatakan siapa pun yang tindakannya merugikan pihak lain, wajib memberikan ganti rugi kepada pihak yang menderita kerugian tersebut. Jika berbicara soal konsep dan teori dalam ilmu hukum, perbuatan yang merugikan tersebut dapat lahir karena:¹⁸⁴

- a. Tidak ditepatinya suatu perjanjian atau kesepakatan yang telah dibuat (yang pada umumnya dikenal dengan istilah *wan-prestasi*); atau
- b. Semata-mata lahir karena suatu perbuatan tersebut (atau yang dikenal dengan perbuatan melawan hukum).

Kedua hal di atas mempunyai konsekuensi hukum yang cukup signifikan perbedaannya. Pada tindakan yang pertama, sudah terdapat hubungan hukum antara para pihak, dimana salah satu pihak dalam hubungan hukum tersebut telah melakukan suatu perbuatan yang merugikan pihak lain, dengan cara tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang harus ia lakukan berdasarkan kesepakatan yang telah mereka capai. Tindakan yang merugikan ini memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk meminta pembatalan atas perjanjian yang telah dibuat, beserta penggantian atas segala biaya, bunga, dan kerugian yang telah dideritanya.¹⁸⁵

Debitor dinyatakan lalai apabila: (i) tidak memenuhi prestasi; (ii) terlambat berprestasi; dan (iii) berprestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya. Namun, Pada umumnya wanprestasi baru terjadi setelah adanya pernyataan lalai (*in mora*

¹⁸⁴ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *op.cit.*, hlm 62.

¹⁸⁵ *Ibid*, hlm 63.

stelling; ingebereke stelling) dari pihak kreditor kepada debitur. Pernyataan lalai ini pada dasarnya bertujuan menetapkan tenggang waktu (yang wajar) kepada debitur untuk memenuhi prestasinya dengan sanksi tanggung gugat atas kerugian yang dialami kreditor. Menurut undang-undang, peringatan (*somatie*) kreditor mengenai lalainya debitur harus dituangkan dalam bentuk tertulis (vide Pasal 1238 BW-*bevel of sortgelijke akte*).¹⁸⁶

Jika dikaitkan dengan perjanjian jual beli yang telah terjadi, dalam hal ini debitur dapat telah melakukan prestasi sesuai dengan apa yang telah dikehendaki dan disepakati dalam perjanjian, namun pihak penjual yang tidak melakukan prestasinya sesuai dengan yang diperjanjikan.

Menurut ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata, menyatakan: "Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi kontrak, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya keringanan dan bunga.

Pemenuhan (*nakoming*) merupakan prestasi primer sebagaimana yang diharapkan dan disepakati para pihak pada saat penutupan kontrak. Gugatan pemenuhan prestasi hanya dapat diajukan apabila pemenuhan prestasi dimaksud telah tiba waktunya untuk dilaksanakan (*opeisbaar*-dapat ditagih).¹⁸⁷

Kerugian dibentuk oleh perbandingan antara situasi sesungguhnya (bagaimana 'dalam kenyataannya' keadaan harta kekayaan sebagai akibat pelanggaran norma, *i.c.* wanprestasi) dengan situasi hipotesis (situasi itu akan menjadi bagaimana seandainya tidak terjadi pelanggaran norma *i.c.* wanprestasi).

¹⁸⁶ Agus Yudha Hernoko, *op.cit.*, hlm 261

¹⁸⁷ *Ibid.*

jadi kerugian di sini terdiri dari dua unsur, yaitu (i) kerugian yang nyata diderita (*damnum emergens*), meliputi: biaya dan rugi; dan (ii) keuntungan yang tidak diperoleh (*lucrum cesans*), berupa bunga.¹⁸⁸

Perbuatan melawan hukum yaitu perbuatan yang melanggar hak (subjektif) orang lain atau perbuatan (atau tidak berbuat) yang bertentangan dengan apa yang menurut hukum tidak tertulis yang seharusnya dijalankan oleh seorang dalam pergaulannya dengan sesama warga masyarakat dengan mengingat adanya alasan pembenar menurut hukum.¹⁸⁹

Pasal 1365 KUHPerdata menentukan bahwa tiap perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang melakukan perbuatan tersebut untuk mengganti kerugian.¹⁹⁰

Mariam Badrul Zaman dalam Rancangan UU (RUU) Perikatan berusaha merumuskannya secara lengkap, sebagai berikut¹⁹¹:

- a. Suatu perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahan atau kelalaiannya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut.
- b. Melanggar hukum adalah tiap perbuatan yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kepatutan yang harus diindahkan dalam pergaulan kemasyarakatan terhadap pribadi atau harta benda orang lain.

¹⁸⁸ Purwahid Patrik, *op.cit.*, hlm 14.

¹⁸⁹ *Ibid*, hlm 11.

¹⁹⁰ R.Subekti dan Tjitrosudibio, *op.cit.*, hlm 346.

¹⁹¹ St.Remy Sjahdeini et.al., *op.cit.*, hlm 18.

- c. Seorang yang sengaja tidak melakukan suatu perbuatan yang wajib dilakukannya, disamakan dengan seorang yang melakukan suatu perbuatan terlarang dan karenanya melanggar hukum.

Unsur “kesalahan” dipakai untuk menyatakan, seseorang dinyatakan bertanggung jawab untuk akibat yang merugikan yang terjadi karena perbuatannya yang salah. Apabila seseorang karena Perbuatan Melawan Hukum yang ia lakukan telah menimbulkan kerugian, wajib mengganti kerugian apabila untuk itu ia dapat dipertanggung jawabkan. Sipilaku adalah bertanggung jawab untuk kerugian tersebut apabila Perbuatan Melawan Hukum yang ia lakukan dan kerugian yang ditimbulkannya dapat dipertanggung jawabkan padanya.¹⁹²

Unsur kerugian dimaksudkan sebagai kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatan melawan hukum. Kerugian ini dapat bersifat harta kekayaan dapat pula bersifat idiil. Kerugian harta kekayaan umumnya meliputi kerugian yang diderita oleh sipenderita dan keuntungan yang seharusnya ia peroleh. Kerugian yang bersifat idiil (*immateril*) dapat berupa kerugian terhadap rasa ketakutan, sakit atau kehilangan kesenangan hidup.¹⁹³

Pasal 1365 KUH Perdata mengandung prinsip “*liability based on fault*” dengan beban pembuktian pada penderita. Hal tersebut sejalan dengan pasal 1865 KUH Perdata yang menentukan setiap orang yang mendalilkan, ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak

¹⁹² Rahmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*, Alumni, Bandung, 1982, hlm 25.

¹⁹³ Rosa Agustina, *op.cit.*, hlm 20.

orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.¹⁹⁴

Jika melihat suatu perbuatan untuk menentukan perbuatan sebagai perbuatan melawan hukum, maka dalam perjanjian jual beli tersebut terdapat perbuatan dan perbuatan tersebut melawan hukum yaitu melawan undang-undang dengan adanya unsur penipuan, selain itu juga terdapat kerugian dalam hal ini kerugian diderita oleh pembeli dan terdapat kesalahan yang dilakukan oleh para tergugat dan ada hubungan sebab akibat dari rangkaian perbuatan tersebut.

Pengertian jual beli dalam KUHPerdara adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

Menurut Pasal 1458 KUHPerdara, jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Bagi pihak penjual memiliki kewajiban pokok, yaitu:

- a. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan itu dari si penjual kepada si pembeli.
- b. Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi.

¹⁹⁴ *Ibid*, hlm 68.

Sedangkan kewajiban si pembeli yaitu menerima barang- barang dan membayar harganya sesuai dengan perjanjian.

Dalam perjanjian jual beli yang dilakukan penggugat dengan tergugat, penggugat telah melakukan kewajibannya dengan menyerahkan uang muka, sedangkan tergugat tidak menyerahkan hak atas barang yang diperjualbelikan.

Perjanjian jual beli yang dibuat telah melanggar syarat subjektif sah nya perjanjian, yaitu melanggar ketentuan Pasal 1320 ayat 1 KUHPdata (sepakat mereka yang mengikatkan diri) dalam hal ini pelanggaran terjadi dalam pra kontrak atau sebelum perjanjian yakni dengan adanya rangkaian kebohongan dan bujuk rayu atau dengan kata lain adanya penipuan.

Secara prinsip suatu perjanjian yang telah dibuat dapat dibatalkan jika perjanjian tersebut dalam pelaksanaannya akan merugikan pihak-pihak tertentu. Pihak-pihak ini tidak hanya pihak dalam perjanjian tersebut, tetapi meliputi juga setiap individu yang merupakan pihak ketiga diluar para pihak yang mengadakan perjanjian. Dalam hal ini pembatalan atas perjanjian tersebut dapat terjadi, baik sebelum perikatan yang lahir dari perjanjian itu dilaksanakan berdasarkan perjanjian yang dibuat tersebut dilaksanakan.¹⁹⁵

Berkaitan dengan pembatalan perjanjian oleh salah satu pihak dalam perjanjian. Pembatalan perjanjian tersebut dapat dimintakan jika:¹⁹⁶

- a. Tidak telah terjadi kesepakatan bebas dari para pihak yang membuat perjanjian, baik karena telah terjadi kekhilafan, paksaan atau penipuan pada

¹⁹⁵ Gunawan Widjaja & Kartini Muljadi, *op.cit.*, *Perikatan Yang Lahir...*, hlm 172.

¹⁹⁶ *Ibid*, hlm 174.

salah satu pihak dalam perjanjian pada saat perjanjian itu dibuat (Pasal 1321 sampai dengan Pasal 1328 KUH Perdata);

- b. Salah satu pihak dalam perjanjian tidak cakap untuk bertindak dalam hukum (Pasal 1330 sampai dengan pasal 1331 KUH Perdata), dan atau tidak memiliki kewenangan untuk melakukan tindakan atau perbuatan melawan hukum tertentu.

Dalam hal tidak terjadi kesepakatan secara bebas, maka pihak yang telah khilaf, atau ditipu tersebut, memiliki hak untuk meminta pembatalan perjanjian pada saat ia mengetahui terjadinya kekhilafan, paksaan, atau penipuan tersebut. Sedangkan untuk hal yang kedua, pihak yang tidak cakap, dan atau wakilnya yang sah berhak untuk memintakan pembatalan perjanjian.¹⁹⁷

Perjanjian batal demi hukum apabila perjanjian itu melanggar syarat-syarat objektif sahnyanya suatu perjanjian, yaitu¹⁹⁸:

- a. Melanggar ketentuan Pasal 1320 ayat 3 KUHPerdata (suatu hal tertentu).
- b. Melanggar Pasal 1320 ayat 4 KUHPerdata (suatu sebab yang halal).

Suatu perjanjian dikatakan batal demi hukum, dalam pengertian tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya jika terjadi pelanggaran terhadap syarat objektif dari sahnyanya suatu perikatan.¹⁹⁹

Hakim di dalam proses untuk membuktikan akan terjadinya unsur perbuatan penipuan atau tidak dalam perjanjian, dapat mencari fakta terhadap para pihak dalam perjanjian dengan menggunakan, antara lain:

¹⁹⁷ *Ibid.*

¹⁹⁸ I Ketut Artadi & I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, *op.cit.*, hlm 67.

¹⁹⁹ *Ibid*, hlm 182.

- a. Asas itikad baik yang dilihat dari itikad baik penjual yang seharusnya sebelum perjanjian dibuat penjual menerangkan atau menjelaskan perihal keabsahan dan keaslian dokumen atas kios tersebut kepada pembeli.
- b. Asas kecermatan dan kehati-hatian sebelum perjanjian dibuat, pembeli wajib meneliti dan mencari kebenaran perihal kios yang akan dibeli.

Itikad baik pada tahap pra perjanjian merupakan kewajiban untuk memberitahu atau menjelaskan dan meneliti fakta materiel bagi para pihak yang berkaitan dengan pokok yang dinegosiasikan itu. Sehubungan dengan hal ini putusan-putusan Hoge Raad menyatakan bahwa para pihak yang bernegosiasi masing-masing memiliki kewajiban itikad baik, yakni kewajiban untuk meneliti (*onderzoekplicht*), dan kewajiban untuk memberitahukan atau menjelaskan (*mededelingsplicht*). Hakim harus mempertimbangkan kewajiban-kewajiban itu satu dengan yang lainnya dengan ukuran itikad baik.²⁰⁰

B. Akibat hukum pembatalan perjanjian jual beli yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap apabila didalamnya terdapat penipuan

Pasal 1338 KUHPdata, menyatakan, “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

²⁰⁰ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Universitas Indonesia Fakultas Hukum Pasca Sarjana, Jakarta, 2004, hlm 252.

Akan tetapi dalam KUHPdata diberikan peluang untuk membatalkan perikatan hal demikian dalam Pasal 1341 KUHPdata yang menyatakan, pihak yang dirugikan dapat mengajukan pembatalan dan harus dibuktikan alasan pembatalannya bukan hanya dipersangkakan.

Menurut Pasal 1381 KUHPdata, perikatan dapat hapus salah satunya karena kebatalan atau pembatalan dan berlakunya suatu syarat batal. Untuk sahnya perjanjian misalnya, paling tidak unsur-unsur *essensialia* harus dipenuhi, kalau tidak, maka perjanjian itu menjadi batal demi hukum. Tetapi kalau kekurangan itu hanyalah dalam wujud cacat dalam kehendak tertentu, seperti yang diatur dalam Pasal 1321-1328 KUHPdata, maka perjanjian itu tetap lahir, hanya saja tidak sah, "tidak sah" dalam arti atas tuntutan dari pihak yang kehendaknya cacat, perjanjian itu dapat dibatalkan.²⁰¹

Syarat yang dikaitkan kepada sahnya suatu tindakan hukum, bisa merupakan unsur yang berkaitan dengan pribadi si pelaku, bisa juga yang berhubungan dengan isi maupun bentuk, ke dalam mana tindakan hukum harus dituangkan. Di samping itu kita juga melihat adanya sekian banyak variasi wujud cacat dalam tindakan hukum dan konsekuensi yang muncul, dari tidak dipenuhinya syarat sebagai ditentukan oleh undang-undang; walaupun demikian, kesemuanya itu sebenarnya tertuju kepada masalah yang sama, yaitu tidak sahnya suatu tindakan hukum, dengan konsekuensinya, tidak timbulnya akibat hukum sebagai yang diharapkan.²⁰²

²⁰¹ J. Satrio, *Hukum Perikatan "tentang hapusnya perikatan Bagian 2"*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm 166.

²⁰² *Ibid*, hlm 167.

Dalam realitanya, tiap perbuatan (aksi) secara *de facto* selalu menimbulkan akibat (reaksi) dan hukum mau tidak mau terpaksa harus memperhitungkannya, dan kenyataannya memang juga begitu. Kalau perjanjian tidak sah, maka ada kalanya hukum menetapkan, apa yang telah diserahkan atas dasar perjanjian yang tidak sah itu dapat dituntut kembali dan kalau tindakan hukum itu menimbulkan kerugian pada pihak lain, maka hukum menetapkan bagi yang menderita rugi hak untuk menuntut ganti rugi. Kebatalan tidak lain adalah peristiwa, di mana tindakan itu tidak menimbulkan akibat hukum seperti yang dimaksud, dan hal itu terjadi dengan sendirinya, tanpa memerlukan tindakan pembatalan, tanpa harus dituntut. Orang biasa menyebutnya batal demi hukum.²⁰³

Pembatalan adalah pernyataan batalnya suatu tindakan hukum atas tuntutan dari pihak (-pihak), yang oleh Undang-Undang, dibenarkan untuk menuntut pembatalan seperti itu. Di sini sebenarnya sama seperti pada peristiwa kebatalan juga ada suatu tindakan hukum yang mengandung cacat, tetapi tindakan tersebut menurut undang-undang masih menimbulkan akibat hukum seperti yang diharapkan atau dituju oleh si pelaku, hanya saja perjanjian yang timbul berdasarkan tindakan hukum itu, atas tuntutan dari pihak yang lain, dapat dibatalkan. Pembatalan dilakukan oleh Hakim atas tuntutan pihak yang seperti itu. Akibat pembatalan berlaku surut, sehingga, sesudah pernyataan batal oleh Hakim, maka keadaannya menjadi sama dengan yang batal demi hukum.²⁰⁴

Suatu perjanjian dengan kausa yang terlarang, adalah batal demi hukum jadi ada peristiwa kebatalan, batalnya demi hukum dan berlaku terhadap dan dapat

²⁰³ *Ibid*, hlm 170.

²⁰⁴ *Ibid*, hlm 172-173.

dimajukan kebatalannya oleh siapapun (ada kebatalan, absolut, demi hukum dan dapat dikemukakan oleh siapa saja).²⁰⁵

Pasal 1453 KUHPdata mengatur hak atas ganti rugi sebagai akibat dari pembatalan. Katanya “dalam hal-hal yang diatur dalam Pasal 1446 dan 1449, orang terhadap siapa tuntutan untuk pernyataan batal itu dikabulkan, selain menanggung akibat hukum sebagai yang disebutkan dalam pasal-pasal yang telah disebutkan di depan, diwajibkan pula mengganti biaya, kerugian dan bunga, jika ada alasan untuk itu.” Adapun sanksinya adalah ganti rugi, biaya dan bunga, tetapi hanya kalau ada alasan untuk itu. Jadi kalau ada tuntutan ganti rugi, pertama-tama harus dibuktikan adanya unsur salah, dan kemudian harus benar-benar ada kerugian dan juga seperti setiap tuntutan ganti rugi harus dibuktikan.²⁰⁶

Kalau dikatakan, suatu “perjanjian” adalah demi hukum batal, maka hal itu berarti, perikatan –perikatan yang membentuk perjanjian itu sebagai keseluruhan adalah sejak semula batal, karena perjanjian itu tidak pernah melahirkan perikatan. namun dalam peristiwa seperti itupun kita masih harus membedakan antara kebatalan yang absolut dan kebatalan yang relatif. Pada kebatalan yang absolut, perjanjian itu sama sekali tidak melahirkan perikatan. pada kebatalan yang relatif, maka perjanjian itu hanya batal terhadap orang-orang tertentu saja dalam arti terhadap orang-orang tertentu tidak menimbulkan perikatan dengan konsekuensinya, terhadap orang-orang tertentu tersebut, kedudukannya adalah sama seperti sebelum ada perjanjian itu. Sebaliknya terhadap orang-orang yang

²⁰⁵ *Ibid*, hlm 182.

²⁰⁶ *Ibid*, hlm 199-200.

lain terhadap siapa perikatan tidak batal perjanjian itu melahirkan perikatan seperti perjanjian yang biasa atau umum.²⁰⁷

Dalam Pasal 1381 KUHPerdara disebutkan berturut-turut peristiwa-peristiwa, yang mengakibatkan hapusnya perikatan sebagai berikut:

- a. Karena pembayaran;
- b. Karena penawaran tunai, diikuti dengan penyimpanan (*consignatie*) atau penitipan;
- c. Karena pembaruan hutang;
- d. Karena perjumpaan hutang atau kompensasi;
- e. Karena percampuran hutang;
- f. Karena pembebasan hutang yang bersangkutan;
- g. Karena musnahnya barang yang terhutang;
- h. Karena kebatalan atau pembatalan;
- i. Karena berlakunya suatu syarat batal, yang diatur dalam Bab Kesatu buku ini;
- j. Karena lewatnya waktu, yang menjadi objek bab lain tersendiri.

Ada yang berpendapat, dari peristiwa-peristiwa yang disebutkan di sana²⁰⁸:

- a. Ada yang membawa akibat batalnya “perjanjian”, dalam arti, seluruh perikatan yang membentuk perjanjian yang bersangkutan, seperti:
 - 1) Pembatalan dan kebatalan dan
 - 2) Berlakunya syarat batal, sedang yang lain
- b. Adalah mengenai dasar kebatalan “perikatan”.

²⁰⁷ J. Satrio, *Hukum Perikatan “tentang hapusnya perikatan Bagian 1”*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm 3-4.

²⁰⁸ J. Satrio, *op.cit.*, ... *tentang hapusnya Perikatan Bagian 2*, hlm 5.

Pembayaran dalam arti pemenuhan atau pelunasan kewajiban perikatan, membawa konsekuensi, pembayaran dapat diwujudkan dalam setiap bentuk tindakan atau sikap pelunasan, termasuk sikap melakukan sesuatu bahkan kalau debitur tidak menyadari, tindakan atau sikapnya merupakan tindakan pelunasan.²⁰⁹

Oleh karena perbuatan menyerahkan sesuatu benda itu haruslah merupakan akibat langsung dari upaya orang lain yang telah menggerakkan dirinya, atau dengan perkataan lain antara daya upaya yang digunakan orang lain dengan akibatnya itu haruslah ada hubungan kausal, maka haruslah dibuktikan penyerahan sesuatu benda oleh seseorang itu merupakan akibat langsung dari upaya orang lain yang telah menggerakkan orang tersebut untuk menyerahkan benda yang dikehendaki oleh orang lain itu.²¹⁰

Dari segi kacamata yuridis, konsep ganti rugi dalam hukum dikenal dalam 2 (dua) bidang hukum, yaitu sebagai berikut²¹¹:

- a. Konsep ganti rugi karena wanprestasi kontrak.
- b. Konsep ganti rugi karena perikatan berdasarkan undang-undang termasuk ganti rugi karena perbuatan melawan hukum.

Pasal 1247 KUHPdata memberikan pembatasan mengenai tuntutan ganti rugi dengan mengatakan, debitur hanya diwajibkan memberikan ganti rugi atas kerugian yang nyata telah atau seharusnya dapat diduga pada waktu perikatan

²⁰⁹ *Ibid*, hlm 21.

²¹⁰ P.A.F. Lamintang dan C.Djisman Samosir, *op.cit.*, hlm 169.

²¹¹ Munir Fuady, *op.cit.*, *Perbuatan Melawan...*, hlm 134.

dilahirkan, kecuali kalau tidak dipenuhinya perikatan itu disebabkan karena tipu daya yang dilakukan olehnya.²¹²

Pasal 1248 KUHPerdara mengatakan, “Bahkan jika hal tidak dipenuhinya perikatan itu disebabkan oleh tipu daya si berhutang, penggantian biaya, rugi dan bunga sekedar mengenai kerugian yang diderita oleh si berpiutang dan keuntungan yang hilang baginya, hanyalah terdiri atas apa yang merupakan akibat langsung dari tidak dipenuhinya perikatan.”²¹³

Hampir setiap peristiwa dalam hidup ini merupakan bagian dari suatu mata rantai peristiwa yang lain. Dalam rentetan peristiwa itu ada hubungan antara yang satu dengan yang lain, atau secara luas dapat dikatakan, peristiwa yang terjadi sebelumnya merupakan syarat untuk munculnya peristiwa yang berikutnya. Dalam masalah ganti rugi, seperti yang disebutkan dalam pasal 1248 KUHPerdara, yang dianggap sebagai sebab dari suatu kerugian hanyalah sebab yaitu peristiwa sebelumnya yang langsung menimbulkan kerugian saja.²¹⁴

Pembatalan perjanjian tersebut dalam prakteknya sulit dilakukan ketika pihak tergugat merasa tidak bersalah melakukan penipuan. Dengan adanya gugatan ke pengadilan maka hakim dalam hal ini menentukan unsur penipuan yang menjadikan batalnya perjanjian dan dengan putusan tersebut diharuskan kepada tergugat untuk mengembalikan uang penggugat agar keadaan menjadi seperti sedia kala sebelum ada perjanjian. Alasan yang menjadi dasar adanya cacat kehendak dalam perjanjian jual beli tersebut adalah penipuan yang merupakan

²¹² J. Satrio, *Hukum Perikatan “Perikatan Pada Umumnya”*, Alumni, Bandung, 1999, hlm 186.

²¹³ *Ibid*, hlm 192.

²¹⁴ *Ibid*, hlm 194.

unsur cacat kehendak yang berkaitan dengan unsur subjektif dan unsur objektif syarat sahnya perjanjian dan oleh sebab itu disini terdapat dua hal yang melanggar baik dari unsur subjektif dan unsur objektif sahnya perjanjian, antara lain:

- a. Pelanggaran terhadap syarat subjektif syarat sahnya perjanjian, maka perjanjian jual beli tersebut dapat dimintakan pembatalannya ke Pengadilan,
- b. Pelanggaran terhadap syarat objektif syarat sahnya perjanjian, berimplikasi terhadap batal demi hukumnya perjanjian jual beli.

Oleh karena itu perjanjian yang dimintakan pembatalan ke pengadilan dalam prakteknya dikarenakan dalam perjanjian tersebut telah terjadi suatu prestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dan prestasi tersebut harus dikembalikan ketika perjanjian itu dibatalkan oleh Pengadilan dikarenakan adanya unsur penipuan yang menjadikan cacat kehendaknya perjanjian.

Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata dan dikabulkan oleh majelis hakim dengan alasan perbuatan para tergugat telah menyebabkan kerugian, ada hubungan sebab akibat antara perbuatan dengan kerugian serta disamping ada kerugian juga terdapat kesalahan. Jadi tergugat harus bertanggung jawab atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat, maka sesuai dengan putusan tersebut para tergugat harus mengembalikan uang ganti rugi material sebesar Rp. 20.000.000,; dan membayar biaya perkara.

Pengadilan Negeri Sleman berpendirian bahwa ada hubungan perjanjian antara penggugat dengan tergugat karena penggugat dan tergugat telah melakukan

kesepakatan untuk melakukan perjanjian jual beli kios. Gugatan perbuatan melawan hukum juga dijadikan dasar gugatan oleh penggugat terhadap tergugat yang akan memutuskan atau membatalkan perjanjian telah tepat, karena kesepakatan antara pembeli (penggugat) dan penjual (tergugat) atas dasar ketidak benaran mengenai objek jual beli yang disepakati.

Pengadilan Negeri Sleman dengan Putusan No.104/Pdt.G/2006/Pn.Slmn. memberikan pertimbangan hukum tergugat terbukti melakukan perbuatan yang termasuk dalam unsur penipuan yaitu adanya keterangan tergugat sebagai penjual yang tidak benar yang menyatakan kios tersebut adalah hak milik dan kios tersebut akan membawa keuntungan dengan adanya penyewa baru.

Mengenai hubungan antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, M. Yahya Harahap²¹⁵ mengatakan, wanprestasi adalah merupakan bentuk khusus dari perbuatan melawan hukum.

Penafsiran secara luas atas pengertian perbuatan melawan hukum juga sejalan dengan perkembangan teori dalam hukum perjanjian, perjanjian harus dibuat dengan iktikad baik yang berarti harus memperhatikan asas iktikad baik. Sehingga isi perjanjian yang tidak sesuai dengan apa yang dikehendaki salah satu pihak dengan dasar adanya informasi yang tidak benar berarti ketidak sesuaian kehendak menjadikan cacatnya kehendak tersebut dapat mengakibatkan batal demi hukum dan tidak mengikat para pihak yang membuat perjanjian.

Pengadilan Negeri Sleman menghukum tergugat untuk membayar ganti rugi atas kehilangan keuntungan yang diharapkan oleh penggugat. Ganti rugi tersebut

²¹⁵ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1982, hlm 61.

bertujuan untuk menempatkan penggugat pada posisi jika seandainya perjanjian itu tidak diputuskan. Gugatan perbuatan melawan hukum hanya bertujuan untuk menempatkan posisi penggugat dalam keadaan semula sebelum terjadinya perbuatan melawan hukum tersebut, sehingga ganti rugi yang diberikan adalah kerugian yang nyata dan bukan kehilangan keuntungan yang diharapkan.

Sebagai pedoman dapat digunakan ketentuan Pasal 1247 dan 1248 KUHPerdata, yang menyebutkan pembayaran ganti rugi hanya diberikan atas kerugian yang sudah dapat diduga dan merupakan akibat langsung, dari tidak terpenuhinya perikatan. Dengan demikian persoalannya adalah apakah kerugian atas kehilangan keuntungan yang diharapkan sudah dapat diduga oleh tergugat dan hal tersebut merupakan akibat langsung karena tidak dipenuhinya perikatan.

Menurut ketentuan dalam Pasal 1246 KUH Perdata ada tiga macam ganti rugi yang dapat diajukan oleh penggugat terhadap tergugat, yaitu biaya, rugi, dan bunga. Biaya adalah segala ongkos yang dalam kenyataan memang sudah dikeluarkan oleh penggugat; rugi adalah kerusakan barang milik penggugat, misalnya karena membeli disket dari tergugat dan disket tersebut terkontaminasi virus sehingga seluruh sistem dan perangkat komputer milik penggugat menjadi rusak. Sedangkan pengertian bunga dapat dibedakan atas kehilangan keuntungan yang diharapkan dan bunga moratoir.²¹⁶

Akibat dari cacat kehendaknya perjanjian selain berakibat batalnya perjanjian selain berakibat batalnya perjanjian dan tentunya merugikan pihak yang telah melakukan prestasi, hal ini dapat dilihat dengan adanya putusan

²¹⁶ Subekti, *op.cit.*, *Hukum...*, hlm 47.

No.104/Pdt.G/2006/Pn.Slmn. yang dalam amar putusannya mengharuskan para tergugat mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh penggugat, hal ini sesuai bahwa pengembalian uang tersebut merupakan pemulihan keadaan seperti sedia kala sebelum perjanjian dibuat. Dalam putusan tersebut para tergugat hanya diharuskan mengembalikan kerugian yang telah dikeluarkan oleh penggugat dengan kata lain para tergugat secara tanggung renteng mengembalikan uang tanda jadi sebesar Rp.20.000.000,- dan dengan adanya putusan pembatalan jual beli yang berkekuatan hukum tetap maka para pihak (para tergugat) menerima putusan tersebut.

Sedangkan dalam Pasal 1452 KUH Perdata, menyatakan: "Pernyataan batal yang berdasarkan paksaan, kekhilafan atau penipuan, juga berakibat barang dan orang-orangnya dipulihkan dalam keadaan sewaktu sebelum perikatan dibuat."

Dengan demikian akibat dari adanya pembatalan perjanjian yakni adanya pengembalian kepada keadaan seperti sedia kala atau pengembalian uang kepada penggugat bahwa perjanjian jual beli tersebut dapat dibatalkan kepada pengadilan jika mengandung unsur cacat kehendak yakni penipuan. Dengan adanya ganti rugi dalam putusan pembatalan jual beli tersebut disinilah terdapat hubungan antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang diderita.

Tergugat harus mengembalikan uang muka yang telah diberikan oleh penggugat sebesar Rp.20.000.000,- , jadi ganti rugi hanya pengembalian uang yang telah diberikan saja atau materiel dalam gugatan.

Kewajiban untuk menanggung kenikmatan tenteram merupakan konsekuensi daripada jaminan yang oleh penjual diberikan kepada pembeli barang yang dijual

dan dilever itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari sesuatu pihak.²¹⁷

Jika diperjanjikan penanggungan, atau jika tentang itu tidak ada suatu perjanjian, si pembeli berhak, dalam halnya suatu penghukuman untuk menyerahkan barang yang dibelinya kepada seorang lain, menuntut kembali dari si penjual.²¹⁸

- a. Pengembalian uang harga pembelian;
- b. Pengembalian hasil-hasil jika ia diwajibkan menyerahkan hasil-hasil itu kepada si pemilik sejati yang melakukan tuntutan penyerahan;
- c. Biaya yang dikeluarkan berhubung dengan si pembeli untuk ditanggung, begitu pula biaya yang telah dikeluarkan oleh si penggugat asal;
- d. Penggantian kerugian beserta biaya perkara mengenai pembelian dan penyerahannya, sekadar itu telah dibayar oleh si pembeli.

Selanjutnya si penjual diwajibkan mengembalikan kepada si pembeli segala biaya yang telah dikeluarkan untuk pembetulan dan perbaikan yang perlu pada barangnya.²¹⁹

Mengenai kewajiban untuk menanggung cacad-cacad tersembunyi (*“verborgen gebreken”*, *“hidden defects”*) dapat diterangkan si penjual diwajibkan menanggung terhadap cacad-cacad tersembunyi pada barang yang dijualnya yang membuat barang tersebut tidak dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan atau yang mengurangi pemakaian itu, sehingga seandainya si pembeli mengetahui

²¹⁷ Subekti, *op.cit.*, *Aneka...*, hlm 17.

²¹⁸ *Ibid*, hlm 18.

²¹⁹ *Ibid*, hlm 19.

cacad-cacad tersebut, ia sama sekali tidak akan membeli barang itu atau tidak akan membelinya selain dengan harga yang kurang.²²⁰

²²⁰ *Ibid.*

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Penipuan dalam Perdata dianalogikan dengan penipuan dalam Pidana. Adanya penipuan berbeda antara penipuan Perdata dan penipuan Pidana. Jika penipuan Pidana terdapat unsur tipu daya yang menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang, maka penipuan perdata memiliki unsur tipu muslihat, tipu daya dan perbuatan curang yang menyebabkan orang lain tergerak hatinya untuk mensepakati perjanjian dan jika bersepakat akan dapat meminta pembatalan perjanjian karena perjanjian dibuat berdasarkan kehendak yang tidak benar. Dalam kehendak yang menjadi kesepakatan para pihak terjadi didasarkan kehendak yang tidak benar, karena kehendak tersebut didasari adanya tipu daya, tipu muslihat dan perbuatan curang yang menggerakkan pihak lain melakukan kesepakatan. Asas itikad baik dan asas kecermatan dapat digunakan dalam pembuktian mengenai ada tidaknya perbuatan penipuan yang dipersangkakan. Penipuan terjadi dalam kehendak dalam kesepakatan yang dilakukan para pihak, maka perbuatan penipuan merupakan perbuatan melawan hukum.
2. Penipuan yang menyebabkan cacat kehendak dalam kesepakatan para pihak melanggar syarat subjektif sah nya perjanjian dan perjanjian yang demikian dapat diajukan gugatan pembatalan perjanjian ke Pengadilan dan dibatalkan oleh Hakim.

B. Saran

Pembatalan perjanjian atas dasar adanya cacat kehendak harus dibuktikan terlebih dahulu di dalam proses pembatalannya di Pengadilan, agar dapat diketahui benar alasan-alasan pembatalan perjanjian, dengan begitu tidak mencederai rasa keadilan diantara para pihak akibat dari pembatalan perjanjian.

Daftar Pustaka

A. Buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.
- Ade Maman Suherman dan J. Satrio, *Penjelasan hukum Tentang Batasan Umur*, Gramedia, Jakarta, 2010.
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Prenada Media Group, Jakarta, 2010.
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak, Perancangan Kontrak*, RajaGrafindo Perkasa, Jakarta, 2007.
- Bambang Poernomo, *Asas-asas Hukum Pidana*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1994.
- Djohari Santoso dan Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Ctk.I., Yogyakarta, Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 1989.
- Gunawan Widjaja & Kartini Muljadi, *Jual Beli*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Gunawan Widjaja & Kartini Muljadi, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, RajaGrafindo Perkasa, Jakarta. 2008.
- Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003.
- H. Salim dkk, *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Henry P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Sebagai Alasan (baru) Untuk Pembatalan Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta, 1992.
- I Ketut Artadi & I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, *Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian kedalam Perancangan Kontrak*, Udayana University Press, Bali, 2010.

- J. Satrio, *Hukum Perikatan "Perikatan Pada Umumnya"*, Alumni, Bandung, 1999.
- J. Satrio, *Hukum Perikatan "tentang hapusnya perikatan Bagian 1"*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- J. Satrio, *Hukum Perikatan "tentang hapusnya perikatan Bagian 2"*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992
- J.Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang lahir dari Perjanjian Buku I*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- K. Wantjik Saleh, *Kehakiman dan Peradilan*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1977.
- M. A. Moegni Djojodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1982.
- M. Marwan & Jimmy P, *Kamus Hukum "Dictionary of Law Complete Edition"*, Reality Publisher, Surabaya, 2009.
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1982.
- Mariam Darus Badrulzaman, *KUH Perdata- Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Alumni, Bandung, 1983.
- Mariam Darus Badrulzaman, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Alumni, Bandung, 1997.
- Mariam Darus Badrulzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994.
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010.
- Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum "Pendekatan Kontemporer"*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010.
- P.A.F. Lamintang dan C.Djisman Samosir, *Delik-Delik Khusus "Kejahatan yang Ditujukan Terhadap Hak Milik dan Lain-lain Hak yang Timbul dari Hak Milik"*, Nuansa Aulia, Bandung, 2010.
- P.P.C. Hanapel, Ejan Mackay, *Nieuw Nederlands Burgerlijk Wetboek, Het Vermogensrecht*, Kluwer Law and Taxation, Deventer, 1990.

- Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian dan Dari Undang-Undang)*, Mandar Maju, Bandung, 1994.
- R. Soepomo, *Sistem Hukum di Indonesia*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1982.
- Rahmat Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, 1979.
- Rahmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*, Alumni, Bandung, 1982.
- Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Universitas Indonesia Fakultas Hukum Pascasarjana, 2004.
- Ridwan Khairandy, *Perseroan Terbatas “Doktrin, Peraturan Perundang-Undangan dan Yurisprudensi”*, Edisi Revisi, Kreasi Total Media, Yogyakarta, 2009.
- Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2003.
- S.B Marsh and J. Soulsby, *Businness Law “Hukum Perjanjian”* alih bahasa Abdulkadir Muhammad, PT Alumni, Bandung, 2010, hlm. 231.
- St.Remy Sjahdeini dkk., *Naskah Akademis Peraturan Perundang-Undangan tentang Perbuatan Melawan Hukum*, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman RI, Jakarta, 1993/1994.
- Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT.Pradnya Paramita, Jakarta, 2003.
- Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Ctk. Ketujuh, Alumni, Bandung, 1985.
- Sudargo Gautama, *Indonesian Business Law*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009.
- Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, IBI, Jakarta, 1993.
- Tahir Tungadi, *Tinjauan Beberapa Segi Hukum Perbuatan Melanggar Hukum*, Hukum dan Keadilan No.3/tahun Ke-V, Mei-Juni 1974.

Wirjono Projodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Sumur Bandung, Bandung, 1993.

B. Undang-Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

C. Putusan Pengadilan

Putusan Pengadilan Negeri Sleman No.104/Pdt.G/2006/PN.Slmn.