



**DISSENTING OPINION HAKIM DALAM PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR
24/PDT.G/2021/PN BJN)**

Oleh:

Eri Setiawan

Magister Kenotariatan UNTAG Semarang

topleskrupuk@gmail.com

Siti Mariyam

Dosen Fakultas Hukum UNTAG Semarang

sitimariyam@untagsmg.ac.id

ABSTRAK

Salah satu proses penting untuk menentukan suatu putusan perkara perdata adalah pertimbangan hukum Hakim melalui tahapan musyawarah para Hakim. Dalam musyawarah tersebut para Hakim seringkali mempunyai perbedaan pendapat atau dissenting opinion dalam memberikan pertimbangan hukumnya. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dissenting opinion Hakim dan apa penyebab dissenting opinion Hakim serta akibat hukum bagi para pihak dalam pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (studi kasus Putusan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Bjn). Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif yang bersumber dari datasekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, kemudian dianalisis dengan menggunakan metode deskriptif analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dissenting opinion Hakim Anggota II terletak pada pertimbangan hukum atas pokok perkara, sedangkan penyebab dissenting opinion Hakim yaitu Hakim mayoritas hanya memberikan pertimbangan hukumnya dari syarat formil gugatan saja sementara Hakim Anggota II selain syarat formil ia juga mempertimbangkan perkara melalui rasa keadilan dan kepatutan.

Kata Kunci : dissenting opinion, perjanjian pengikatan jual beli

ABSTRACT

One of the important processes for determining a civil case decision is the legal consideration of judges through the stages of deliberation of judges. In the deliberations the judges often have opinion differences or dissenting opinion in giving legal consideration. This study aims to determine the dissenting opinion of the judge and what causes dissenting opinion of the judge and the legal consequences for the parties in the cancellation of the deed of sale and purchase Binding Agreement (Case Study Pecision Number 24/Pdt.G/2021/PN Bjn). The method used in this study is normative juridical sourced from secondary data consisting of primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials, then analyzed using descriptive analytical methods. The results of the study indicated that the dissenting opinion of the Minority Judge lied in the legal considerations on the subject matter of the case meanwhile the Majority Judge did not consider the subject matter of the case because they assessed the claim as formal disability, whereas the cause of the dissenting opinion are the Minority Judge did not assess the existence of formal disability in the lawsuit and the Minority Judge considered the subject matter of the case with the principles of justice and propriety.

Keywords: *dissenting opinion, binding sale and purchase agreement*

A. PENDAHULUAN

Indonesia merupakan negara yang menganut sistem demokrasi dimana setiap warganya mendapatkan kebebasan berpendapat yang dilindungi oleh undang-undang, demikian pula kebebasan yang dimiliki oleh seorang Hakim saat menjalankan profesinya yaitu dalam hal penilaian yang mendasari diputuskannya suatu perkara, dilindungi juga oleh undang-undang. Kebebasan disini mempunyai maksud tidak adanya intervensi dari pihak manapun. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI Tahun 1945) menegaskan bahwa kekuasaan kehakiman merupakan kekuasaan yang merdeka yang dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha negara, dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi, untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan.¹ Kekuasaan Kehakiman adalah kekuasaan negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, demi terselenggaranya Negara Hukum Republik Indonesia.²

Berdasarkan hal tersebut, maka jelaslah bahwa kekuasaan kehakiman merupakan kekuasaan yang bebas dan merdeka, terlepas dari segala pengaruh. Hakim dalam memutus perkara berpegang teguh pada ketentuan perundang-undangan yang berlaku untuk memenuhi rasa keadilan. Wujud kekuasaan kehakiman yang bebas dan merdeka salah satunya yaitu adanya kebebasan Hakim dalam berpendapat mengenai pertimbangan hukum terhadap suatu perkara tanpa dipengaruhi oleh Hakim lain yang menangani

¹ Konsideran UU Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman

² Pasal 1 angka 1 UU Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman

perkara yang sama meskipun pada akhirnya musyawarah dan mufakatlah yang menjadi putusan para Hakim.

Penentuan nilai putusan Hakim yang mengadili suatu perkara dapat membuat suatu putusan yang berbeda, seperti perkara yang penulis temui pada putusan perkara perdata Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Bjn. Hakim mayoritas menilai terdapat cacat formil dalam surat gugatan Penggugat berupa tidak sempurnanya kaitan antara posita dengan petitum dalam surat gugatan Pengugat, sedangkan Hakim minoritas lebih memperkuat pendapatnya dengan melihat unsur-unsur objek gugatan, petitum gugatan dan posita gugatan yang Tergugat lakukan. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa terdapat suatu *dissenting opinion* diantara para Hakim.

Dissenting opinion yaitu pendapat hakim yang berbeda dengan mayoritas hakim lainnya secara substansi³. Dengan kata lain *dissenting opinion* merupakan opini atau pendapat yang dibuat oleh satu atau lebih anggota majelis hakim yang tidak setuju dengan keputusan yang diambil oleh mayoritas anggota majelis hakim. *Dissenting opinion* sebagai instrumen menuju kualitas penegakan hukum yang lebih baik, pranata ini memiliki beberapa makna penting dalam pembangunan dan perkembangan hukum di Indonesia, yakni *dissenting opinion* merupakan pilar penting dalam menjaga peradilan tetap sehat. *Dissenting opinion* juga merupakan cerminan kebebasan personal Hakim dan imparialitas Hakim, memberikan efek *psikology dwang* dalam membuat putusan pengadilan di masa depan, *dissenting opinion* sebagai bahan eksaminasi publik terhadap putusan pengadilan dan instrumen mengembalikan *public trust* terhadap putusan pengadilan, serta pendobrak paradigma penemuan hukum dalam mewujudkan *rechsidee*.

Adapun yang menjadi objek kajian penulis terkait perspektif kebebasan Hakim dalam menemukan kebenaran materiil yang mencerminkan *sense of justice*, konsepsi *dissenting opinion* berdasarkan peraturan perundang-undangan dalam membuat putusan pengadilan, serta penerapan kebebasan eksistensial Hakim melalui *dissenting opinion* dalam upaya penemuan kebenaran materiil. Sebagaimana telah penulis kemukakan di muka, *dissenting opinion* terdapat dalam putusan perkara perdata Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Bjn. Perkara tersebut terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat I yang melibatkan Notaris dan PPAT sebagai Tergugat II serta Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Bojonegoro sebagai Turut Tergugat.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut diawali dengan adanya utang piutang antara Penggugat dan Tergugat I. Dalam perjanjian utang piutang kedua belah pihak telah sepakat bahwa Penggugat meminjam sejumlah uang dan Tergugat I memberikan pinjaman uang sejumlah Rp 60.000.000, 00 (enam puluh juta rupiah) dengan jaminan sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat. Pinjaman tersebut telah disepakati pelunasannya dalam tempo 4 (empat) bulan dengan bunga Rp 50.000.000, 00 (lima puluh juta rupiah) sehingga total pengembalian pinjaman dan bunga menjadi Rp 110.000.000, 00 (seratus sepuluh juta rupiah). Atas dasar pinjaman tersebut, Tergugat I meminta kepada Penggugat agar dibuatkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas sertifikat yang menjadi jaminan utang.

Oleh karena adanya tekanan dari Tergugat I akhirnya Penggugat menyetujui untuk membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dilakukan di hadapan Notaris

³ Imam Mahdi, 2011, *Hukum Tata Negara Indonesia*, Yogyakarta: Teras, hlm. 294.

meskipun Penggugat merasa keberatan sebab Penggugat hanya bermaksud meminjam uang dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Penggugat dan nilai jual objek yang dijadikan jaminan adalah Rp 300.000.000, 00 (tiga ratus juta rupiah), dimana nilai tersebut memiliki selisih yang cukup besar dengan nilai utang.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli atas dasar kesepakatan sebelum jual beli dilakukan. Dengan kata lain, PPJB merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok/utama. Dengan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, Penggugat selaku debitur merasa dirugikan sehingga Penggugat selaku debitur mengajukan gugatannya terhadap Tergugat I selaku kreditur di Pengadilan Negeri Bojonegoro. Salah satu gugatan yang diajukan Penggugat yaitu adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I sehingga menjadikan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 46 tertanggal 25 Januari 2021 tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna karena cacat hukum dan tidak sah sehingga dinyatakan dibatalkan.

Berdasarkan latar belakang tersebut maka penulis terdorong untuk mengkaji serta menganalisis tentang "**DISSENTING OPINION HAKIM DALAM PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (STUDI KASUS PUTUSAN Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Bjn)**".

B. PERUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana dissenting opinion Hakim dalam Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Kasus Putusan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Bjn)?
2. Apa yang menjadi penyebab dissenting opinion Hakim dalam Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Kasus Putusan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Bjn)?
3. Bagaimana akibat hukum bagi para pihak apabila terjadi dissenting opinion Hakim dalam pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli?

C. METODE PENELITIAN

1. Metodologi Pendekatan

Pendekatan yuridis normatif dalam penelitian ini dimaksudkan untuk mengetahui *dissenting opinion* Hakim dalam pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan penyebab terjadinya *dissenting opinion* dalam pembatalan akta tersebut serta akibat hukum bagi para pihak apabila terjadi *dissenting opinion* Hakim.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis yakni penelitian dengan menggambarkan peraturan perundangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif.⁴ Penelitian ini menitikberatkan kepada masalah-masalah sebagaimana adanya dan hasil penelitian kemudian diolah serta dianalisis untuk diambil

⁴ Moch. Nazir, 2008, "*Metode Penelitian*", Grealia Indonesia, Jakarta, hlm. 84.

kesimpulannya. Dengan kata lain, penelitian deskriptif analitis ini dilakukan untuk memperoleh pemaparan yang objektif mengenai *dissenting opinion* Hakim dalam putusan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Bjn.

3. Sumber dan Jenis Data Penelitian

Untuk mengumpulkan data dan informasi dalam penelitian ini, diperoleh melalui data sekunder, data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan hukum yang terdiri atas peraturan perundang-undangan, risalah resmi, putusan pengadilan dan dokumen resmi negara. Bahan Hukum Sekunder

b. Bahan Hukum Tersier

Yaitu bahan penelitian yang terdiri atas buku teks bukan hukum yang terkait dengan penelitian seperti kamus Bahasa dan ensiklopedia umum.⁵

4. Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data (bahan hukum) dalam penelitian ini dilakukan dengan cara penelitian kepustakaan (*library research*). Alat pengumpulan data yang digunakan yaitu dengan studi dokumen untuk memperoleh data dengan membaca, mempelajari, meneliti, mengidentifikasi dan menganalisa bahan hukum primer, sekunder maupun tersier yang berkaitan dengan penelitian ini.

5. Metode Analisis Data

Semua data yang diperoleh dianalisa secara kualitatif dan penarikan kesimpulan digunakan dengan menggunakan metode logika deduktif, yaitu penarikan kesimpulan diawali dari hal-hal yang bersifat umum mengenai kaidah hukum menuju hal-hal yang bersifat khusus mengenai *dissenting opinion* pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli

D. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. *Dissenting Opinion* Hakim dalam Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Kasus Putusan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Bjn)

Penulis membuat perbandingan *opinion* atau pertimbangan hukum Hakim mayoritas dan Hakim minoritas dalam perkara perdata Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Bjn sebagaimana tabel di bawah ini:

⁵ Peter Mahmud Marzuki, 2005, "Penelitian Hukum", Kencana, Jakarta, hlm. 141.

Tabel 1. Perbandingan Pertimbangan Hukum Hakim

No.	Pertimbangan Hukum	Perkara Perdata Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Bjn	
		Hakim Mayoritas	Hakim Minoritas
1	Dalam Eksepsi: Tentang gugatan kabur	Hakim mempertimbangkan eksepsi Tergugat I&II serta replik Penggugat atas eksepsi tersebut;	Hakim menjelaskan mengenai apa yang dimaksud gugatan tidak jelas;
		Hakim menjelaskan mengenai apa yang dimaksud gugatan tidak jelas;	Eksepsi Tergugat I patut dinyatakan ditolak karena surat gugatan Penggugat sudah bersifat terang dan jelas dan tidak bersifat Obscuur libel:
		Hakim mencermati surat gugatan Penggugat bahwa telah terjadi perikatan utang piutang dan perikatan jual beli;	Eksepsi Tergugat II patut dinyatakan ditolak karena Penggugat telah menjelaskan secara jelas dan terang hubungan keperdataan antara Penggugat dengan Para Tergugat
2	Status Hukum	Petitum gugatan hanya mempermasalahkan perikatan jual beli.	Hakim tidak memberikan penilaiannya.
3	Dalam Pokok Perkara	Status hukum perikatan hutang Piutang harus ditentukan lebih dahulu oleh penggugat tidak dituntut status hukumnya.	Hakim mempertimbangkan fakta mengenai terjadinya perkara berdasarkan surat gugatan Penggugat;
		Tidak dipertimbangkan oleh Hakim karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima.	Hakim mempertimbangkan ketidakikutseratan suami Penggugat pada saat penandatanganan akta, dan tanda tangan yang dilakukan di rumah Penggugat oleh karena suami Penggugat sakit;

			Hakim mempertimbangkan replik Tergugat II mengenai terbitnya PPJB yang murni karena jual beli, Penggugat dan Tergugat I tidak pernah membahas hutang piutang; Hakim mempertimbangkan bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat I;
			Hakim menilai keterangan saksi (suami Penggugat) tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian karena dilakukan tidak di bawah sumpah dan suami Penggugat digolongkan orang yang tidak cakap;
			Hakim mempertimbangkan keterangan saksi Sutini, saksi M.Chamim, dan saksi Siti Fatimatus Zahroh;
			Hakim menilai tandatangan suami penggugat yang tidak dilakukan di kantor Notaris tidak serta merta mengakibatkan perbuatan yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum;
			Hakim mempertimbangkan kesepakatan para pihak berdasar Pasal 1320 dan Pasal 1321 KUHPer;
			Hakim mempertimbangkan bahwa ada cacat kehendak berupa penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh Tergugat I;

			Hakim menilai PPJB adalah perjanjian semu yang menggantikan perjanjian hutang piutang.
4	Kesimpulan	Hakim menilai terdapat cacat formil dalam surat gugatan berupa tidak sempurnanya kaitan antara posita dengan petitum, oleh karena itu gugatan Penggugat tidak dapat diterima.	Hakim menilai petitum Penggugat mengenai perbuatan melawan hukum tidak dapat dikabulkan karena perbuatan Tergugat I menurut hukum adalah penyalahgunaan keadaan;
			Akta yang dibuat di hadapan Tergugat II cacat kehendak yaitu berupa penyalahgunaan keadaan maka Akta PPJB harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan dinyatakan batal.

2. Penyebab *Dissenting Opinion* Hakim dalam Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Kasus Putusan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Bjn).

Sebuah perjanjian haruslah diawali dengan itikad baik dan berpedoman pada undang-undang yang berlaku serta tidak mengidahkan asas-asas perjanjian agar tercipta suatu perjanjian yang berkeadilan. Perkara Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Bjn sangat jelas terbaca bahwa Tergugat I memiliki itikad tidak baik dan tidak menerapkan asas kepatutan sebagaimana tertuang dalam pasal 1339 KUH Perdata yang berbunyi "Persetujuan-persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang". Dengan mengenakan bunga sejumlah Rp 50.000.000, 00 (lima puluh juta rupiah) atas pinjaman yang sebesar Rp 60.000.000, 00 (enam puluh juta rupiah) merupakan sebuah perjanjian yang tidak patut.

dissenting opinion Hakim, antara lain sebagai berikut:

a. Mengenai gugatan kabur, posita, dan petitum dalam surat gugatan.

Gugatan merupakan tuntutan hak yang diajukan oleh satu atau para pihak yang merasa hak dan kepentingannya dirugikan yang ditujukan kepada pihak lain yang menyebabkan kerugian tersebut, sedangkan surat gugatan merupakan surat yang diajukan oleh penggugat kepada ketua pengadilan yang berwenang, yang memuat tuntutan hak yang di dalamnya

mengandung suatu sengketa dan sekaligus merupakan landasan dasar pemeriksaan perkara.⁶ Posita disebut juga dengan *Fundamentum Petendi* yaitu bagian yang berisi dalil yang menggambarkan adanya hubungan yang menjadi dasar atau uraian dari suatu tuntutan. Untuk mengajukan suatu tuntutan, seseorang harus menguraikan dulu alasan-alasan atau dalil sehingga ia bisa mengajukan tuntutan seperti itu. Karenanya, *fundamentum petendi* berisi uraian tentang kejadian perkara atau duduk persoalan suatu kasus.⁷

Menurut penulis, dalam dalil gugatan Penggugat telah dirumuskan peristiwa hukum dan telah dijelaskan pula fakta-fakta yang mendahului peristiwa hukum tersebut, yakni lahirnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang berawal dari adanya hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat I (Penggugat menjelaskan bagaimana proses hutang piutang terjadi), sehingga hubungan keperdataan antara Penggugat dengan Para Tergugat sudah jelas dan terang. Hal ini selaras dengan teori perumusan gugatan yaitu *substantierings theorie* dan *individualisering theorie*. *Substantierings theorie* mengatakan dalil gugatan tidak cukup hanya merumuskan peristiwa hukum yang menjadi dasar tuntutan, tetapi juga harus menjelaskan fakta-fakta yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi penyebab timbulnya peristiwa hukum tersebut, sedangkan *individualisering theorie* menyatakan bahwa peristiwa atau kejadian hukum yang dikemukakan dalam gugatan harus dengan jelas memperhatikan hubungan hukum yang menjadi dasar tuntutan.⁸ ³⁵ Dengan demikian tidak dapat dikatakan bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur.

Petitum adalah tuntutan yang diminta oleh Penggugat kepada Hakim untuk dikabulkan. Petitum merupakan syarat formil yang bersifat mutlak. Menurut Yahya Harahap, supaya gugatan sah, dalam arti tidak mengandung cacat formil, harus mencantumkan petitum gugatan yang berisi pokok tuntutan penggugat, berupa deskripsi yang jelas menyebut satu per satu dalam akhir

gugatan tentang hal-hal apa saja yang menjadi pokok tuntutan penggugat yang harus dinyatakan dan dibebankan kepada tergugat.⁹ R. Soeroso mengklasifikasikan petitum atau tuntutan menjadi 3 (tiga), yaitu:¹⁰

Tuntutan primair atau tuntutan pokok yang langsung berhubungan dengan pokok perkara;

1) Tuntutan tambahan, bukan tuntutan pokok tapi masih ada hubungannya dengan pokok perkara;

⁶ Mukti Anto, 2004, *Praktek Perkara Perdata*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hlm. 39.

⁷ <https://www.hukumonline.com/klinik/a/replik-duplik-posita-petitum-lt50c454b656489>, diakses tanggal 28 Juli 2022.

⁸ M. Yahya Harahap, 2007, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 57.

⁹ *Ibid*, hlm. 63.

¹⁰ ³⁷ R. Soeroso, 2006, *Praktik Hukum Acara Perdata: Tata Cara dan Proses Persidangan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.28.

2) Tuntutan subsidiair atau pengganti.

Petitum yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Bjn adalah sebagai berikut:

- 1) Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
- 2) Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakkan atas tanah dan bangunan rumah berdiri di atasnya seluas 213 M² (dua ratus tiga belas meter persegi) yang terletak di Desa Dander RT 044, RW 040, Kecamatan Dander, Kabupaten Bojonegoro;
- 3) Menyatakan Tergugat dan Tergugat I bersalah dinyatakan Melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- 4) Menyatakan Akta Jual Beli Nomor: 46 tertanggal 25 Januari 2021 yang dibuat di hadapan Tergugat I Cacat Hukum dan tidak mempunyai Kekuatan Hukum yang sah autentik dan dinyatakan dibatalkan;
- 5) Menghukum Turut Tergugat dan Tergugat I untuk bersama-sama membiayai yang timbul dalam Perkara ini;

Dalam Peradilan yang baik, Mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Bertitik tolak dari petitum yang diajukan oleh Penggugat tersebut, penulis terlebih dahulu menguraikan mengenai sita jaminan. M. Yahya Harahap menerangkan bahwa pada pokoknya sita jaminan bertujuan agar barang itu tidak digelapkan atau diasingkan selama proses persidangan berlangsung, sehingga nantinya putusan dapat dilaksanakan.¹¹³⁸ Berdasarkan Pasal 227, 226 HIR. Pasal 261, dan 260 RBg, ada dua macam sita jaminan, yaitu sita jaminan terhadap barang milik tergugat (*conservatoir beslag*) dan sita jaminan terhadap barang milik penggugat (*revindicatoir beslag*).¹² Sita *revindicatoir* merupakan penyitaan atas barang bergerak milik penggugat yang dikuasai oleh tergugat. Barang yang dimohon agar disita harus disebutkan dalam surat gugatan atau permohonan tersendiri secara jelas dan terperinci.¹³ Dari uraian mengenai sita jaminan ini, maka dapat dilihat bahwa posita dengan petitum Penggugat dalam perkara perdata Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Bjn adalah telah sempurnakaitannya, yaitu dalam posita disebutkan bahwa Penggugat khawatir benda jaminan yakni Sertipikat Hak Milik Nomor 2144 atas nama Penggugat dialihkan atau dipindahtangankan oleh Tergugat I kepada pihak lain akibat adanya Akta PPJB, sedangkan dalam petitumnya Penggugat memohonkan sita jaminan atas barang milik Penggugat.

b. Mengenai hubungan antara Penggugat dengan Tergugat (Tergugat 1)

Dalam hubungan keperdataan, perjanjian mempunyai peran yang sangat penting sebab dengan adanya perjanjian tersebut akan menjadi

¹¹ M. Yahya Harahap, 2016, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 339.

¹² <https://pn-banyuwangi.go.id/sita-jaminan>, diakses tanggal 29 Juli 2022

¹³ <https://www.pn-kabanjahe.go.id/2015-06-06-01-33-28/sita-jaminan-barang-milik-penggugat.html>, diakses tanggal 29 Juli 2022.

jaminan hukum bagi para pihak yang membuatnya dan bisa menjadi bukti bahwa telah benar-benar diadakan perjanjian. Perjanjian pada dasarnya dapat berupa perjanjian lisan maupun tulisan. Dalam perkara Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Bjt tersebut antar Penggugat dan Tergugat I telah terjadi hubungan hukum yakni melakukan kesepakatan hutang piutang yang mana dibuktikan dengan adanya kwitansi tertanggal 5 Februari 2021 yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I yang berisi pinjaman uang Penggugat kepada Tergugat I dengan jaminan rumah Penggugat dalam jangka waktu 4 (empat) bulan dari terhitung tanggal 5 Februari 2021 sampai dengan tanggal 5 Juni 2021, apabila pihak Penggugat tidak mengembalikan maka rumah menjadi hak milik Tergugat I dan apabila belum jatuh tempo maka tidak bisa dijual. Melihat dari kwitansi tersebut, dapat dikatakan bahwa Penggugat dan Tergugat I membuat suatu perjanjian.

Perjanjian tersebut telah memenuhi unsur-unsur yang harus dipenuhi dalam sebuah perjanjian hutang piutang. Pertama terkait objek perjanjian yang merupakan unsur esensial dari suatu perjanjian dan objek perjanjian telah secara jelas dicantumkan dalam kwitansi tersebut yaitu rumah (sertifikat) Penggugat. Kedua, adanya sebuah nilai atau jumlah tertentu, dimana dalam perjanjian tersebut menyebutkan sejumlah uang (besarnya uang) yang dipinjam Penggugat. Dengan kata lain, dalam kwitansi tersebut telah memenuhi komponen-komponen sebuah perjanjian antara lain: terdapat nama kedua belah pihak yaitu Penggugat dan Tergugat I, menyebutkan jumlah pinjaman, terdapat jangka waktu pengembalian, jaminan (objek) pinjaman, kompensasi pinjaman (apabila Penggugat wanprestasi). Dengan demikian, kwitansi yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I dapat disebut sebagai surat yang bukan akta. Kekuatan pembuktian surat-surat yang bukan akta diserahkan pada pertimbangan Hakim. Atas dasar hal ini maka hubungan keperdataan Penggugat dan Tergugat I sebagaimana dipermasalahkan Tergugat II tidak dapat diterima sebab dalam posita Penggugat telah menjelaskan secara terang dan jelas mengenai duduk persoalan yang kemudian didukung oleh adanya bukti berupa kwitansi yang diajukan oleh Penggugat.

c. Mengenai persetujuan suami Penggugat dalam PPJB

Menurut keterangan seorang ahli dari Kantor Pertanahan menyatakan bahwa sertifikat hak milik nomor 2144 dilakukan pendaftaran awal oleh pertanahan pada tanggal 24 Agustus 2016 Nomor 15123/2016, status tanah dari buku C desa Nomor 1367 Persil 17 kelas D II dan telah dilakukan proses pengumuman pada tanggal 22 September 2016 Nomor 3126/Peng-12.17/X/2016, didasarkan dengan pernyataan penguasaan fisik bidang tanah tanggal 28 Juli 2016 yang didapatkan ahli waris tanggal 23 November 2015, Pemohon mendapatkannya dari hibah berdasarkan Akta Hibah tanggal 28 Juli 2016 Nomor 598/2016.

Berdasarkan hal tersebut maka dapat dipastikan bahwa harta yang menjadi objek sengketa merupakan harta perolehan Penggugat karenanya

tidak perlu harus ada persetujuan suaminya apabila akan melakukan jual beli tanah karena berdasarkan UU Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974 Pasal 35 ayat (2) menyebutkan bahwa:

“Harta bawaan masing-masing suami istri, baik harta tersebut diperoleh sebelum menikah atau dalam pernikahan yang diperoleh masing-masing sebagai harta pribadi, contohnya, hadiah atau warisan. Harta pribadi sepenuhnya berada di bawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain”.

Hal ini berarti bahwa atas harta yang diperoleh sebagai warisan oleh si istri, si istri berhak untuk melakukan tindakan hukum apapun, selama suami dan istri tersebut tidak memperjanjikan yang lain. Oleh karena itu, istri tidak perlu meminta izin dari suaminya untuk menjual tanah yang diwariskan kepada istri selama suami dan istri tidak memperjanjikan bahwa persetujuan dibutuhkan, dalam hal melakukan tindakan hukum atas harta dari warisan.¹⁴ Mengenai harta dalam perkawinan Sayuti Thalib mengatakan bahwa ada yang dinamakan harta yang diperoleh dalam perkawinan tetapi berasal dari warisan.¹⁵ Dengan demikian adanya persetujuan suami Penggugat dengan ikut serta memberikan tanda tangannya di dalam Akta PPJB mungkin merupakan suatu bentuk sikap kehati-hatian Notaris yang mengantisipasi apabila ada sengketa di kemudian hari atau dengan kata lain suami Penggugat tersebut bisa dijadikan saksi apabila terjadi sengketa terkait PPJB, meskipun tanda tangan suami dilakukan di rumah karena alasan sakit.

d. Mengenai PPJB

Adanya fakta bahwa Akta PPJB dibuat murni karena jual beli sebagaimana dalil bantahan yang dikemukakan oleh Tergugat II (Notaris). Menurut penulis, alasan dibuatnya PPJB yang dikemukakan Tergugat I atau para pihak kepada Notaris patut dicurigai adanya unsur penipuan maupun itikad tidak baik dari Tergugat I karena memberikan keterangan palsu atau tidak menceritakan apa adanya kepada Tergugat II (Notaris), oleh karenanya perjanjian tersebut seharusnya batal demi hukum. Hal ini sesuai dengan apa yang tercantum dalam Pasal 1320 ayat (4) dan Pasal 1335 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa:

“suatu perjanjian yang dibuat berdasarkan sebab yang palsu adalah batal demi hukum (*nitietbaarheid*) dan akta yang dibuat kekuatan pembuktiannya terdegradasi dari akta autentik menjadi di bawah tangan, akan tetapi tentang kebenaran formal yang terdapat dalam kepala dan penutup akta tersebut tetap mengikat para pihak yang membuatnya.”

e. Mengenai penyalahgunaan keadaan

Hakim Anggota II menilai adanya penyalahgunaan keadaan dalam

¹⁴ <https://www.hukumonline.com/klinik/a/perlu-kah-persetujuan-istri-untuk-menjual-harta-warisan-lt51f72c9139eab>, diakses tanggal 27 Juli 2022.

¹⁵ Sayuti Thalib, 1974, *Hukum Kekeluargaan Indonesia*, Edisi Cet.1, Universitas Indonesia, Jakarta, hlm. 83.

perbuatan Tergugat I berupa penyalahgunaan keunggulan ekonomi, sehingga Akta Notaris tersebut menjadi cacat kehendak maka Akta PPJB harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan dinyatakan batal. Menurut penulis, tidak adanya undang-undang ataupun peraturan yang membatasi jumlah maksimal bunga pinjaman membuat posisi debitur semakin lemah sehingga pada akhirnya debitur berada di pihak yang dirugikan. Pembatasan bunga yang terlampau tinggi hanya dikenal dalam bentuk *Woeker-ordonantie 1938*, yang dimuat dalam *Staatblaad* (Lembaran Negara) tahun 1938 No. 524, yang menetapkan, apabila antara kewajiban-kewajiban bertimbal-balik dari kedua belah pihak dari semula terdapat suatu ketidak-seimbangan yang luar biasa, maka si berutang dapat meminta kepada Hakim untuk menurunkan bunga yang telah diperjanjikan ataupun untuk membatalkan perjanjiannya.¹⁶ Meskipun tidak ada peraturan yang membatasi pengenaan bunga pinjaman, dengan dikenakannya bunga sebesar Rp 50.000.000, 00 (lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat oleh Tergugat I sangat bertentangan dengan prinsip kepatutan. Bagaimana mungkin bunga pinjaman mencapai 80 % lebih dari nilai hutang.

Penyalahgunaan keadaan merupakan bentuk cacat kehendak yang hingga saat ini belum terkodifikasikan dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia. Tolok ukur penyalahgunaan keadaan sendiri diketahui adanya ketidakseimbangan kedudukan para pihak dan waktu terjadinya penyalahgunaan keadaan berada pada waktu pra kontrak.¹⁷⁴⁴ Melihat pokok persoalan antara Penggugat dan Tergugat I sangat jelas ada ketidaseimbangan kedudukan, Tergugat I mengenakan bunga pinjaman yang sangat tinggi, yang sangat tidak masuk akal besarnya, kepada Penggugat yang kondisinya sedang terdesak sehingga Penggugat dengan sangat terpaksa menyanggupi pinjaman dan bunga tersebut. Meskipun ada kesepakatan disini namun kesepakatan tidak dilakukan secara sukarela. Ketidakseimbangan kedudukan para pihak tersebut dapat dikatakan bahwa perjanjian cacat kehendak, apalagi dalam perjanjian yang ditulis pada kwitansi yang dibuat oleh Pnggugat dan Tergugat I ada janji mengenai beralihnya kepemilikan aset yang nilainya jauh lebih tinggi daripada nilai hutang maka sangat jelas bahwa dari awal itikad Tergugat I tidak baik.

3. Akibat Hukum bagi Para Pihak Apabila Terjadi *Dissenting Opinion* Hakim dalam Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Akibat hukum bagi para pihak apabila terjadi *dissenting opinion* Hakim dalam pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan jual beli adalah para pihak tetap harus tunduk pada keputusan Hakim mayoritas atau dapat dikatakan bahwa *dissenting opinion* Hakim tidak akan mempunyai pengaruh terhadap hasil putusan yang harus dijalankan oleh para pihak karena *dissenting opinion*

¹⁶ Prof. R. Subekti, S.H., 1985, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, hlm. 130.

¹⁷ Ariyanto dalam <https://www.ugm.ac.id/id/berita/18784-mencari-tolok-ukur-ideal-untuk-penyelesaian-kasus-penyalahgunaan-keadaan>, diakses tanggal 28 Juli 2022

merupakan bagian dari sebuah proses musyawarah yang dilakukan Majelis Hakim sebelum Majelis Hakim memutus suatu perkara. Dalam hal pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara Nomor 24/ Pdt.G/2021/PN Bjn, oleh karena Majelis Hakim memberikan putusan bahwa gugatan tidak dapat diterima maka Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 46 tanggal 25 Januari 2021 yang dibuat di hadapan Notaris (Tergugat II) tetap mengikat para pihak, yaitu Penggugat dan Tergugat I.

E. PENUTUP

1. Kesimpulan

- a. *Dissenting opinion* Hakim dalam putusan perkara perdata Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Bjn adalah:

Terhadap eksepsi Tergugat I:

Surat gugatan penggugat sudah terang dan jelas dan tidak bersifat obscur libel Dalil tergugat I bahwa PPJB tersebut sah sesuai aturan hukum yang berlaku menurut Hakim Anggota II hal tersebut tidak sesuai dengan esensi eksepsi itu sendiri sehingga gugatan eksepsi patut dinyatakan ditolak.

Terhadap eksepsi Tergugat II:

Hubungan keperdataan antara Penggugat dan Tergugat telah dijelaskan secara jelas dan terang oleh Penggugat dan gugatan Penggugat tidak bersifat kabur, sehingga eksepsi Tergugat II patut ditolak.

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang bahwa memperhatikan surat gugatan dan jawaban para pihak di persidangan adapun yang menjadi permasalahan pokok yang patut diselesaikan adalah “apakah Akta PPJB Nomor 46 tanggal 25 Januari 2021 yang dibuat oleh

Penggugat I dan Tergugat I di hadapan Tergugat II selaku Notaris sah atau tidak?”

Menimbang bukti-bukti dan keterangan saksi dan setelah mempelajari bukti P- 1 dan bukti T1-2 mengenai tandatangan suami Penggugat tidak dilakukan di kantor Notaris tidak serta merta mengakibatkan perbuatan yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II tersebut merupakan perbuatan melawan hukum.

Menimbang bahwa dari pihak Tergugat I ada melakukan suatu bentuk penyalahgunaan keadaan yaitu berupa penyalahgunaan keunggulan ekonomi dengan memberikan bunga tinggi bertentangan dengan rasa keadilan dan kepatutan.

Menimbang dari fakta persidangan, Hakim Anggota menilai PPJB adalah

perjanjian semu yang menggantikan hutang piutang, dan menurut hukum tidak dapat dibenarkan dan masuk kategori penyalahgunaan keadaan. Petition Penggugat yang meminta supaya menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum tidak dapat dikabulkan karena secara spesifik perbuatan Tergugat I menurut hukum adalah penyalahgunaan keadaan. Akta PPJB yang dibuat di hadapan Tergugat II dibuat karena adanya cacat kehendak berupa adanya penyalahgunaan keadaan maka menurut Hakim Anggota II Akta PPJB nomor 46 tanggal 25 Januari 2021 harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan dinyatakan batal.

- b. *Penyebab Dissenting opinion Hakim dalam putusan perkara perdata Nomor 24/Pdt.G/2021/PN*

Bukan hanya dari syarat formilnya saja tetapi ia juga mempertimbangkan perkara ini melalui rasa keadilan dan kepatutan sehingga dalam pertimbangan hukumnya disimpulkan bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di hadapan Tergugat II dibuat karena adanya cacat kehendak berupa penyalahgunaan keadaan, oleh karenanya Akta PPJB Nomor 46 tanggal 25 Januari 2021 harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan dinyatakan batal.

- c. Akibat hukum bagi para pihak apabila terjadi *dissenting opinion* Hakim dalam pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah para pihak harus tetap tunduk pada amar putusan. Terkait dengan pembatalan Akta PPJB dalam perkara Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Bjn oleh karena amar putusan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima maka dengan sendirinya Akta PPJB tersebut masih mengikat kedua belah pihak atau dengan kata lain Akta PPJB masih tetap berlaku.

2. Saran

Berdasarkan kesimpulan tersebut di atas, penulis memberi masukan sebagai berikut:

- a. *Dissenting opinion* dijamin dalam konstitusi yaitu UUD NRI 1945, hendaknya tetap berpegang teguh pada prinsip Keadilan, Kemanfaatan, dan Kepastian Hukum.
- b. Perlu dilakukan observasi terhadap kasus lain yang serupa untuk meningkatkan kualitas dan pemahaman khususnya mengenai *dissenting opinion*.

DAFTAR PUSTAKA**BUKU**

Anto, Mukti. *Praktek Perkara Perdata*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. 2004.

_____. *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika. 2016.

Notodisoerjo, R.Soegono. *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman

Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah

PP Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Pemukiman