

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP
PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA UTARA
NOMOR : 259/PDT.G/1997/PN.JKT.UT.
TENTANG
HUTANG PIUTANG DENGAN JAMINAN TANAH
BERIKUT RUMAH MILIK ORANG LAIN**

Indrawan* dan Abdul Wahab**

ABSTRACT

In the decision of North Jakarta District Court No. 259/Pdt/G/1997/PN. Jkt. Ut. dated 12th August 1998, the panel judges took the unusual decision against the plaintiff's claim. The problem arises whether or not a judge is allowed to do so, if so, how far might they work on it? The panel judges have decided the case based on the *ex aequo et bono* principle as an alternative request from both parties by not deviating from the plaintiff's claim. The law allows the judges to do so. The constraint now faced is that the third and the fourth decision do not match each other.

Kata kunci: Putusan Pengadilan, Analisis Yuridis.

I. PENDAHULUAN

Dalam sistem hukum Indonesia dikenal adanya putusan pengadilan. Meskipun Indonesia tidak menganut asas yurisprudensi mutlak dalam penyelesaian perkara di pengadilan, namun keberadaannya menjadi penting. Hal ini selain dapat dilihat sebagai bentuk penerapan hukum dalam kasus-kasus di pengadilan, juga kadang-kadang dalam rangka mencari hukum, hakim melihat putusan-putusan pengadilan terdahulu yang memutuskan perkara sejenis. Hal yang disebutkan terakhir tadi, dapat dilakukan apabila dalam menyelesaikan perkara, hakim tidak menemukan dasar hukum yang dapat dijadikan dasar putusan pengadilan.

* Staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

** Staf Pusat Penyuluhan, Konsultasi, dan Bantuan Hukum Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

Melihat hal di atas, maka putusan hakim (pengadilan) harus mempunyai dasar hukum pembenar, baik hukum yang telah ada dalam berbagai peraturan perundang-undangan positif maupun hukum yang diciptakan oleh hakim sendiri. Meskipun hakim berhak menentukan dasar hukum pembenar dengan kedua kemungkinan tersebut, namun dalam kenyataannya, hakim sering mengalami kesulitan. Karena hakim harus cermat melihat perkara yang diadili dan mencari hukum yang mengaturnya. Untuk memudahkan pencarian hal tersebut, tidak jarang hakim melihat asas-asas hukum, yang dapat dijadikan pedoman baik menentukan jenis hukum yang dilanggar maupun putusan yang dikeluarkan.

Di bawah ini, penulis ingin mengkaji secara hukum suatu putusan pengadilan yang terjadi di Pengadilan Negeri Jakarta Utara mengenai perkara hutang piutang dengan jaminan tanah berikut rumah milik orang lain. Untuk memperjelas bagaimana kasus yang diputus oleh pengadilan tersebut, penulis merasa perlu menguraikan bagaimana posisi kasus dalam putusan tersebut.

Ny. SAM mengontrakan sertifikat tanah hak guna bangunan (selanjutnya disingkat HGB) Nomor: 4299/Koja milik sendiri kepada HF dengan nilai kontrak Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) untuk jangka waktu 21 bulan (tanggal 10 Maret 1994 s/d. 30 Desember 1995). Tanah tersebut diperoleh berdasarkan jual beli antara Drs. MDS dengan Ny. SAM dihadapan Notaris/PPAT, yang kemudian dituangkan dalam Akte Jual Beli Nomor 20/Koja tahun 1994.

Batas waktu 21 bulan telah dilampaui, tetapi pihak pengontrak sertifikat (yakni HF) tidak menyerahkan sertifikat yang dikontraknya kepada pemilik (yakni Ny. SAM). Melihat kenyataan ini, pemilik sertifikat menaruh curiga kepada pengontrak, bahwa sertifikat tersebut disalahgunakan oleh pengontrak. Dugaan itu ternyata benar, bahwa sertifikat itu dijadikan agunan hutang oleh pengontrak kepada Drs. ELT untuk menjamin hutangnya sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah). Akibat hal tersebut pemilik sertifikat melaporkan pengontrak sertifikat kepada pihak kepolisian, kemudian kasusnya diproses sampai ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pengontrak sertifikat dijatuhi hukuman 5 bulan penjara dengan masa percobaan 10 bulan.

Untuk mengembalikan uangnya yang ada pada pengontrak sertifikat, debitur (HF) membuat Akta Jual Beli tanah berikut rumah dengan bukti hak sertifikat HGB Nomor: 4299/Koja dari Drs. MDS kepada Drs. ELT dengan akta Notaris/PPAT Nomor 113/Koja tahun 1995.

Karena pengontrak sertifikat atau debitur dalam perjanjian hutang piutang (HF) tidak melunasi hutangnya, pada bulan Desember 1997 kreditur (Drs. ELF) mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap pengontrak sebagai tergugat I, Drs. MDS sebagai tergugat II dan yang mengontrakkan sertifikat (NY. SAM) sebagai tergugat III. Gugatan tersebut bernomor: 259/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Ut.

Dalam gugatan yang diajukan ke pengadilan, penggugat memohon agar hakim memutuskan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan ini secara keseluruhan;
2. Menyatakan para tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (melanggar Pasal 1365 KUH Perdata);
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan dalam perkara ini;
4. Menghukum para tergugat secara tanggung renteng agar membayar ganti rugi kepada penggugat berupa :
 - a. Biaya/investasi uang pembelian obyek terperkara sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah);
 - b. Biaya Notaris Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);
 - c. Membayar bunga bank sebesar 3 % perbulan terhi tung sejak tanggal 11 Maret 1994 sampai pelaksanaan/eksekusi perkara yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yakni sebesar Rp. 2.250.000, (dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) perbulan;
 - d. Keuntungan yang diharapkan minimal 10 % perbulan sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) perbulan sejak tanggal 11 Maret 1994 sampai pelaksanaan eksekusi perkara yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - e. Biaya memasukkan perkara ini termasuk honor pengacara sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);
5. Menghukum para tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari kelalaian melaksanakan isi putusan perkara yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
6. Menghukum lagi para tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
7. Menyatakan putusan ini berlaku secara serta merta (*uitvoerbaar bij vooraad*) meski ada *verzet*, banding, maupun kasasi.

Terhadap gugatan yang diajukannya, penggugat masih memberi alternatif lain, yang sepenuhnya diserahkan kepada majelis hakim. Hal itu dinyatakan dengan tegas dalam surat gugatannya, bahwa "bila yth. majelis

hakim tidak sependapat dengan penggugat, mohon perkara ini diputus seadil-adilnya berdasarkan kebenaran dan kebijaksanaan (*ex aequo et bono*).

Perkara gugatan di atas telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 12 Agustus 1998, yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan tergugat I dan tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum tergugat I dan tergugat II secara tanggung renteng untuk mengembalikan uang pinjamannya kepada penggugat sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) ditambah bunga 3 % per bulan terhitung sejak tanggal 11 Juli 1994 sampai dengan pinjaman tersebut dibayar lunas;
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah dilakukan atas rumah dengan hak guna bangunan nomor: 4299/Kelapa Gading berdasarkan berita acara sita jaminan tanggal 19 Januari 1998 Nomor : 10/CB/1998/ PN.Jkt.Ut. jo. Nomor: 259/Pdt/G/1997/PN.Jkt.Ut. yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Utara;
5. Menolak gugatan penggugat selebihnya;
6. Menghukum tergugat III untuk tunduk dan patuh atas putusan ini;
7. Menghukum tergugat I dan tergugat II untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 438.000,- (empat ratus tiga puluh delapan ribu rupiah).

Jika dilihat isinya, putusan pengadilan berbeda dengan isi gugatan yang diajukan penggugat. Tampaknya pengambilan keputusan oleh hakim pengadilan didasarkan pada azas *ex aequo et bono*. Kenyataan ini memperlihatkan adanya aspek kebijaksanaan yang melandasi pemikiran hakim dalam mengambil putusan.

Melalui tulisan ini, penulis mencoba menggambarkan bagaimana penyelesaian perkara di atas. Gambaran yang dimaksud penulis adalah selain mengenai kasus itu sendiri juga mengenai dasar pengambilan putusan oleh hakim. Kemudian penulis melakukan kajian hukum secara sederhana, untuk memperjelas aspek hukum yang ada pada penyelesaian perkara di atas.

II. PERMASALAHAN

Dari isi putusan majelis hakim tersebut terdapat beberpa permasalahan yang secara akademis menarik untuk dikaji, yaitu :

1. Apakah dibenarkan majelis hakim memutus perkara dengan menggunakan asas *ex aequo et bono*?
2. Apakah azas *ex aequo et bono* dapat dijadikan dasar oleh majelis hakim untuk tetap menyita jaminan milik orang lain (tergugat III)?
3. Mengapa ada pertentangan isi putusan antara diktum ke-2 dan ke-3 dengan diktum ke-4?
4. Mengapa akta jual beli dinyatakan batal demi hukum oleh hakim?

III. PEMBAHASAN

Sebelum membahas keempat permasalahan di atas satu persatu, ada baiknya jika dikemukakan lebih dahulu peristiwa-peristiwa hukum yang terjadi dalam perkara ini. Uraian peristiwa itu, dapat penulis kemukakan seperti di bawah ini.

Pada tanggal 10 Maret 1994 terjadi perjanjian kontrak-mengontrak sertifikat tanah HGB No.4299/Kelapa Gading atas nama Drs. MDS antara tergugat III dengan tergugat I untuk jangka waktu 21 bulan. Pada tanggal yang sama, setelah terjadi perjanjian tersebut, sertifikat itu diserahkan kepada tergugat I oleh tergugat III. Kemudian pada tanggal yang sama pula, tergugat II membuat surat pengakuan hutang sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) dengan bunga 3 % perbulan dan dengan jaminan sertifikat HGB No.4299/Kelapa Gading tersebut di atas.

Tanggal 11 Maret 1994 tergugat II dengan penggugat membuat perjanjian jual beli tanah di depan Notaris/PPAT, yang kemudian tanah tersebut menjadi tanah sengketa. Persengketaan itu muncul ketika tergugat I tidak mengembalikan uang kontrak sertifikat. Karena sertifikat itu dijaminakan oleh pengontrak, maka tanah itu dinyatakan tanah sengketa.

Dari uraian peristiwa tersebut, tampak bahwa telah terjadi peristiwa hukum perdata, yakni perjanjian kontrak mengontrak, dengan obyek sertifikat. Terminologi yang digunakan dalam kasus di atas adalah "kontrak mengontrak". Jika dilihat dari jenis perjanjiannya, perjanjian itu sebenarnya perjanjian pinjam meminjam uang dengan jaminan sertifikat. Pihak yang mengontrak sertifikat adalah sebagai pihak yang meminjam uang (si berhutang atau debitur), sedangkan pihak pengontrak sertifikat adalah sebagai yang meminjamkan uang (si berpiutang atau kreditur). Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUHPer) telah menggariskan bahwa setiap perjanjian berlaku mengikat sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak. Pasal ini dalam ilmu hukum sebagai

pasal yang menggariskan asas kebebasan berkontrak (melakukan perjanjian). Karena itu menggunakan terminologi di atas dibolehkan oleh KUHPer.

Setelah melihat bagaimana peristiwa yang terjadi dalam perkara di atas, penulis lebih lanjut mengkaji bagaimana penyelesaian yang telah diputuskan oleh pengadilan. Dalam pengkajian dimaksud penulis menyesuaikan dengan beberapa permasalahan yang telah dikemukakan di atas. Kajian dimaksud adalah sebagaimana diuraikan penulis di bawah ini.

A. Azas *Ex Aequo Et Bono*.

Pasal 178 Reglemen Indonesia yang Diperbaharui (disingkat RIB) atau *Herzien Inlandsch Reglement* (disingkat HIR) menyebutkan:

- (1) Hakim karena jabatannya waktu bermusyawarah wajib mencukupkan segala alasan hukum, yang tidak dikemukakan oleh kedua belah pihak.
- (2) Hakim wajib mengadili atas segala bahagian gugatan.
- (3) Ia tidak dizinkan menjatuhkan keputusan atas perkara yang tidak digugat, atau memberikan lebih dari pada yang digugat (Soesilo, 1980: 131).

Pasal di atas memberi kewenanga kepada hakim pengadilan untuk mencari alasan hukum apakah yang dikemukakan oleh penggugat atau tidak dikemukakan oleh penggugat dengan memperhatikan bukti-bukti yang muncul dalam persidangan, dan kewenangan mengadili serta memutuskan perkara sesuai dengan gugatan artinya hakim tidak boleh memberi putusan atas hal-hal yang tidak digugat oleh penggugat.

Terhadap perkara di atas, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara mengambil putusan (amarnya sebagaimana penulis kemukakan pada bagian pendahuluan) yang diminta oleh penggugat sebagai alternatif. Dalam gugatan (sebagaimana dapat dilihat dalam uraian di atas) penggugat telah mengajukan dua alternatif gugatan. Pertama penggugat mengajukan tujuh macam gugatan yang dimohonkan kepada hakim agar dikabulkan. Alternatif kedua, penggugat menyerahkan kepada pertimbangan hakim untuk diputus seadil-adilnya. Jika melihat amar putusan majelis hakim di atas, tampak bahwa majelis hakim memutuskan alternatif kedua berdasarkan asas *ex aequo et bono*. Putusan ini diambil/ditempuh oleh majelis karena berdasarkan bukti-bukti yang dikemukakan oleh para pihak berperkara fakta-fakta yang timbul dalam persidangan.

Dalam ilmu hukum dikenal asas *ex aequo et bono*. Asas ini memberi kebebasan kepada hakim dalam memutuskan perkara berdasarkan pertimbangan hukum sedail-adilnya. Berdasarkan asas ini, meskipun hakim harus memutuskan perkara sesuai dengan gugatan yang diajukan penggugat, namun apabila dalam persidangan hakim menemukan pertimbangan hukum lain yang lebih atau sangat adil, maka ia tidak harus mengabulkan atau menolak semua gugatan yang diajukan oleh penggugat. Selain itu, meskipun asas di atas memberi kebebasan hakim untuk mencari pertimbangan hukum seadil-adilnya, bukan berarti hakim dapat memutuskan perkara di luar atau melebihi gugatan yang diajukan. Karena asas di atas tetap dibatasi oleh Pasal 178 HIR/RIB di atas.

Pada persidangan perkara di atas, bukti-bukti yang dikemukakan oleh para pihak, baik oleh tergugat I maupun tergugat III cukup kuat untuk melemahkan bukti-bukti yang diajukan oleh penggugat untuk memperkuat dalil-dalilnya. Misalnya pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan Nomor putusan sebagaimana dikemukakan pada judul tulisan ini, menyatakan:

“Menimbang, bahwa berdasarkan peristiwa-peristiwa hukum tersebut di atas. Majelis Hakim menyimpulkan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa tergugat III telah dengan sengaja mengontrakkan sertifikat berikut surat-surat lainnya seperti tersebut dalam bukti T. III-4 kepada tergugat I;
- Bahwa dengan mengontrakkan sertifikat berikut surat-surat tanah tersebut kepada tergugat I menimbulkan persangkaan bahwa tergugat III menyadari bahwa surat-surat tersebut akan dipergunakan untuk jaminan suatu pinjaman, oleh karena tanpa kesadaran untuk dipakai sebagai jaminan pinjaman tidaklah mungkin seseorang mengontrakkan sertifikat tanah;
- Bahwa dalam kenyataannya surat-surat dimaksud betul dipakai untuk mendapatkan pinjaman dari penggugat, di mana dengan kelihaiannya tergugat I dalam surat pengakuan hutangnya hanya disebut nama tergugat II karena nama tergugat II adalah yang tercantum dalam sertifikat HGB No. 4299/Kelapa Gading tersebut dan tergugat hanya tercantum sebagai saksi;
- Bahwa namun demikian dari pengakuan tergugat I seperti yang disebut dalam bukti-bukti yang diajukan oleh penggugat dan bahkan bukti-bukti dari tergugat I sendiri, terbukti tergugat I-lah yang memberikan kesanggupan untuk mengembalikan uang penggugat berikut bunganya”.

Pertimbangan hukum majelis hakim tersebut di atas, menunjukkan majelis hakim memperoleh keyakinan bahwa tergugat III tidak terlibat dalam hasus hutang piutang yang dipermasalahkan dalam perkara ini. Karena itu ada cukup alasan untuk mengesampingkan tergugat III dari kewajiban

membayar hutang kepada penggugat. Untuk mengesampingkan salah satu pihak yang berperkara dalam satu perkara memang tidak mudah, apalagi jika tidak didukung dengan bukti-bukti yang kuat yang dikemukakan oleh pihak yang berusaha untuk dikesampingkan dalam perkara ini (yang dalam kasus ini adalah tergugat III).

Dalam putusan tersebut dalam hal kewajiban untuk membayar hutang kepada penggugat/mengembalikan piutang penggugat dari para tergugat, ternyata tergugat III dapat membuktikan dalil-dalilnya di dalam persidangan, bahwa tergugat III tidak mempunyai kewajiban untuk membayar hutang tersebut.

Timbul pertanyaan apakah dengan demikian majelis hakim menyimpang dari ketentuan Pasal 178 ayat (3) RIB/HIR? Menurut hemat penulis jawabannya tentu tidak menyimpang, karena ketentuan pasal itu menyebutkan: (3) Ia tidak diizinkan menjatuhkan keputusan, atas perkara yang tidak digugat, atau memberikan lebih dari pada yang digugat.

Untuk menjelaskan hal di atas, dapat disimak diktum putusan majelis hakim tersebut di atas, yang mengesampingkan tergugat III dari kewajiban membayar hutang kepada penggugat sebagai berikut: "Menghukum tergugat I dan tergugat II secara tanggung renteng untuk mengembalikan uang pinjamannya kepada penggugat sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) ditambah bunga 3 % per bulan dihitung sejak tanggal 11 Juli 1994 sampai dengan pinjaman tersebut dibayar lunas". Jika dibandingkan dengan tuntutan penggugat dalam gugatannya yang menuntut sebagai berikut:

"Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Penggugat berupa :

- a. Biaya/investasi uang pembelian obyek terperkara sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah).
- b. Biaya Notaris Rp.500.000, (lima ratus ribu rupiah).
- c. Membayar bunga bank sebesar 3 % perbulan dihitung sejak tanggal 11 Maret 1994 sampai pelaksanaan/eksekusi perkara yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yakni sebesar Rp. 2.250.000,- (dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) perbulan.
- d. Keuntungan yang diharapkan minimal 10 % perbulan sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) perbulan sejak tanggal 11 Maret 1994 sampai pelaksanaan eksekusi perkara yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
- e. Biaya memasukkan perkara ini termasuk honor pengacara sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah).

maka jelas putusan tersebut tidak keluar dari ketentuan Pasal 178 RIB/HIR, karena tidak menghilangkan pokok tuntutan, yaitu pengembalian hutang kepada penggugat sebesar Rp. 75.000.000,- yang hanya dibebankan kepada tergugat I dan tergugat II.

Dari uraian tersebut di atas tampak jelas bahwa dengan menggunakan azas *ex aequo et bono*, majelis hakim dapat memutus perkara yang dihadapkan kepadanya dengan putusan yang seadil-adilnya bagi pihak-pihak yang berperkara dengan tidak melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku untuk itu. Karena itu, penggunaan azas tersebut dapat dibenarkan dalam perkara di atas, bahkan perkara-perkara perdata lainnya. Meskipun demikian penggunaan azas tersebut harus didukung oleh bukti-bukti yang obyektif dalam persidangan dan kondisi obyektif (bebas dari pengaruh subyektif) hakim yang mengadili perkara.

B. Azas *Ex Aequo Et Bono* sebagai Dasar bagi Majelis Hakim untuk Tetap Menyita Jaminan Milik Orang Lain (Tergugat III).

Sebagaimana dikemukakan di atas, Pasal 178 ayat (2) menyatakan hakim wajib mengadili atas segala bahagian gugatan (Soesilo, 1980: 131). Kalau kembali kepada isi gugatan yang dituntut oleh penggugat dalam bahagian lain agar majelis hakim "...Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan dalam perkara ini", maka tampak terdapat hubungan antara ketentuan pasal tersebut dengan gugatan yang dimohon oleh penggugat. Hubungan ini menyangkut gugatan dengan barang jaminan atau agunan. Dalam hal ini nampak jelas bahwa meskipun tergugat III telah membuktikan secara sungguh-sungguh dengan bukti-bukti otentik mengenai dirinya tidak mempunyai hubungan dengan perkara ini dan ia juga tidak mempunyai hubungan dengan tergugat II, namun majelis hakim tidak dapat mengesampingkan tergugat III dalam kaitannya dengan harta miliknya yang dijadikan agunan oleh tergugat I. Hal ini dapat disimak dari pertimbangan hukum majelis hakim dalam perkara di atas, antara lain menyatakan "rumah yang dalam persidangan ternyata adalah milik tergugat III, namun dengan pertimbangan tersebut di muka, tergugat III harus dianggap telah menyadari pengontrakan rumah sertifikat HGB No.4299/Kelapa Gading tersebut untuk dijadikan jaminan tetap sah sebagai jaminan atas pinjaman yang dibuat oleh tergugat I dan tergugat II kepada Penggugat". Selain itu pertimbangan lain menyatakan "berdasarkan pertimbangan tersebut peletakan sita jaminan atas

rumah dimaksud adalah cukup beralasan sehingga sita jaminan tersebut harus dinyatakan sah dan berharga".

Mengenai pertimbangan hukum dari majelis hakim, yang menyebabkan majelis tidak dapat mengesampingkan tergugat III dari hartanya yang dijadikan agunan oleh tergugat I dan tergugat II, meskipun telah nyata-nyata bahwa tergugat III tidak terikat dengan perkara ini, juga menimbulkan pertanyaan, berdasarkan apa majelis hakim tetap mengikat tergugat III dalam perkara ini?

Untuk mengetahui dasar permasalahan di atas, penulis meneliti beberapa bukti yang diajukan oleh tergugat III dalam persidangan. Di antara bukti-bukti yang diajukan tergugat III, tampak bukti T.III-4 jo. T.III-5 tidak dipertimbangkan secara cermat oleh majelis hakim. Padahal jika bukti T.III-5 secara cermat dipertimbangkan oleh majelis hakim, maka tidak akan terjadi pertimbangan hukum majelis hakim yang menyatakan "bahwa rumah yang dalam persidangan ternyata adalah milik tergugat III, namun dengan pertimbangan tersebut di muka, yaitu tergugat III harus dianggap telah menyadari pengontrakan rumah sertifikat HGB No.4299/Kelapa Gading tersebut untuk dijadikan jaminan tetap sah sebagai jaminan atas pinjaman yang dibuat oleh tergugat I dan tergugat II kepada penggugat. Inti dari pertimbangan majelis hakim pada kutipan di atas adalah: "namun dengan pertimbangan tersebut di muka adalah tergugat III harus *dianggap telah menyadari* pengontrakan rumah sertifikat HGB No.4299/Kelapa Gading tersebut untuk dijadikan jaminan". Dari sini jelas keterikatan tergugat ketiga akibat dari majelis hakim tidak dipertimbangkan secara cermat.

Untuk membahas masalah ini akan dikemukakan lebih dahulu mengenai ketentuan Pasal 164 RIB/HIR yang selengkapnya berbunyi "maka yang disebut alat-alat bukti adalah bukti dengan surat, bukti dengan saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan, dan sumpah di dalam segala hal dengan memperhatikan aturan-aturan yang ditetapkan dalam pasal-pasal yang berikut" (Soesilo, 1980: 121). Berkaitan dengan perkara di atas, rupanya majelis hakim dalam memutus perkara tersebut menggunakan istilah "persangkaan" diartikan dengan "anggapan" atau lengkapnya *dianggap telah menyadari* bahwa tergugat III telah dengan sengaja dan dalam keadaan sadar melakukan perbuatan hukum dengan tergugat I, yaitu mengontrakkan sertifikat HGB No. 4299/Kelapa Gading milik tergugat III. Dengan demikian anggapan yang muncul dalam persidangan dipakai sebagai bukti persangkaan. Hal itu tentu menimbulkan pertanyaan baru,

apakah pemberian arti persangkaan dengan anggapan untuk mengikat tergugat III dibenarkan secara hukum?

Untuk melihat hal di atas, penulis perlu menyimak kasus pidana atas tersangka HF (dalam perkara perdata di atas sebagai tergugat I), yang diadili di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Dalam putusan pidana Nomor: 340/Pid/B/1997/PN.Jkt.Pst. tanggal 19 Juni 1997 terdakwa (dalam perkara perdata di atas tergugat I) dijatuhi hukuman melakukan tindak pidana penggelapan, dalam hal ini adalah menggelapkan sertifikat No.4299/Kelapa Gading berikut surat-surat lainnya milik tergugat III. Hal ini seperti dinyatakan dalam amar putusannya, yang antara lain menyatakan sebagai berikut:

- Menyatakan perbuatan yang didakwakan kepada terdakwa Hary Pitono tersebut dalam dakwaan penuntut umum telah terbukti secara sah menurut undang-undang dan meyakinkan telah terbukti bersalah melakukan tindak pidana "PENGGELOPAN";
- Memidana ia dengan penjara selama 5 (lima) bulan dengan perintah pidana itu tidak perlu dijalankan kecuali apabila dalam waktu 10 (sepuluh) bulan terdakwa melakukan kejahatan lagi;
- Memerintahkan barang-barang bukti dalam perkara ini berupa:
 1. 1 (satu) bundel foto copy buku sertifikat HGB No. 4299/Kelapa Gading atas nama Drs. Mumung Ditrona Sumantri.
 2. IMB tanggal 14 Juli 1982 No. 8019/1982 Jakarta Utara.
 3. Akta Jual Beli No. 20/Koja/1994 tanggal 14 Januari 1994.
 4. PBB tahun 1993.
 5. 2 (dua) lembar asli surat perjanjian kontrak mengontrak tanggal 10 Maret 1994
 6. 1 (satu) lembar asli surat tanda terima penyerahan barang tanggal 10 Maret 1994 segera dikembalikan kepada Ny. SALAMAH ABDUL MADJID.
- Menghukum terdakwa untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 1000,- (seribu rupiah).

Dengan demikian maka jelaslah bahwa pertimbangan hukum dari majelis hakim dalam perkara perdata di atas, yang menganggap bahwa tergugat III menyadari telah mengontrakkan sertifikat berikut surat-surat lainnya kepada tergugat I untuk jaminan hutang tergugat I adalah kurang tepat. Akibatnya menimbulkan pertentangan antara pertimbangan hukum yang satu dengan yang lain, yang menyangkut kedudukan tergugat III dalam perkara ini.

Karena kekurangcermatan majelis hakim dalam memeriksa bukti T.III-5, maka pertimbangan hukum majelis hakim mengarah kepada anggapan bahwa tergugat III menyadari bahwa kontrak-mengontrak sertifikat dengan tergugat I itu untuk dijadikan jaminan hutang tergugat I

kepada penggugat. Akibatnya pertimbangan sita jaminan yang telah diletakkan atas rumah milik tergugat III juga dianggap sah dan berharga, sebagai mana tercantum dalam putusannya diktum ke-4, yaitu: "Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah dilakukan atas rumah dengan Hak Guna Bangunan Nomor: 4299/Kelapa Gading berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan tanggal 19 Januari 1998 Nomor: 10/C8/1998/PN.Jkt.Ut. jo. Nomor: 259/Pdt/G/1997/PN.Jkt.Ut, yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Utara".

C. Pertentangan Isi Putusan

Sebagaimana penulis kemukakan pada bagian pendahuluan, putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan nomor putusan sebagaimana dikemukakan pada judul tulisan ini, terdapat pertentangan amar putusan antara diktum ke-2 dan ke-3 dengan diktum ke-4. Sejenak kembali melihat diktum-diktum putusan terutama diktum ke-2, ke-3 dan ke-4. Diktum kedua menyatakan tergugat I dan tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum. Diktum ketiga menyatakan menghukum tergugat I dan tergugat II secara tanggung renteng untuk mengembalikan uang pinjamannya kepada penggugat sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) ditambah bunga 3 % perbulan terhitung sejak tanggal 11 Juli 1994 sampai dengan pinjaman tersebut dibayar lunas. Diktum keempat menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah dilakukan atas rumah dengan Hak Guna Bangunan Nomor: 4299/Kelapa Gading berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan tanggal 19 Januari 1998 Nomor: 10/C8/1998/PN.Jkt.Ut. jo. Nomor: 259/Pdt/G/1997/PN.Jkt.Ut., yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Utara.

Pada diktum ke-2 dan ke-3 jelas tersurat dan tersirat bahwa tergugat III tidak mempunyai sangkut paut dalam perkara ini, hal ini terbukti dari anak kalimat-anak kalimat: "Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum" dan "Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk mengembalikan uang pinjamannya kepada Penggugat", sedangkan diktum ke-4 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah dilakukan atas rumah dengan Hak Guna Bangunan Nomor 4299/Kelapa Gading.

Pada diktum ke-2 dan ke-3, tergugat III tidak diwajibkan untuk membayar hutangnya kepada penggugat, sedangkan pada diktum ke-4 rumah yang disita adalah milik tergugat III yang dijadikan agunan hutang

oleh tergugat I dan tergugat II. Ini berarti tergugat III juga diharuskan membayar hutang kepada penggugat, karena rumah milik tergugat III disita sebagai sita jaminan. Padahal sesungguhnya tergugat I sudah tidak mempunyai hubungan lagi dengan tergugat III. Pertentangan ini terjadi karena majelis hakim dalam mengambil putusan selain berdasarkan pada bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak yang berperkara, juga berpegang pada persangkaan-persangkaan atau "anggapan" yang kurang cermat dan kurang sesuai dengan ketentuan Pasa 173 RJB/HIR. Menurut pasal tersebut persangkaan saja yang tidak berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan tertentu, hanya harus diperhatikan oleh hakim waktu menjatuhkan keputusan jika persangkaan itu penting, saksama, tertentu, dan satu sama lain bersetujuan (Soesilo, 1980: 126). Ini berarti persangkaan atau anggapan semata yang tidak dilakukan secara cermat, tertentu, dan penting, serta satu sama lain tidak saling bersetujuan tidak dapat dijadikan alat bukti bagi putusan pengadilan.

Mengenai persangkaan di atas, dijelaskan pula dalam Pasl 1915 KUHPer, bahwa "persangkaan-persangkaan adalah kesimpulan-kesimpulan yang oleh undang-undang atau oleh hakim ditariknya dari suatu peristiwa yang terkenal (terang-nyata-pen) ke arah suatu peristiwa yang tidak terkenal" (Shahibuddin, 1983: 40).

Apabila fakta-fakta dalam perkara di atas dihubungkan dengan kedua ketentuan tadi, maka tampak hubungan hukum antara tergugat I dengan tergugat III telah berakhir pada tanggal 30 Desember 1995 dan sertifikat HGB No. 4299/Kelapa Gading berikut surat-surat lainnya harus diserahkan kepada tergugat III. Namun karena tergugat I ingkar janji, maka ia dipidanakan oleh tergugat III. Inilah yang kurang dipertimbangkan oleh majelis hakim, sehingga timbul anggapan yang tidak sinkron mengenai tergugat III.

Karena persangkaan atau anggapan yang kurang sesuai dengan bukti yang dikemukakan oleh tergugat III seperti telah diuraikan penulis di muka, maka terjadilah pertentangan atau putusan yang dijatuhkan oleh majelis hakim tidak sinkron antara diktum yang satu dengan diktum lainnya. Terhadap persoalan ini, penulis berpendapat selain majelis harus cermat mempertimbangkan persangkaan dengan cermat, juga harus memperhatikan hubungan antara beberapa dasar pertimbangan. Ini dimaksudkan agar tidak terjadi diktum yang saling bertentangan antara satu dengan yang lain.

D. Akta Jual Beli Dinyatakan Batal Demi Hukum

Selain dari ketiga pembahasan masalah di atas, pembahasan masalah keempat tidak kalah pentingnya untuk kita cermati secara akademis, yaitu pertimbangan hukum majelis hakim yang menolak akta jual beli sebagai dasar pertimbangan hakim. Dalam putusan perkara di atas, majelis menimbang, bahwa “mengenai bukti akta jual beli (seperti didalilkan oleh penggugat, dengan pertimbangan bahwa maksud semula adalah perjanjian pinjam meminjam dengan jaminan sertifikat HGB No.4299/Kelapa Gading) majelis menyatakan bahwa akta jual beli tersebut telah cacat hukum, karena akta jual beli tersebut tidak dibuat dengan sewajarnya, melainkan hanya untuk memperkuat pinjam meminjam uang antara penggugat dengan tergugat I dan tergugat II, karena itu harus dinyatakan batal demi hukum”. Pertimbangan hukum ini, tidak termasuk dalam diktum putusan, namun karena pertimbangan ini merupakan pertimbangan hukum, maka pertimbangan ini tetap mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi pihak-pihak yang berperkara.

Hal yang menarik dari pertimbangan hukum tersebut adalah bahwa akta jual beli tersebut tidak dibuat dengan sewajarnya, hanya untuk memperkuat pinjam meminjam uang antara penggugat dengan tergugat I dan tergugat II, sehingga akta jual beli tersebut harus dinyatakan batal demi hukum. Padahal Akta Jual Beli No.113/Koja/1994 tanggal 11 Maret 1994 dibuat oleh/dihadapan pejabat yang berwenang, yaitu Notaris/PPAT. Kalau ternyata akta itu harus dinyatakan batal demi hukum, maka harus dilihat apakah akta tersebut mempunyai unsur pembatalan?

Dalam Pasal 1320 KUHPer ditentukan syarat sahnya suatu perjanjian. Dalam pasal tersebut terdapat empat syarat yang harus dipenuhi oleh setiap perjanjian. Keempat syarat tersebut adalah sepakat mereka yang mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal (Subekti, 1992: 339). Kedua syarat pertama disebut sebagai syarat subyektif, karena menyangkut subyek-subyek yang melakukan perjanjian. Kedua syarat yang terakhir dinamakan syarat obyektif, karena mengenai obyek yang diperjanjikan. Apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subyektif, maka perjanjian itu dapat dibatalkan. Apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat obyektif, maka perjanjian itu batal demi hukum. Persoalannya adalah apabila akta jual beli di atas harus dinyatakan batal demi hukum, apakah karena akta jual beli itu tidak memenuhi syarat obyektif?

Sepintas mengenai peristiwa hukum yang menyangkut jual beli dengan akta jual beli No. 113/Koja/1994 tanggal 11 Maret 1995 memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPer. Akan tetapi jika ditelaah lebih jauh, terlihat adanya cacat hukum, yakni tujuan dari pembuatan akta tersebut hanya untuk memperkuat pinjam meminjam antara tergugat I dan tergugat II dengan penggugat, yang berarti tidak memenuhi syarat obyektif, yaitu suatu sebab yang halal.

Terhadap persoalan di atas, tampak bahwa majelis hakim telah menemukan data dalam persidangan bahwa tujuan pembuatan akta jual beli itu hanya untuk memperkuat masalah pinjam meminjam antara penggugat dengan tergugat I dan tergugat II, bukan untuk kepentingan sewajarnya jual beli obyek tertentu. Dari alasan itu, penulis menangkap pemikiran majelis hakim bahwa pembuatan akte jual beli tidak mempunyai tujuan baik atau itikat baik. Dengan kata lain pembuatan akta itu bukan berdasarkan kausa (sebab-akibat) yang halal atau baik atau sah menurut hukum. Karena itu akta itu cacat hukum, karena tidak memenuhi syarat obyektif perjanjian, yakni kausa yang halal, sehingga meskipun akta itu dibuat oleh pejabat yang berwenang, akta itu adalah batal demi hukum.

Untuk lebih menguatkan pertimbangan hukum dari majelis hakim tersebut di atas, sayogiyanya pertimbangan hukum itu ditambah dengan pertimbangan lain, yaitu bahwa perjanjian hutang-piutang dengan agunan tidak dapat dilanjutkan begitu saja dengan perjanjian jual beli agunan tersebut, sebelum ada proses hukum.

IV. PENUTUP

Berdasarkan uraian di atas, penulis dapat mengambil kesimpulan bahwa hakim dalam mengambil putusan dapat menggunakan azas *ex aequo et bono* untuk mencapai putusan yang seadil-adilnya dengan tidak menyimpang dari apa yang diminta oleh para pihak yang berperkara, khususnya penggugat dan data-data yang muncul dalam persidangan. Azas itu juga dapat dijadikan dasar pertimbangan hakim untuk melakukan penyitaan barang milik orang lain, yang berkaitan dengan pokok perkara, dengan maksud untuk jaminan bagi gugatan yang diajukan penggugat.

Pertentangan diktum dalam amar putusan pengadilan di atas disebabkan adanya penafsiran yang kurang cermat dan teliti mengenai bukti persangkaan yang muncul dalam persidangan. Sebenarnya pertentangan

seperti itu tidak boleh terjadi, karena akan merugikan orang lain yang benar-benar tidak terkait dengan perkara.

Penolakan atas bukti akta jual beli oleh pengadilan adalah tepat, apabila benar terbukti akta tersebut dibuat bukan untuk tujuan yang baik. Hal itu karena tidak sesuai dengan syarat sahnya perjanjian yakni adanya kausa yang halal. Untuk mengetahui bagaimana sebenarnya tujuan pembuatan akta tersebut, perlu dilakukan pemeriksaan yang cermat dari majelis hakim.

Dari apa yang penulis simpulkan di atas, masih terdapat kelemahan dalam penggunaan azas *ex aequo et bono* oleh hakim, yakni dalam menarik hubungan hukum antara tergugat III dengan penggugat. Akibatnya muncul diktum yang saling bertentangan. Untuk ini sebaiknya majelis melakukan pemeriksaan lebih cermat lagi mengenai hal tersebut, sehingga tidak terjadi keputusan yang saling bertentangan antara diktum yang satu dengan diktum yang lain.

DAFTAR PUSTAKA

- Hamzah, Andi. *Kamus Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986.
- Soesilo, R. *RIB/HIR dengan Penjelasan*. Bogor: Politeia Bogor, 1980.
- Shahibuddin, Ahmad. *Keyakinan Hakim dalam Pembuktian Perkara Perdata menurut Hukum Acara Positif dan Hukum Acara Islam*. Jakarta: Pembimbing Masa, 1983.
- Subekti, R. dan R. Tjitrosudibio. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1996.
- Tresna, R. *Komentari HIR*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1994.