
**PERLINDUNGAN HUKUM PENERIMA PINJAMAN DENGAN SURAT
KWITANSI DI BAWAH TANGAN ATAS HAK KEPEMILIKAN TANAH
(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI LUBUK PAKAM NO.
270/PDT.G/2020/PN LBP)**

Rahmah Wulandari

Email: wulandarirahma80@gmail.com

Universitas Sumatera Utara

ABSTRAK

Kegiatan pinjam meminjam uang yang dikaitkan dengan persyaratan penyerahan jaminan utang banyak dilakukan oleh perorangan dan berbagai badan usaha salah satunya yaitu dalam sengketa antara debitur dan kreditur yang termuat dalam Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam NO. 270/PDT.G/2020/PN LBP dimana jaminan utang dalam bentuk tanah dan bangunan di atasnya diikat dengan perjanjian dibawah tangan dan tidak diikat dengan hak tanggungan. Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis legalitas peralihan kepemilikan diikuti dengan perolehan hak ganti rugi yang diawali oleh perikatan jaminan tanpa hak tanggungan, menganalisis kepastian hukum selisih nilai objek jaminan yang diikat dengan kwitansi dibawah tangan pada Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam No. 270/Pdt.G/2020/Pn Lbp dan melakukan analisis terhadap pertimbangan hakim dalam putusan tersebut.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif analitis dengan metode pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus yang mengkaji Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam No. 270/Pdt.G/2020/Pn Lbp. Penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data dengan cara studi kepustakaan dan wawancara serta menggunakan analisis data kualitatif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Perjanjian dalam utang piutang yang tidak diikat hak tanggungan terhadap jaminan dapat merugikan pihak kreditur. Kerugian bagi kreditur tersebut yaitu jika tidak adanya hak tanggungan dalam pengikatan jaminan tersebut maka kreditur tidak bisa memohon eksekusi atas objek jaminan, tidak bisa menjual jaminan melalui mekanisme lelang maupun secara langsung, serta. Dalam Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam No. 270/Pdt.G/2020/Pn Lbp Majelis hakim tidak memberikan kepastian hukum terhadap nilai objek jaminan dalam putusan tersebut majelis hakim hanya berfokus pada pihak pihak kreditur dimana seyogyanya Majelis Hakim dapat mempertimbangkan nilai objek jaminan karena pada saat eksekusi jaminan tidak serta merta menghilangkan seluruh hak dari pada debitur. Hakim dalam menyelesaikan perkara perdata di pengadilan mempunyai tugas untuk menemukan hukum yang tepat, karena kemungkinan undang-undang tidak mengatur secara jelas dan lengkap sehingga hakim harus menggali nilai-nilai hukum yang hidup.

Kata kunci: utang-piutang, perjanjian dibawah tangan, jaminan.

PENDAHULUAN

Kegiatan pinjam meminjam uang yang dikaitkan dengan persyaratan penyerahan jaminan utang banyak dilakukan oleh perorangan dan berbagai badan usaha. Dalam masyarakat terutama dalam hubungan transaksi antar seseorang, kepercayaan adalah syarat utama dalam membuat perjanjian, artinya masing-masing pihak akan memenuhi kewajiban sesuai dengan kesepakatan yang dibuat di antara mereka tanpa bermaksud untuk mengingkari apa yang telah disepakati.¹ Perjanjian adalah sebagai perhubungan hukum mengenai harta benda antar dua pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal dengan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu².

Menurut Van Dunne³ perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Kemudian Salim H.S. memperjelas bahwa: "Perjanjian atau kontrak adalah hubungan hukum antara subjek hukum satu dengan subjek hukum lain dalam bidang harta kekayaan. Subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu pula subjek hukum lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya"⁴. Menurut J. Satrio, perjanjian adalah sekelompok atau sekumpulan perikatan-perikatan yang mengikat para pihak dalam perjanjian yang bersangkutan.⁵

Hal yang sama juga diungkapkan oleh Subekti bahwa Menurut Subekti Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu.⁶ Perjanjian juga merupakan sumber perikatan, disampingnya sumber-sumber lain. Dimana perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Selain itu, perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak setuju untuk melakukan sesuatu sehingga antara perjanjian dan persetujuan memiliki arti yang sama. Sumber-sumber lain mencakup dengan nama Undang-Undang. Jadi, perikatan yang lahir dari perjanjian dikehendaki oleh dua orang atau dua pihak yang membuat suatu perjanjian, sedangkan perikatan yang lahir dari Undang-Undang diadakan oleh Undang-Undang diluar kemauan para pihak yang bersangkutan.⁷

Jika dalam suatu perjanjian pihak yang memiliki suatu kewajiban tidak memenuhi janjinya berdasarkan suatu kesepakatan, atau dengan perkataan lain ada wanprestasi dari pihak yang berkewajiban tersebut, maka pihak yang berhak dapat menuntut pelaksanaan dari apa yang diperjanjikan. Dalam hal ini, ada pembebanan tanggung jawab terhadap pihak yang berkewajiban tersebut untuk melakukan suatu kewajiban mengganti kerugian yang diderita pihak yang berhak. Beberapa hal yang dapat dijadikan jaminan yaitu seperti tanah, rumah, bangunan dan lain sebagainya.

¹ Asriadi Zainuddin. "Kedudukan Hukum Surat Kuasa Menjual terhadap Objek Jaminan yang Dibebani Hak Tanggungan." *Jurnal Al-Himayah* Volume 1 Nomor 2 Oktober 2017, h. 297-316

² Wirjono Pradjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bale Bandung Bandung, 1986, h. 19.

³ Salim HS, Abdullah, Wiwiek Wahyuningsih, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Cetakan Kedua, PT Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm 8.

⁴ Salim HS. "*Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*", Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, h. 15

⁵ J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hal 4

⁶ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Penerbit Intermasa, Jakarta 1998, h. 1.

⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2002, 1 1-3

Tanah mempunyai peranan yang sangat besar dalam masyarakat, maka di dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 3 ayat (3) disebutkan bahwa “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya oleh kemakmuran rakyat”. Dalam membangun konsep hubungan antara tanah dengan manusia dapat menempatkan masyarakat dan individu sebagai kesatuan yang tidak dapat terpisahkan bahwa pemenuhan kebutuhan seseorang terhadap tanah diletakkan dalam kebutuhan seluruh masyarakat. Hubungan antara tanah dengan manusia tidak bersifat individualistis saja, tetapi lebih bersifat kolektif dengan tetap memberikan tempat dan penghormatan terhadap hak perseorangan.⁸

Permasalahan yang berkaitan dengan tanah (agraria dalam arti sempit) merupakan hal yang urgen untuk segera diselesaikan, alasannya matriks dasar pembangunan adalah tanah, namun apabila matriks dasar memulai pembangunan itu ternyata belum stabil maka akselerasi pembangunan akan terhambat. Hal ini dapat dilihat dengan makin banyaknya fenomena sengketa, konflik, dan perkara pertanahan, hal ini sesuai dengan data hasil validasi Badan Pertanahan Nasional (BPN) Tahun 2007 yaitu terjadi 4581 sengketa tanah, 858 konflik pertanahan dan 2952 perkara pertanahan.⁹

Sengketa pertanahan terjadi sesungguhnya cenderung akibat ketidakadilan, kekosongan hukum ataupun produk hukum yang tidak memadai akibat tarik menarik berbagai kepentingan.¹⁰ Hal ini menandakan kecenderungan menuntaskan permasalahan pertanahan masih akan menjadi isu utama dalam upaya pencapaian salah satu tujuan bernegara yaitu masyarakat adil makmur serta dalam rangka mewujudkan salah satu tujuan hukum dari sudut pandang ilmu hukum positif yang menitikberatkan pada kepastian hukum.¹¹

Salah satu contoh konkret yang akan dikaji adalah dilatarbelakangi oleh adanya Putusan Mahkamah Agung Nomor 270/Pdt.G/2020/PN Lbp yang mengadili perkara terkait pinjam-meminjam uang yang disertai jaminan tanah dan bangunan, dengan menggunakan kwitansi yang isinya ganti rugi atas sebidang tanah dan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi. Debitur yang meminjam sejumlah uang kepada kreditur dengan jaminan tanah, menjaminkan tanahnya dengan cara membuat surat perjanjian dibawah tangan, kemudian menandatangani Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi yang dapat diaplikasikan apabila debitur tidak dapat membayar utang kepada kreditur. Adapun para pihak dalam putusan Mahkamah Agung Nomor Register 2290 K/ Pdt/2012 ialah penggugat (Pardono, S, sn) berkedudukan sebagai Debitur, dan tergugat (M. Salim Sembiring) berkedudukan sebagai Kreditur.

Duduk perkara pada putusan tersebut adalah sebagai berikut. Pardono, S, sn memiliki utang kepada M. Salim Sembiring sejumlah Rp200.000.000 (Dua ratus juta rupiah) dengan menjaminkan tanah beserta bangunan yang ada di atasnya, milik Pardono, S, sn, dengan ukuran

⁸ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, 2001, h. 158.

⁹ Syarief, Elza, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, PT Gramedia, Jakarta, 2012, h. 120.

¹⁰ Limbong, Benhard., *Hukum agraria Nasional*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012, h. 337

¹¹ Ali, Ahmad. *Menguak Tabir Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2008, h. 60

lebih kurang 222,5 M2 (dua ratus duapuluh dua koma lima puluh dua meter persegi), dengan batas-batas dan ukuran tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Benteng, berukuran lebih kurang 12,90M.
- Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Sanusi, berukuran lebih kurang 12,90M.
- Sebelah Timur berbatas dengan Tanah Sri Wahyuni, berukuran lebih kurang 17,25M.
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Benteng-II, berukuran lebih kurang 17,25M.

Tanah dan Bangunan tersebut terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Deli Tua, Desa Mekar Sari, Dusun-VII setempat dikenal dengan Jalan Benteng no.76 Deli tua. yang mana M. Salim Sembiring meminta jaminannya kepada Pardono dan menyuruh membuat serta menandatangani Kwitansi sebagai Formalitas yang isinya Ganti Rugi atas sebidang Tanah. Namun setelah terjadinya kesepakatan Pardono hanya baru beberapa kali membayar angsuran total cicilan dan tidak mempunyai dana untuk melunasi hutangnya, sehingga M. Salim Sembiring meminta kepada Pardono untuk menandatangani Akta Pelepasan Hak atas tanah dengan ganti Rugi nomor: 49, tanggal 14 Mei 2019 dibuat di hadapan Notaris Deli Serdang Dana Barus S.H., SpN., SS dengan mencantumkan harga dalam Akta tersebut sebesar Rp58.000.000,-(lima puluh delapan juta rupiah). Pinjaman Rp200.000.000(dua ratus juta rupiah) tersebut, Pardono telah membayar sebesar Rp36.000.000,- (tiga puluh enam juta rupiah). Sehingga sisa Utang sebesar Rp164.000.000,-(seratus enam puluh empat juta rupiah).

Masalahnya, walaupun Salim menerima Angsuran Pembayaran Utang sebesar Rp36.000.000,- (tiga puluh enam juta rupiah) dari Pardono, Salim bersikeras untuk mengambil Rumah yang menjadi jaminan tersebut yang mana Surat Aslinya telah dipegang Salim sebagai jaminan Utang dengan alasan telah diganti rugi Pardono, padahal Akta Pelepasan Hak atas tanah dengan ganti Rugi nomor: 49, tanggal 14 Mei 2019 dibuat di hadapan Notaris Deli Serdang Dana Barus S.H., SpN., SS dibuat hanya sebagai formalitas dan Pardono tidak ada menerima Uang sebesar Rp58.000.000,- (Lima puluh delapan juta rupiah) yang disebutkan dalam akta tersebut. Sedangkan Uang sebesar Rp200.000.000,-(dua ratus juta rupiah) adalah Pinjaman, bukan kompensasi Jual Beli Rumah yang surat Aslinya dipegang Salim sebagai jaminan utang. Sehingga kepemilikan Rumah Pardono menjadi sengketa.

Tentu saja kasus diatas sangat menarik untuk dibahas, karena jika seorang debitur menjaminkan tanah beserta bangunan diatasnya, maka harus ada yang diikat dengan akta notaris atau diikat dengan hak tanggungan. Namun pada kenyataannya tidak, jika tidak diikat dengan hak tanggungan, itu rentan terjadi ketidakadilan, rentan pada saat tanah itu diambil alih jual, contohnya yaitu jika harga jual lebih tinggi, sedangkan utang tidak sebanding, bagaimana sisanya? Namun kalau diikat dengan hak tanggungan dijamin oleh hukum, putusannya jelas. Inilah yang menjadi alasan penulis untuk meneliti putusan Mahkamah Agung Nomor 270/Pdt.G/2020/PN Lbp. Penulis ingin meneliti apakah pertimbangan hakim ini sudah sesuai atau belum, lalu apa yang menjadi perlindungan pemilik rumah?

KAJIAN TEORITIS

Teori dalam penelitian ini adalah untuk memberikan pedoman/petunjuk dan meramalkan serta menjelaskan gejala yang diamati mengenai Perlindungan Hukum Penerima Pinjaman dengan Surat Kwitansi di Bawah Tangan Atas Hak Kepemilikan Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam No. 270/PdDT.G/2020/PN LBP).²² Dalam dunia ini, teori berfungsi untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi, sedangkan kerangka teori merupakan landasan dari teori dalam membangun atau memperkuat kebenaran dari permasalahan yang dianalisis.²³

Untuk menjawab rumusan masalah di atas, maka teori yang tepat untuk digunakan sebagai pisau analisis yaitu:

1. Teori Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum dipergunakan dalam penelitian ini untuk, sebagai pisau analisa dalam menganalisis persoalan perlindungan hukum pemberi pinjaman dengan surat pengakuan utang yang diikti dengan surat kuasa hak atas tanah. Teori perlindungan hukum. Merupakan perkembangan dari konsep pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia (HAM) yang berkembang pada abad ke 19. Adapun arah dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap HAM adalah adanya pembatasan dan peletakan kewajiban kepada masyarakat dan pemerintah. Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah upaya untuk mengorganisasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat supaya tidak terjadi tubrukan antar-kepentingan dan dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹² Pengorganisasian dilakukan dengan cara membatasi suatu kepentingan tertentu dan memberikan kekuasaan pada yang lain secara terukur.¹³

Perlindungan hukum terbagi dua, yaitu perlindungan hukum preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif yaitu perlindungan hukum yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, sedangkan perlindungan hukum represif yaitu perlindungan hukum yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.¹⁴

Penulis menggunakan teori perlindungan hukum untuk menganalisis persoalan dalam Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam No. 270/PdDT.G/2020/PN LBP untuk perlindungan hukum bagi Debitur dan Kreditor.

2. Teori Hak dan kewajiban

Hak dan kewajiban bukanlah merupakan kumpulan peraturan atau kaidah, melainkan merupakan perimbangan kekuasaan dalam bentuk hak individu disatu pihak yang tercermin pada kewajiban pada pihak lawan. Kalau ada hak maka ada kewajiban. Hak dan kewajiban ini merupakan kewenangan kepada seseorang oleh hukum.¹⁵

Pengertian Hak menurut para ahli:

- a) Prof. Dr. Notonegoro

¹² Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, h. 53-54.

¹³ *Ibid*

¹⁴ Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1987, h. 2.

¹⁵ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti Bandung, 2006, h. 27.

Hak adalah kuasa untuk menerima atau melakukan suatu yang semestinya diterima atau dilakukan melulu oleh pihak tertentu dan tidak dapat oleh pihak lain manapun juga yang pada prinsipnya dapat dituntut secara paksa olehnya.¹⁶

b) Kansil.

Hak memiliki arti izin atau kekuasaan yang diberikan hukum, memiliki padanan kata dengan wewenang.¹⁷

c) Sudikno Mertokusumo

Hak adalah kepentingan yang dilindungi hukum, Kepentingan adalah tuntutan perorangan atau kelompok yang diharapkan untuk dipenuhi. Kepentingan pada hakikatnya mengandung kekuasaan yang dijamin dan dilindungi oleh hukum dalam melaksanakannya. Dalam setiap hak terdapat 4 (empat) unsur yaitu subyek hukum, obyek hukum, hubungan hukum yang mengikat pihak lain dengan kewajiban dan perlindungan hukum. Hak pada hakikatnya merupakan hubungan antara subyek hukum dengan obyek hukum atau subyek hukum dengan obyek hukum dengan subyek hukum lain yang dilindungi oleh hukum dan menimbulkan kewajiban. Hak itu sah karena dilindungi oleh sistem hukum.¹⁸

Pengertian Kewajiban menurut para ahli:

a) Notonegoro

Kewajiban adalah sesuatu yang pada prinsipnya dapat dituntut secara paksa oleh yang berkepentingan harus dilakukan oleh pihak tertentu dengan rasa tanggung jawab.¹⁹

b) Srijanti

Kewajiban adalah sesuatu yang harus dilakukan. Kewajiban berarti suatu keharusan maka apapun itu jika merupakan kewajiban kita harus melaksanakannya tanpa ada alasan apapun itu.²⁰

c) Driyarkara

Kewajiban adalah keniscayaan manusia dari dalam yang akan selalu muncul pada suatu kondisi. Kewajiban adalah sesuatu yang melekat pada manusia.²¹

Kerangka teori diperlukan dalam setiap penelitian untuk memberikan landasan teoritis bagi penulis dalam menyelesaikan masalah dalam proses penelitian.²² Kerangka teori juga membantu seorang penulis dalam menentukan tujuan dan arah penelitian, serta sebagai dasar penelitian agar langkah yang ditempuh selanjutnya dapat jelas dan konsisten.²³ Penulis menggunakan teori hak dan kewajiban untuk memastikan hak dan kewajiban dari Debitur dan Kreditur.

¹⁶ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Cet. V, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, h. 131.

¹⁷ Kansil, CST, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2011, h.103.

¹⁸ *Ibid.*, h. 104.

¹⁹ Sukanto Notonegoro, *Pancasila Secara Ilmiah Populer*, Bumi Aksara, Jakarta, 1995, h. 31

²⁰ Srijanti, *Pendidikan Kewarganegaraan Untuk Mahasiswa*, Graha Ilmu, Yogyakarta 2009, h. 28.

²¹ Driyarkara, *Driyarkara Tentang Pendidikan*, Kanisius, Yogyakarta, 1980, h. 547.

²² Masri Singarimbun dan Sofian Effendi, *Metode Penelitian Survey*, LP3ES, Jakarta 1982, h. 21.

²³ Koentjaraningrat, *Metode-metode Penelitian Masyarakat*, Gramedia, 1990, Jakarta, h.65.

METODE PENELITIAN

Penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundangan, perjanjian serta doktrin (ajaran). Penelitian ini dilakukan terhadap data yang bersifat sekunder seperti peraturan perundang-undangan, jurnal ilmiah, buku-buku hukum berkaitan dengan hukum perjanjian kerjasama.

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yaitu data data yang diperoleh secara tidak langsung dari sumbernya dengan mempelajari, mengumpulkan, menganalisis, dan mengkaji data yang terdapat dalam buku-buku atau literatur, tulisan ilmiah, dokumen dan peraturan perundang-undangan serta sumber pustaka lainnya yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Pertimbangan Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam (No. 270/Pdt.G/2020/Pn Lbp)

Penegakan hukum merupakan salah satu tonggak utama dalam negara bahkan yang ditempatkan sebagai satu bagian tersendiri dalam sistem hukum. Eksistensi penegakan hukum mengakibatkan setiap sengketa yang ada dapat diselesaikan,²⁴ baik itu sengketa antar sesama warga, antar warga negara dengan negara, negara dengan negara lain, dengan demikian, penegakan hukum merupakan syarat mutlak bagi usaha penciptaan negara Indonesia yang damai dan sejahtera.

Inti dan arti penegakan hukum, secara konseptual terletak pada kegiatan menyasrakan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan di dalam kaidah-kaidah yang ada dalam masyarakat guna memelihara dan mempertahankan ketertiban. Proses penegakan hukum, dengan demikian merupakan penerapan dari kaidah yang berlaku pada masyarakat.²⁵

Pada dasarnya penegakan hukum dapat dimulai diantaranya dengan memperhatikan peranan penegak hukum. Kunci utama dalam memahami penegakan hukum yang baik adalah pemahaman atas prinsip-prinsip di dalamnya.²⁶ Demikian juga halnya dengan hakim dalam mewujudkan penegakan hukum yang bercirikan keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan melalui peradilan.

Kekuasaan kehakiman merupakan kekuasaan yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan²⁷ guna menegakkan hukum dan keadilan. Penegasan tersebut terdapat juga dalam

²⁴ Idrus Abdullah, "Penyelesaian Sengketa Bisnis Di Luar Pengadilan Antar Warga Sesama Etnis (Studi Kasus Di Pulau Sumbawa)", *Jurnal Yustitia*, 77 Mei-Agustus 2009, Surakarta: FH UNS, h. 5

²⁵ Tedi Sudrajat, "Aspirasi Reformasi Hukum Dan Penegakan Hukum Progresif Melalui Media Hakim Perdamaian Desa", *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 10 No. 3, September 2010, Purwokerto: FH Universitas Jenderal Soedirman, h. 286.

²⁶ Kusnu Goesniadhie S, "Perspektif Moral Penegakan Hukum Yang Baik", *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 17 No. 2, April 2010, Yogyakarta: FH UII, h. 205.

²⁷ Edy Herdyanto, "Kebijakan Penyelenggaraan Kekuasaan Kehakiman Sebagai Kendali Pembentukan Pengadilan Khusus Di Indonesia". *Jurnal Yustitia*, Vol. 72, September-Desember 2007, Surakarta: FH Universitas Sebelas Maret, h. 83.

Undang-undang Kekuasaan Kehakiman yang mengatur bahwa kekuasaan kehakiman adalah kekuasaan negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila demi terselenggaranya negara hukum Republik Indonesia. Fakta hukum umumnya menunjukkan adanya ketidakpercayaan masyarakat pada kekuasaan kehakiman,²⁸ dikarenakan salah satu faktor utamanya yaitu putusan hakim belum mencerminkan nilai kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan yang didambakan para pencari keadilan²⁹.

Kondisi kekuasaan kehakiman yang masih memprihatinkan tersebut, sesuai dengan apa yang digambarkan oleh Kanter bahwa, “jika anda tidak mau kehilangan kerbau demi menyelamatkan seekor kambing, janganlah anda memprosesnya ke pengadilan”³⁰ Pernyataan dari Kanter tersebut menunjukkan ketidakpercayaan masyarakat pencari keadilan hukum kepada proses penegakan hukum di negeri ini.

A. Putusan Hakim Yang Mencerminkan Kepastian Hukum

Hakim mempunyai tujuan menegakkan kebenaran dan keadilan serta dalam tugasnya wajib selalu menjunjung tinggi hukum³¹. Kehidupannya tidak dibenarkan melakukan tindakan-tindakan yang tidak sesuai dengan norma-norma kehormatan dan harus mempunyai kelakuan pribadi yang tidak cacad. Menurut Otong Rosadi, hukum bagaimanapun membutuhkan moral, seperti pepatah dimasa kekaisaran (*quid leges leges sine moribus*) apa artinya undang-undang kalau tidak disertai moralitas.³² Hakim dalam proses peradilan memiliki tanggung jawab besar kepada masyarakat dalam melahirkan putusan-putusan yang mencerminkan kepastian hukum dan keadilan, serta kemanfaatan sehingga peradilan menjadi tempat mengayomi harapan dan keinginan masyarakat.

Hakim, sebagai salah satu pejabat kekuasaan kehakiman yang melaksanakan proses peradilan, termasuk juga proses peradilan perdata, sudah tentu mempunyai tanggung jawab yang besar terhadap lahirnya putusan.³³ Putusan yang dihasilkan oleh hakim di pengadilan idealnya tidak menimbulkan masalah-masalah baru³⁴ di lingkungan masyarakat, artinya kualitas putusan hakim berpengaruh penting pada lingkungan masyarakat dan berpengaruh pada

²⁸ C. Maya Indah S, “Mewujudkan Sistem Peradilan Berwibawa Di Indonesia”, *Jurnal Media Hukum*, Vol. 14 No. 3, No- vember 2007, Yogyakarta: FH UMY, h. 67.

²⁹ Umbu Lily Pekuwali, “Memposisikan Hukum Sebagai Penyeimbang Kepentingan Masyarakat”, *Jurnal Pro Justitia*, Vol. 26 No. 4, Oktober 2008, Bandung: FH Universitas Katholik Praha-yangan, h. 359.

³⁰ Kanter, 2000, *Etika Profesi Hukum: Sebuah Pendekatan Sosio-Religius*. Cetakan Pertama. Jakarta: Stora Gra- fika, h. 161.

³¹ Tata Wijayanta dan Heri Firman- syah, “Perbedaan Pendapat Dalam Putusan-Putusan Di Pengadilan Negeri Yogyakarta Dan Pengadilan Negeri Sleman”, *Jurnal Mimbar Hukum*, Vol. 23 No. 1, Feb- ruari 2011, Yogyakarta: FH UGM, h. 42.

³² Otong Rosadi, “Hukum Kodrat, Pancasila Dan Asas Hu- kum Dalam Pembentukan Hukum Di Indonesia”, *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 10 No. 3, Septem- ber 2010, Pur- wokerto: FH Universitas Jenderal Soedirman, h. 281.

³³ R. Benny Riyanto, “Kebebasan Hakim Dalam Memutuskan Perkara Perdata di Pengadilan Negeri”, *Jurnal Hukum Yustitia*, Vol. 74, Mei-Agustus 2008, Sura- karta: FH UNS, h. 52.

³⁴ Bambang Sutyoso, “Mencari Format Ideal Ke- adilan Putusan Dalam Peradilan”, *Jurnal Hukum Ius QuiaIustum*, Vol. 17 No. 2, April 2010, Jakarta: FH UII, h. 219.

kewibawaan dan kredibilitas lembaga pengadilan itu sendiri.³⁵

Hakim dalam menyelesaikan perkara perdata di pengadilan, mempunyai tugas untuk menemukan hukum yang tepat. Hakim, dalam menemukan hukum,³⁶ tidak cukup hanya mencari dalam undang-undang saja, sebab kemungkinan undang-undang tidak mengatur secara jelas dan lengkap, sehingga hakim harus menggali nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat.³⁷

Nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat tidak lain hukum adat dan hukum tidak tertulis. Hakim bertugas sebagai penggalinya dan merumuskannya dalam suatu putusan. Putusan hakim merupakan bagian dari proses penegakan hukum yang bertujuan untuk mencapai salah satunya kebenaran hukum atau demi terwujudnya kepastian hukum. Putusan hakim merupakan produk penegak hukum yang didasarkan pada hal-hal yang relevan secara hukum (*yuridis*) dari hasil proses secara sah di persidangan. Pertimbangan hukum yang dipakai oleh parahakim sebagai landasan dalam mengeluarkan amar putusan merupakan determinan dalam melihat kualitas putusan.³⁸

Idealnya, dalam upaya menerapkan kepastian hukum, putusan hakim harus sesuai tujuan dasar dari suatu pengadilan, mengandung kepastian hukum sebagai berikut:

1. Melakukan solusi *autoritatif*, artinya memberikan jalan keluar dari masalah hukum yang di hadapi oleh para pihak (penggugat dan tergugat);
2. Efisiensi artinya dalam prosesnya harus cepat, sederhana, biaya ringan;
3. Sesuai dengan tujuan undang-undang yang dijadikan dasar dari putusan hakim tersebut;
4. Mengandung aspek stabilitas yaitu dapat memberi kan rasa tertib dan rasa aman dalam masyarakat;
5. Mengandung *equality* yaitu memberi kesempatan yang sama bagi pihak yang berperkara.

Kepastian hukum yang dituangkan dalam putusan hakim merupakan hasil yang didasarkan pada fakta-fakta persidangan yang relevan secara yuridis serta dipertimbangkan dengan hati nurani. Hakim selalu dituntut untuk selalu dapatmenafsirkan makna undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang dijadikan dasar untuk diterapkan. Penerapan hukum harus sesuai dengan kasus yang terjadi, sehingga hakim dapat mengkonstruksi kasus yang diadili secara utuh, bijaksana dan objektif.

Putusan hakim yang mengandung unsurkepastian hukum akan memberikan kontribusi

³⁵ Rusli Muhammad, “Strategi Dalam Membangun Kembali Kemandirian Pengadilan Di Indonesia”, *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 25 No. 11, April 2004, Yogyakarta: FH UII, h. 18; Nunuk Nuswardani, “Upaya Peningkatan Kualitas Putusan Hakim Agung Dalam Mewujudkan Law And Legal Reform”, *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 16 No. 4, Oktober 2009, Yogyakarta: FH UII, h. 517.

³⁶ Bambang Sutiyoso, “Implementasi Gugatan Legal Standing Dan Class Action Dalam Praktik Peradilan Di Indonesia”, *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 26 No. 11, Mei 2004, Yogyakarta: FH UII, h. 77.

³⁷ Busyro Muqaddas, “Mengkritik Asas-Asas Hukum Acara Perdata”, *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 20 No. 9, Juni 2002, Yogyakarta: FH UII, h. 21.

³⁸ Artidjo Alkostar, “Fenomena-Fenomena Paradigmatik Dunia Pengadilan Di Indonesia (Telaah Kritis Terhadap Putusan Sengketa Konsumen)”, *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 26 No. 11, Mei 2004, FH UII Yogya. h. 1

bagi perkembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum. Hal ini disebabkan putusan hakim yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, bukan lagi pendapat dari hakim itu sendiri yang memutuskan perkara, tetapi sudah merupakan pendapat dari institusi pengadilan dan menjadi acuan masyarakat dalam pergaulan sehari-hari.

Putusan hakim akan mencerminkan kemanfaatan, manakala hakim tidak saja menerapkan hukum secara tekstual belaka dan hanya mengejar keadilan semata, akan tetapi juga mengarah pada kemanfaatan bagi kepentingan pihak-pihak yang berperkara dan kepentingan masyarakat pada umumnya. Artinya hakim dalam menerapkan hukum, hendaklah mempertimbangkan hasil akhirnya nanti, apakah putusan hakim tersebut membawa manfaat atau kegunaan bagi semua pihak. Hakim diharapkan dalam menerapkan undang-undang maupun hukum yang ada didasarkan pada tujuan atau kemanfaatannya bagi yang berperkara dan masyarakat.

Mengingat putusan hakim merupakan hukum, maka hakim harus memelihara keseimbangan dalam masyarakat dengan memulihkan kembali tatanan masyarakat pada keadaan semula (*restitutio in integrum*). Masyarakat sangat mengharapkan penyelesaian perkara melalui pengadilan itu akan membawa manfaat atau kegunaan bagi kehidupan bersama dalam masyarakat. Harapan setidaknya putusan hakim dapat memulihkan keseimbangan tatanan masyarakat, artinya kepada pihak yang bersalah diberi sanksi, sementara kepada pihak yang dirugikan akan mendapat ganti rugi atau mendapatkan apa yang menjadi haknya.

B. Posisi Perkara dalam Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam No. 270/Pdt.G/2020/Pn Lbp

Sehubungan dengan putusan hakim yang mencerminkan kepastian hukum, perlu dilakukan analisis salah satu contoh Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor; 270/Pdt.G/2020/PN Lbp. Adapun para pihak dalam Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor; 270/Pdt.G/2020/PN Lbp ialah penggugat (Pardono, S, sn) berkedudukan sebagai Debitur, dan tergugat (M. Salim Sembiring) berkedudukan sebagai Kreditur. Dalam perkara ini, berawal dengan Pardono, S, sn memiliki utang kepada M. Salim Sembiring sejumlah Rp200.000.000 (Dua ratus juta rupiah) dengan menjaminkan tanah beserta bangunan yang ada di atasnya, milik Pardono, S, sn, dengan ukuran lebih kurang 222,5 M2 (dua ratus dua puluh dua koma lima puluh dua meter persegi),

Penggugat ada memiliki 1 (satu) Unit Rumah Permanen berikut Tanah Pertapakannya seluas lebih kurang 222,52 M2 (dua ratus dua puluh dua koma lima puluh dua meter persegi) terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Deli Tua, Desa Mekar Sari, Dusun-VII setempat dikenal dengan Jalan Benteng No. 76 Deli Tua dengan batas-batas dan ukuran Tanah sebagai berikut ;

- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Benteng, berukuran lebih kurang 12,90M.
- Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Sanusi, berukuran lebih kurang 12,90M.
- Sebelah Timur berbatas dengan Tanah Sri Wahyuni, berukuran lebih kurang 17,25M.
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Benteng-II, berukuran lebih kurang 17,25M.

Beberapa hari kemudian Tergugat-I meminta kepada Penggugat untuk mengembalikan Uang yang dipinjam Penggugat sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah). Dikarenakan pada saat tersebut Penggugat tidak mempunyai Dana sebesar itu, maka Tergugat-I meminta kepada Penggugat untuk menandatangani Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi

Nomor : 49, tanggal 14 Mei 2019 antara Pardono, S. Sn dan Mardiana, SS dengan M. Salim Sembiring dibuat dihadapan Dana Barus, S,H, SpN, MKn., Notaris Deli Serdang Ic. Tergugat-II., yang kata Tergugat-I hanya sebagai Formalitas dengan mencantumkan harga dalam Akta sebesar Rp. 58.000.000,- (Lima puluh delapan juta rupiah)

Meskipun sudah menerima Angsuran Pembayaran Hutang sebesar Rp. 36.000.000,- (tiga puluh enam juta rupiah) dari Penggugat, ternyata Tergugat-I memiliki maksud lain dan bersikeras ingin mengambil Rumah milik Penggugat yang Surat Aslinya telah dipegang Tergugat-I sebagai Jaminan Hutang dengan alasan telah diganti rugi Tergugat-I. Padahal Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi Nomor : 49, tanggal 14 Mei 2019 antara Pardono, S. Sn dan Sri Mardiana, SS dengan M. Salim Sembiring dihadapan Dana Barus, S.H, SpN, MKn., Notaris Deli Serdang Ic. Tergugat-II dibuat hanya sebagai Formalitas dan Penggugat tidak ada menerima Uang sebesar Rp. 58.000.000,- (Lima puluh delapan juta rupiah) yang disebutkan dalam Akta tersebut. Sedangkan Uang sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) adalah Pinjaman, bukan Kompensasi Jual Beli Rumah yang Surat Aslinya dipegang Tergugat-I sebagai Jaminan Hutang. Sehingga kepemilikan Rumah

Perbuatan Tergugat-I yang telah memperdaya Penggugat dengan cara menyuruh menandatangani Kwitansi berikut Akta Pengalihan dengan mendalilkan alasan hanya sebagai Formalitas, melakukan Pemasangan Spanduk dan Pamflet di Pagar Rumah Penggugat serta melaporkan Penggugat melakukan Perbuatan Pidana Pencurian tersebut, telah mencederai Hak Subyektif Penggugat. Perbuatan Tergugat-I yang telah mencederai Hak Subyektif Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (Ontsrecht matige daad) yang akibatnya telah menimbulkan Kerugian Materil dan Moril bagi Penggugat

Kerugian Materil Penggugat timbul karena Asli Surat Tanah milik Penggugat berupa Akta Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Ganti Rugi, tanggal 02 Juni 2010 yang disaksikan Kepala Desa Mekar Sari dan diketahui oleh Camat Kecamatan Deli Tua tanggal 28 Juni 2010 Nomor : 592.2/278/DT/2010 tersebut, berada dalam Penguasaan Tergugat-I yang didapatnya dengan cara Tipu Daya. Sehingga Penggugat mengalami Kerugian Materil sebesar Rp. 800.000.000,- (Delapan ratus juta rupiah). kerugian Moril Penggugat timbul karena saat ini Penggugat berada dalam Sel Tahanan Polsekta Deli Tua karena adanya Laporan/Pengaduan Tergugat-I dengan tuduhan menyuruh dan melakukan Pencurian., yang tujuannya hanya untuk menekan Penggugat supaya mau berdamai dan mengosongkan serta menyerahkan Rumah milik Penggugat kepada Tergugat-I. Sehingga menimbulkan Penderitaan Fisik dan Psikis bagi Penggugat.

C. Analisis Pertimbangan Hakim dalam Putusan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam No. 270/Pdt.G/2020/Pn Lbp

Kebenaran akan dalil-dalil gugatan itu harus dibuktikan dalam pemeriksaan sengketa oleh Majelis Hakim. Pengujian dalil-dalil para pihak tersebut berdasarkan fakta-fakta yang diperoleh dalam persidangan *in litis* dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Adapun beberapa pertimbangan hukum yang dilakukan oleh Majelis Hakim dalam memutuskan perkara dalam Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam No. 270/Pdt.G/2020/Pn Lbp.

Pertimbangan Majelis Hakim dalam menilai Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dengan No. 49 tertanggal 14 Mei 2019 bukti P-9 dengan bukti T.1-5 ,T.III yang di buat di

hadapan Pejabat pembuat akta tanah (Tergugat II Konvensi) dimana Pardono dalam hal ini Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bersama istrinya bernama Ny.Sri Mardiana sebagai pihak pertama dengan M.Salim Sembiring sebagai pihak kedua hal mana pihak pertama melepaskan dan menyerahkan serta memindahkan kepada pihak kedua tanah seluas lebih kurang 222,52 M2 (dua ratus dua puluh dua koma lima puluh dua meter persegi) terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Deli Tua, Desa Mekar Sari, Dusun-VII Kabupaten Deli Serdang adalah Sah Menurut Hukum.

Akta Pelepasan Hak atas Tanah dianggap sah menurut hukum dengan menimbang bahwa berdasarkan dalam Pasal 1320 KUHPerdata mempunyai unsur unsur sebagai berikut yakni;

I. PARA PIHAK SEPAKAT MENGIKAT DIRI.-

Sepakat adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lain. Kesepakatan merupakan syarat utama dalam membuat perjanjian. Masing-masing pihak yang saling mengikatkan diri harus sepakat tentang objek yang diperjanjian. Kesepakatan merupakan syarat subjektif dalam perjanjian, yang artinya bahwa dalam membuat perjanjian apabila syarat subjektif ini tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Kata batal demi hukum berarti bahwa dari awal dilakukan perjanjian tersebut telah terjadi kesalahan, sehingga dianggap tidak pernah ada sebuah perjanjian yang sah. Ada 5 (lima) cara terjadinya sepakat pernyataan kehendak, yaitu;

- a. Bahasa yang sempurna dan tertulis
- b. Bahasa yang sempurna secara lisan
- c. Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan.
- d. Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya.
- e. Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan.

Jadi, dapat dikatakan bahwa kesepakatan yang terbentuk dalam sebuah perjanjian dapat berupa akta/tertulis dan terucap/lisan. Kesepakatan yang dibuat secara tertulis ini biasanya berupa akta yang dapat ditandatangani oleh masing-masing pihak bersama dengan saksisaksi. Akta perjanjian tertulis biasanya dalam pembuatannya berada dihadapan notaris pembuat akta. Namun, jika kesepakatan yang dibuat secara terucap/lisan biasanya tidak memiliki bukti secara tertulis apalagi dibuat dihadapan notaris.³⁹

II. CAKAP UNTUK MEMBUAT SUATU PERIKATAN.

Cakap untuk membuat suatu perikatan adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Orang-orang yang mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang telah ditentukan oleh Undang-undang.

Dalam perjanjian seseorang dikatakan telah cakap hukum apabila seseorang tersebut telah mampu bertanggung jawab atas perbuatan hukum yang telah dilakukannya. Seseorang menurut hukum telah dikatakan cakap apabila telah berusia 18 tahun dan atau sudah pernah menikah sebelumnya. Apabila seseorang yang melakukan perbuatan hukum tersebut belum cakap hukum, maka perjanjian yang dibuat batal demi hukum. Seseorang dikatakan tidak cakap hukum apabila memenuhi unsur dalam Pasal 1330 KUHPerdata berikut ini: a).

³⁹ Mariam Darus Badruzaman, KUHPerdata Buku III, Alumni, Bandung 2006, h. 108-120

Orang-orang belum dewasa yang berusia 18 tahun, b). Orang-orang yang masih dibawah pengampuan orang tuanya.

III. SUATU HAL TERTENTU

Adanya hal tertentu merupakan syarat objektif sebuah perjanjian. Hal tertentu adalah objek berupa prestasi yang diperjanjikan. Apabila dalam sebuah perjanjian yang dibuat tidak memenuhi unsur ini, maka perjanjian yang dibuat tersebut dapat dibatalkan.⁴⁰ Dapat dibatalkan berarti perjanjian yang dibuat tersebut dapat dicabut dan ditarik karena menyalahi unsur syarat sahnya perjanjian., prestasi tersebut dapat terdiri atas ;

- a. Memberikan sesuatu.
- b. Berbuat sesuatu
- c. Tidak berbuat sesuatu.

IV. SESUATU SEBAB YANG HALAL

Suatu sebab yang halal adalah suatu perbuatan yang tidak bertentangan dengan Undang-undang, Kesusilaan dan Ketertiban Umum. Sama seperti unsur ketiga tadi, unsur sebab-sebab yang halal ini juga merupakan syarat obyektif sebuah perjanjian. Maka, apabila syarat ini tidak dipenuhi dapat dikatakan perjanjian yang dibuat tersebut dapat dibatalkan. Pembatalan sebuah perjanjian dapat dilakukan atas dasar kesepakatan bersama atau dalam hal ini salah satu pihak tidak terima, maka dapat dibatalkan melalui pengadilan. Sebab-sebab yang halal ini memiliki unsur-unsur penting dalam menentukan isi perjanjian yang akan dibuat, yaitu:

- a. Tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Tidak bertentangan dengan kaidah hukum dan norma hukum yang berlaku di masyarakat.
- c. Tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan norma kesusilaan.

Sehingga, dapat disimpulkan bahwa apabila tidak dipenuhi syarat perjanjian secara subyektif yaitu syarat kesepakatan dan cakap hukum, maka dapat dikatakan perjanjian tersebut batal demi hukum. Sedangkan, apabila tidak terpenuhi syarat obyektif berupa hal tertentu dan sebab-sebab yang halal, maka dapat dipastikan bahwa perjanjian tersebut dapat dibatalkan melalui pengadilan atau salah satu pihak berdasarkan kesepakatan bersama menarik perjanjian tersebut.⁴¹

Menimbang, bahwa setiap perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain maka secara hukum perbuatan tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatigedaad*) sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi :“Tiap perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang membawa kerugian kepada seseorang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut.”, dan dari ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara tersebut dapat ditarik unsur-unsur dari suatu Perbuatan Melawan Hukum, yaitu ;

1. Adanya Perbuatan Melawan Hukum;

- a. Melanggar hak orang lain. Maksudnya adalah melanggar hak subyektif orang lain, yaitu wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang. Majelis

⁴⁰ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, h. 69

⁴¹ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1982, h. 20

berpendapat bahwa ciri dari hak subyektif adalah suatu wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang untuk digunakan bagi kepentingannya.

- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat. Kewajiban hukum diartikan sebagai kewajiban yang didasarkan pada hukum, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis. yang termasuk bertentangan dengan kewajiban hukum adalah pencurian, penggelapan, dan lain-lain.
 - c. Bertentangan dengan kesusilaan. Yang dimaksud dengan kesusilaan adalah norma-norma moral, sepanjang dalam kehidupan masyarakat diakui sebagai norma-norma hukum
 - d. Bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau barang orang lain.
2. Adanya Kesalahan;
Untuk dapat dituntut berdasarkan perbuatan melawan hukum, pasal 1365 KUH Perdata mensyaratkan adanya kesalahan
 3. Adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan.
Untuk dapat mengetahui ada atau tidaknya hubungan causal antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian, menurut Teori *Conditio sine qua non* (Von Buri), bahwa orang yang melakukan perbuatan melawan hukum selalu bertanggung jawab, jika perbuatan *conditio qua non* menimbulkan kerugian.
 4. Adanya Kerugian
Kerugian yang disebabkan oleh Perbuatan Melawan Hukum dapat berupa :

1. Kerugian Materiil.

Kerugian materiil dapat terdiri dari kerugian yang nyata-nyata diderita dan keuntungan yang seharusnya diperoleh. Hoge Raad memutuskan, bahwa pasal 1246 - 1248 KUH Perdata tidak langsung dapat diterapkan untuk kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatan melawan hukum, akan tetapi penerapan secara analogis diperbolehkan.

2. Kerugian Immateriil

Perbuatan melawan hukum pun juga dapat menimbulkan kerugian yang bersifat idiil, misalnya ketakutan, sakit, dan kehilangan kesenangan hidup. Untuk menentukan luasnya kerugian idiil yang diganti, pada dasarnya yang dirugikan harus sedapat mungkin ditempatkan dalam keadaan seperti keadaan, jika tidak terjadi perbuatan melawan hukum. Pihak yang dirugikan berhak menuntut ganti rugi, tidak hanya kerugian yang telah ia derita pada waktu diajukan tuntutan, akan tetapi juga apa yang ia akan derita pada waktu yang akan datang.

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas maka menurut pendapat Majelis Hakim sebagaimana telah dinilai dan dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum diatas bahwa berdasar bukti keterangan saksi dengan dibawah sumpah di persidangan dan pengakuan dari Tergugat II Konvensi sebagai alat bukti yang sempurna, maka Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi , Tergugat II Konvensi tidak ada melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang mana, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensilah yang melakukan perbuatan melawan hukum dimana tetap menempati dan menguasai tanah obyek sengketa. Bukti P-22 sampai dengan bukti P-24 berupa surat pernyataan dan surat keterangan dimana Pardono

masih menempati obyek tanah sengketa bersama keluarganya, sehingga Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi mengalami kerugian yang nyata tidak bisa menikmatinya.

Menimbang berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka menurut Majelis Hakim bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagaimana dalam dalil gugatannya tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya sedangkan Tergugat I Konvensi / Penggugat I Rekonvensi dapat membuktikan dalil sangkalannya.

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi tidak mampu untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya sedangkan Tergugat I Konvensi / Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi dapat membuktikan dalil dalil sangkalannya maka terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya

Adanya Itikad baik merupakan landasan dasar terciptanya sebuah perjanjian akan tetapi karena suatu sebab tertentu sering kali terjadi wanprestasi. Bentuk wanprestasi dapat berupa salah satu pihak tidak memenuhi prestasinya, terlambat memenuhi prestasinya maupun memenuhi prestasi tapi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan.

Akibat dari wanprestasi yang dilakukan oleh satu pihak dalam perjanjian bukan hanya menimbulkan kerugian baik materiil atau immaterial, tetapi dibutuhkan juga bentuk perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan. Perlindungan hukum terdiri dari perlindungan yang bersifat preventif dan perlindungan yang bersifat refresif. Perlindungan hukum yang preventif merupakan perlindungan hukum yang bersifat pencegahan. Perlindungan memberikan kesempatan kepada rakyat untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atas pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintahan mendapat bentuk yang defenitif. Sehingga perlindungan hukum ini bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa dan sangat besar artinya bagi tindak pemerintah yang didasarkan pada kebebasan berindak.⁴²

Sedangkan, perlindungan hukum yang bersifat refresif adalah perlindungan yang bersifat tegas, keputusan yang dijatuhkan harus dilaksanakan oleh para pihak dan memiliki kekuatan eksekutorial. Apabila terjadi wanprestasi salah satu pihak dalam perjanjian, maka pihak yang dirugikan menempuh jalur peradilan umum dalam penyelesaian sengketanya. Hakim dalam peradilan umum akan menganalisis kasus dan menyelesaikan sesuai hukum acara`dalam peradilan umum, keputusan yang diambil merupakan keputusan yang memiliki kekuatan eksekutorial dan wajib dilaksanakan para pihak namun masih dapat dimungkinkan banding bagi pihak yang tidak puas dengan putusan tersebut.

Pertimbangan hakim dalam membuat putusan tidak hanya melihat kepada hukum (*system denken*) tetapi juga harus bertanya pada hati nurani dengan cara memperhatikan keadilan dan kemanfaatan ketika putusan itu telah dijatuhkan (*problem denken*). Akibat putusan hakim yang hanya menerapkan pada hukum tanpa menggunakan hati nuraninya akan berakibat pada kegagalan menghadirkan keadilan dan kemanfaatan, meskipun putusan hakim (*vonnis*) sejatinya diadakan untuk menyelesaikan suatu perkara atau sengketa dalam bingkai tegaknya hukum dan keadilan.⁴³

⁴²HS, S., & Nurbani, E. S, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013. h.3

⁴³ HM Soerya Respationo, *Putusan Hakim : Menuju Rasionalitas Hukum Refleksi dalam Penegakan Hukum*,

Adil pada hakekatnya bermakna menempatkan sesuatu pada tempatnya dan memberikan kepada siapa saja apa yang menjadi haknya, yang didasarkan pada suatu asas bahwa semua orang sama kedudukannya di muka hukum (equality before the law). Penekanan yang lebih cenderung kepada asas keadilan dapat berarti harus mempertimbangkan hukum yang hidup dalam masyarakat, yang terdiri dari kebiasaan dan ketentuan hukum yang tidak tertulis. Hakim dalam alasan dan pertimbangan hukumnya harus mampu mengakomodir segala ketentuan yang hidup dalam masyarakat berupa kebiasaan dan ketentuan hukum yang tidak tertulis, manakala memilih asas keadilan sebagai dasar memutuskan perkara yang dihadapi.⁴⁴

Berhubungan dengan perkara dalam Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor; 270/Pdt.G/2020/PN Lbp, sebagaimana perlu adanya perlindungan hukum yang menyeluruh bagi pihak Penggugat-I / debitur. Menurut penulis, bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim dalam memutuskan perkara Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor; 270/Pdt.G/2020/PN Lbp sangat merugikan dan tidak ada titik keadilan bagi pihak pihak Penggugat-I. Majelis hakim hanya fokus pada alat bukti saja yaitu Akta Pelepasan Hak Atas Tanah yang sudah ditandatangani oleh kedua belah pihak dan disaksikan oleh Notaris yang berwenang, akan tetapi pihak Majelis Hakim tidak melihat secara menyeluruh dari latar belakang dan kronologis yang terjadi dalam pembuatan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah tersebut.

Berdasarkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat-I sebagaimana adanya perbuatan Tergugat-I yang telah memperdaya Penggugat dengan cara menyuruh menandatangani Kwitansi berikut Akta Pengalihan dengan mendalilkan alasan hanya sebagai Formalitas, melakukan Pemasangan Spanduk dan Pamflet di Pagar Rumah Penggugat serta melaporkan Penggugat melakukan Perbuatan Pidana Pencurian tersebut, telah mencederai Hak Subyektif Penggugat. Secara jelas bahwa perbuatan dari Tergugat-I adanya unsur penipuan atau tipu daya untuk mendesak pihak Penggugat-I dalam menandatangani Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Atas Ganti Rugi.

Perbuatan Tergugat-I tersebut telah diatur dalam ketentuan Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu : “Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihatnya yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa sehingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut. Penipuan tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan.” Kata sepakat tidak sah apabila pada kesepakatan itu mengandung penipuan. Demikaian prinsip dasar sahnya perjanjian. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum juga tidak akan tercapai kata sepakat yang sah apabila kesepakatan itu diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.

Syarat kesepakatan, dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dicantumkan beberapa hal yang dapat menyebabkan cacatnya suatu kesepakatan, yaitu kekhilafan, paksaan, atau penipuan. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang

berbunyi, “Tiada kata sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”.

Kekhilafan atau kesesatan dapat mengenai orangnya (*error in persona*) sebagai subyek hukum dan kekhilafan atau kesesatan mengenai barangnya atau obyeknya (*error in substatia/objecto*) sebagai objek hukum. Dengan demikian tidak ada kata sepakat dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, jika terjadi kekhilafan atau kesesatan baik mengenai orangnya (*error in persona*) maupun mengenai objeknya (*error in objecto*).

Pengertian paksaan sesuai dengan bunyi Pasal 1324 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah “Paksaan telah terjadi apabila perbuatan itu sedemikian rupa sehingga dapat menakutkan orang yang berpikiran sehat apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata.”

Mengenai batalnya perjanjian hal ini dapat diketahui dari ketentuan bunyi Pasal 1323 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu “Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang membuat suatu perjanjian merupakan alasan untuk batalnya perjanjian, apabila paksaan itu dilakukan oleh seorang pihak ketiga untuk kepentingan siapa perjanjian tersebut tidak dibuat.” Selain itu penulis melihat kegagalan dalam pertimbangan Majelis Hakim yaitu dalam menimbang adanya kerugian yang dirasakan oleh Pihak Tergugat-I / kreditur dengan dalil bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensilah yang melakukan perbuatan melawan hukum dimana tetap menempati dan menguasai tanah obyek sengketa bersama keluarganya, sehingga Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi mengalami kerugian yang nyata tidak bisa menikmatinya. Menurut analisis penulis, apabila didasarkan dengan dalil adanya kerugian baik secara materiil dan immateriil, hal itu sangat merujuk pada kerugian pihak Penggugat-I / debitur. Sebagaimana sudah jelas dengan adanya sita langsung dan menyeluruh atas objek jaminan hak atas tanah beserta bangunan yang ada di atasnya dengan dasar ganti rugi tersebut sudah sangat merugikan secara materiil, karena pihak Penggugat sama saja mengganti rugi dengan biaya yang jauh berkali lipat daripada biaya pinjaman dalam perjanjian diawal. Selain itu dengan perbuatan Tergugat-I yaitu langsung memasang patok papan sitaan di depan rumah Penggugat-I dan melaporkannya atas tindakan perusakan patok tersebut kepada polisi, maka hal ini juga sudah sangat merugikan secara immateriil atau moral yang dirasakan langsung oleh pihak Penggugat-I dan keluarganya.

Penulis juga berpendapat bahwa harus berpedoman pada yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2660 K/Pdt/1987, tanggal 27 Februari 1989, yang isinya mengatur bahwa dalam suatu hutang piutang uang, yang oleh debitur diberikan jaminan tanah dengan menyerahkan sertipikat tanah tersebut kepada kreditur, bilamana kemudian ternyata debitur lalai membayar hutangnya tersebut maka penjualan tanah jaminan ini harus dilakukan melalui cara pelelangan umum setelah memperoleh izin dari Pengadilan. Penjualan tanah sebagai jaminan hutang yang tidak melalui pelelangan umum yang sebelumnya telah dimintakan izin ke Pengadilan adalah tidak sah dan batal menurut hukum.

Majelis hakim juga harusnya mempertimbangkan secara utuh mengenai hak debitur sehingga pada saat terjadi jual-beli dengan harga di atas utang debitur maka debitur masih memiliki hak atas selisih hasil jual jaminan tersebut. Hal senada juga disampaikan oleh RPR

selaku narasumber dimana yang bersangkutan menyampaikan bahwa seyogyanya memang Majelis hakim dapat melihat permasalahan secara menyeluruh dan mempertimbangkan mengenai posisi debitur sehingga dapat mempertimbangkan selisih harga jual objek jaminan diberikan kepada debitur untuk menjamin keadilan bagi kreditur maupun debitur.⁴⁵

KESIMPULAN

Hakim dalam menyelesaikan perkara perdata di pengadilan mempunyai tugas untuk menemukan hukum yang tepat, karena kemungkinan undang-undang tidak mengatur secara jelas dan lengkap sehingga hakim harus menggali nilai-nilai hukum yang hidup dan dalam Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam No. 270/Pdt.G/2020/Pn Lbp penulis menemukan Majelis Hakim tidak mempertimbangkan kerugian dari pihak debitur.

Hakim dapat secara aktif melakukan *Recht vinding* khususnya dalam hal terjadi sengketa gugatan pinjam meminjam yang disertai dengan objek jaminan hak atas tanah agar dapat mencapai keadilan bagi kedua belah pihak.

DAFTAR PUTAKA

A. BUKU

Adjie,Habib. 2009. *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung; Refika Aditama

Ahmad, Ali. 2008. *Menguak Tabir Hukum*: Bogor: Ghalia Indonesia.

Abdurrahman,1978.*Masalah Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, Bandung; Alumni

Badruzaman, Mariam Darus. 2006, *KUHPERDATA Buku III*, Bandung : Alumni

Benhard.Limbong, 2012. *Hukum agraria Nasional*. Jakarta: Margaretha Pustaka

Budiono, Herlien 2016. *Perwakilan Kuasa dan Pemberian Kuasa*, Majalah Renvoi, Nomor 6.42.IV,3 November

Butt, Peter. 1996. *Land Law*, Sydney: Book Company Limited Sydney t/as LBC Information Services.

Depdikbud 1995, *Kamus Bahasa Indonesia*, Jakarta, Balai Pustaka.

Driyarkara 1980, *Driyarkara Tentang Pendidikan*, Yogyakarta: Kanisius.

⁴⁵ Hasil wawancara dengan Kepala Sub Seksi Tindak Pidana Umum dan Tindak Pidana Khusus Cabjari Deli Serdang di Pancur Batu Resky Pradhana R, S.H., M.H pada tanggal 3 agustus 2022

- E. Utrech, 1966, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia* (Cetakan Kesembilan), Jakarta: Intermasa.
- Hanitijo, Ronny Soemitro 1982, *Metodologi Penemuan Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalian Indonesia.
- Hanitijo, Ronny Soemitro 1990, *Metodologi Penemuan Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalian Indonesia.
- Harahap, M.Yahya 2001, *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHAP Jilid II*, Jakarta, SinarGrafika.
- Hartanto, J. Andy. 2009. *Problematika Hukum Jual Beli Tanah*. Yogyakarta; Laksbang Mediatama
- Helfert ,Erich A. 1993, *Analisis Laporan Keuangan*, jakarta: Erlangga
- Hermi, Herman 2004. *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung; Mandar Maju
- HS, Salim 2005. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, jakarta: Raja Grafindo Persada.
- HS, Salim dkk 2007. *Perancangan kontrak dan Memorandum of Understanding (Mou)* cetakan kedua, jakarta: Sinar grafika.
- Kansil. CST, 1997. *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*, Jakarta; Pustaka Sinar Harapan
- , 2011, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka.
- Kanter, 2000, *Etika Profesi Hukum: Sebuah Pendekatan Sosio-Religius*. Cetakan Pertama. Jakarta: Storia Gra- fika
- Koentjaraningrat 1990, *Metode-metode Penelitian Masyarakat*, Jakarta; Gramedia
- Lubis ,M. Solly 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung: Mandar Maju.
- M. Hadjo, Philipus 2010. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat*, Surabaya: Bina Ilmu.

Marx dan Goodsoon 2001, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Penerbit Rosada Karya.

Marzuki, Peter Mahmud 2005, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Mertokusumo, Sudikno. 1993, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, : Citra Aditya Bakti: Bandung

-----,2007, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Revisi Ketiga. Yogyakarta: Liberty

Miru, Ahmadi. 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada

Muhadar, 2009. *Viktimisasi Kejahatan Pertanahan*, Cetakan ke II, Edisi Revisi, Yogyakarta; LaksBang PRESSindo

Muhammad ,Abdul Kadir. 1982, *Hukum Perikatan*, Bandung : Alumni

Mukti Fajar, Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta; Pustaka Pelajar.

Mertokusumo. Sudikno 2007.*Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Revisi Ketiga. Yogyakarta: Liberty

Notonegoro Sukanto 1995, *Pancasila Secara Ilmiah Populer*, Jakarta: Bumi Aksara.

Parangin, Effendi.,1989 *Hukum Agraria di Indonesia : Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: Rajawali

-----,1991, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Jakarta: Rajawali

Peter Butt,*Land Law*, Sydney: Book Company Limited Sydney t/as LBC Information Services, 1996

Pradjodikoro, Wirjono1986. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung : Bale Bandung.

Prints, Darwan 1998. *Hukum Acara Pidana Dalam Praktik*, Jakarta: Djambaran.

Rahardjo, Satjipto 2006. *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

Rasyid, Harun Al 1989. *Sekilas Tentang Jual Beli Atas Tanah*, Jakarta ; Graha Indonesia.

Santoso, Urip 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada

Media Group.Raharjo, Satjipto,2000 *Ilmu Hukum*, Cet. V, Bandung: Citra Aditya Bakti.

----- 2012. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Jakarta; Prenadamedia Group

Satrio, J. 1992. *Hukum Perjanjian*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.

S. HS, S., & Nurbani, E. 2013 *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Raja Grafindo Persada, Jakarta

Singarimbun, Masri dan Effendi, Sofian, *Metode Penelitian Survey*, Jakarta: LP3ES.

Soekanto, Soerjono dan Mamudji, Sri 1985. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Rajawali.

Soekanto, Soerjono dan Mamudji, Sri 1995. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Soekanto,Soejono1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press.

Srijanti 2009, *Pendidikan Kewarganegaraan Untuk Mahasiswa*, Yogyakarta: Graha Ilmu.

Subekti. R. 1985. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Jakarta; PT. Intermasa,

-----2002, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : PT. Intermasa.

-----,1979. *Hukum Perjanjian* Cetakan ke-VI. Jakarta: PT. Intermedia,

Sumardjono, Maria S.W. 2001. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi* Jakarta: Penerbit Buku Kompas.

Supriadi.2009 *Hukum Agraria*. : Jakarta; Sinar Grafika

Suryabrata, Umandi1998, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Sutarno, 2009. *Aspek- Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung: Alfabeta.

Suyatno ,Thomas.1994, *Kelembagaan Perbankan*, Jakarta: Gramedia

Syarief, Elza. 2012. *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Jakarta: PT Gramedia

Tjitrosudibio, R dan Prof.R.Subekti,S.H. 2008.,kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jakarta: PradnyaParamita

Tobink, Riduan dan Nikholaus,Bill 2003. “*Kamus Istilah Perbankan*”, Jakarta: Atalya Rileni Sudeco.

Tohir,Noel Chabannel .2012, Panduan Lengkap Menjadi Account Officer, Jakarta: Gramedia

Usman, Rachmadi. 2003, Aspek-Aspek hukum perbankan di indonesia, Jakarta: Gremedia pustaka Utama

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960. Peraturan Dasar Pokok-Pokok *Agraria*.

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

C. Jurnal

Artidjo Alkostar, “Fenomena-Fenomena Paradigmatik Dunia Pengadilan Di Indonesia (Telaah Kritis Terhadap Putusan Sengketa Konsumen)”, *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 26 No. 11, Mei 2004, FH UII Yogyakarta

Asriadi Zainuddin. "Kedudukan Hukum Surat Kuasa Menjual terhadap Objek Jaminan yang Dibebani Hak Tanggungan." *Jurnal Al-Himayah* Volume 1 Nomor 2 Oktober 2017 Page 297-316

Bambang Sutiyoso, “Implementasi Gugatan Legal Standing Dan Class Action Dalam Praktik Peradilan Di Indonesia”, *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 26 No. 11, Mei 2004, Yogyakarta: FH UII,

-----, “Mencari Format Ideal Ke- adilan Putusan Dalam Peradilan”, *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 17 No. 2, April 2010, Jakarta: FH UII

Busyro Muqaddas, “Mengkritik Asas-Asas Hu- kum Acara Perdata”, *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 20 No. 9, Juni 2002, Yogyakarta: FH UII

- C. Maya Indah S, “Mewujudkan Sistem Peradilan Berwibawa Di Indonesia”, *Jurnal Media Hukum*, Vol. 14 No. 3, No- vember 2007, Yogyakarta: FH UMY
- Dian Ekawati , Dkk. “Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia”, Jamaika: Jurnal Abdi Masyarakat Program Studi Teknik Informatika Universitas Pamulang Volume: 2 Nomor: 1
- Edy Herdyanto, “Kebijakan Penyelenggaraan Kekuasaan Kehakiman Se- bagai Kendali Pembentukan Pengadilan Khusus Di Indonesia”. *Jurnal Yustitia*, Vol. 72, September-Desember 2007, Surakarta: FH Universitas Sebelas Maret,
- Elza Sylvania Pittaloka, “Permasalahan Dalam Pelaksanaan Eksekusi Grosse Akta Pengakuan Hutang”, *Privat Law Vol. IV No 1 Januari-Juni 2016*
- Evie Hanavia, “Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Title Eksekutorial Dalam Sertifikat Hak Tanggungan”, *Jurnal Repertorium Volume IV No. 1 Januari- Juni 2017*
- Fence M Wantu, “Antinomi Dalam Penegakan Hukum Oleh Hakim”, *Jurnal Berkala Mimbar Hukum*, Vol. 19, Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 2007.
- Hatta Isnaini Wahyu Utomo danHendry Dwicahyo Wanda, “Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Tanah yang Belum Bersertifikat”, *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM NO. 3VOL. 24JULI2017: 467-487*
- HM Soerya Respationo, “Putusan Hakim: Menuju Rasionalitas Hukum Refleksi dalam Penegakan Hukum”, *Jurnal Hukum Yustisia*, No.86 Mei- Agustus 2013,Surakarta :Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta
- Ichwan Kurnia, Novianus Martin Bau, “Peralihan Hak Atas Tanah Yang Timbul Dari Perjanjian Utang Piutang”, volume 3 issue 2, november 2020, page 109-116 p a l r e v | j o u r n a l o f l a w i s s n : 2622-8408 – e-issn 2622-8416
- Idrus Abdullah, “Penyelesaian Sengketa Bisnis Di Luar Pengadilan Antar Warga Sesama Etnis (Studi Kasus Di Pulau Sumbawa)”, *Jurnal Yustitia*, 77 Mei-Agustus 2009, Surakarta: FH UNS.
- I Made Suwitra, “Dampak Konversi Dalam UUPA Terhadap Status Tanah Adat Di Bali”, *Jurnal Hukum*, No. 1 Vol. 17 Januari 2010
- Juosfiel Sadpri Pansariang, “Proses Dan Syarat Untuk Memperoleh Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia”, *Lex Privatum*, Vol.II/No. 3/Ags-Okt/2014

Kusnu Goesniadhie S, “Perspektif Moral Penegakan Hukum Yang Baik”, *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 17 No. 2, April 2010, Yogyakarta: FH UII

Lisa Mayanti Famaldiana, “Implikasi Hukum Keterlambatan Pendaftaran Akta Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Bima)”, *Jurnal IUS Hukum dan Keadilan*, , Vol. 4 No.3, 2016.

Mario Julyano, Aditya Yuli Sulistyawan, “Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melaluikonstruksi Penalaranpositivisme Hukum”, *Jurnal Crepido*, Volume 01, Nomor 01, Juli2019

- Niken Prasetyawati, Tony Hanoraga, “Jaminan Kebendaan Dan Jaminan Perorangan Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Piutang”, *jsh Jurnal Sosial Humaniora*, Vol 8 No.1, Juni 2015
- Nugroho, Rachmat Budi. 2003. “Tinjauan Yuridis Terhadap Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Yang Cacat dan Akibat Hukumnya.” Fakultas Hukum Universitas Jember
- Nunuk Nuswardani, “Upaya Peningkatan Kualitas Putusan Hakim Agung Dalam Mewujudkan Law And Legal Reform”, *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 16 No. 4, Oktober 2009, Yogyakarta: FH UII
- Otong Rosadi, “Hukum Kodrat, Pancasila Dan Asas Hukum Dalam Pembentukan Hukum Di Indonesia”, *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 10 No. 3, September 2010, Purwokerto: FH Universitas Jenderal Soedirman
- Pangemanan Gledi Ester, “Penilaian Dan Penetapan Nilai Taksasi Objek Jaminan Kredit Bank Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan”, *Lex Privatum* Vol. VI/No. 1/Jan-Mar/2018
- R. Benny Riyanto, “Kebebasan Hakim Dalam Memutuskan Perkara Perdata di Pengadilan Negeri”, *Jurnal Hukum Yustitia*, Vol. 74, Mei-Agustus 2008, Surakarta: FH UNS
- Richard Cisanto Palit. "Kekuatan Akta Di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti Di Pengadilan." *Jurnal Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 2, Nomor 1, Tahun 2014
- Rusli Muhammad, “Strategi Dalam Membangun Kembali Kemandirian Pengadilan Di Indonesia”, *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 25 No. 11, April 2004, Yogyakarta: FH UII
- Tata Wijayanta dan Heri Firman-syah, “Perbedaan Pendapat Dalam Putusan-Putusan Di Pengadilan Negeri Yogyakarta Dan Pengadilan Negeri Sleman”, *Jurnal Mimbar Hukum*, Vol. 23 No. 1, Februari 2011, Yogyakarta: FH UGM
- Tedi Sudrajat, “Aspirasi Reformasi Hukum Dan Penegakan Hukum Progresif Melalui Media Hakim Perdamaian Desa”, *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 10 No. 3, September 2010, Purwokerto: FH Universitas Jenderal Soedirman
- Umbu Lily Pekuwali, “Memposisikan Hukum Sebagai Penyeimbang Kepentingan Masyarakat”, *Jurnal Pro Justitia*, Vol. 26 No. 4, Oktober 2008, Bandung: FH Universitas Katholik Praha-yangan
- Winahyu Erwiningsih, “Pelaksanaan Pengaturan Hak Menguasai Negara Atas Tanah

Jurnal Law of Deli Sumatera

Jurnal Ilmiah Hukum

Volume II, Number 2, Mei 2023

[ISSN: 2809-5847](#)

Diajukan : 12/08/2022

Disetujui : 15/05/2023

Dipublikasikan : 15/05/2023

Menurut UUD 1945”, Jurnal Hukum, No. Edisi Khusus Vol. 16 Oktober 2009