

**PINJAM MEMINJAM UANG DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT HAK MILIK
ATAS NAMA ORANG LAIN**

(ANALISA PUTUSAN No.38/Pdt.G.S/2021/Pn.Mtr.)

JUR NAL ILMIAH

**Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Untuk Mencapai Derajat S- 1 Pada
Program Studi Ilmu Hukum**



Oleh:

**SITI HAWA NURUL MAKBULLA
D1A117284**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MATARAM
MATARAM
2023**

HALAMAN PENGESAHAN

**PINJAM MEMINJAM UANG DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT
HAK MILIK ATAS NAMA ORANG LAIN**

(ANALISA PUTUSAN No.38/Pdt.G.S/2021/Pn.Mtr.)

JURNAL ILMIAH



Oleh :

SITI HAWA NURUL MAKBULLA

D1A117284

Menyetujui,

Pembimbing Pertama

Arief Rahman, SH. M.Hum
NIP. 19610816 198803 1 004

ABSTRAK

PINJAM MEMINJAM UANG DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS ORANG LAIN

(ANALISA PUTUSAN No.38/Pdt.G.S/2021/Pn.Mtr.)

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui prosedur kepemilikan sertifikat hak milik atas tanah oleh penggugat menurut aturan hukum yang berlaku dan untuk mengetahui pertimbangan putusan pengadilan terhadap kasus pinjam meminjam sertifikat hak milik atas orang lain tersebut serta untuk mengetahui akibat hukum pada putusan pengadilan terhadap kasus tersebut. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan konseptual, pendekatan perundang-undangan, dan pendekatan kasus. Kesimpulan dari hasil penelitian ini yaitu perjanjian pinjam meminjam yang dilakukan antara Tergugat 1 dan Tergugat 2 tidak dapat dinyatakan sah karena Tergugat 1 memanipulasi akta di bawah tangan antara Penggugat dan Tergugat 1 yang dimana hal tersebut dilakukan untuk memenuhi syarat melakukan pinjaman kepada BPR. Dasar pertimbangan hukum yang digunakan oleh Hakim dalam memutus perkara ini yaitu penyalahgunaan keadaan dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat I dan tergugat II. Akibat hukum yang ditimbulkan dalam kasus ini yaitu gugatan yang diajukan oleh penggugat atau pemohon dibatalkan oleh Hakim karena gugatan yang digunakan oleh tidak sah dan tidak sesuai dengan kerugian yang dialami penggugat dan para pihak yang berperkara tidak berada di daerah Pengadilan Negeri yang sama, sehingga pada kasus ini hakim menjatuhkan putusan bahwa penggugat atau pemohon kalah dan harus membayar biaya perkara ini.

Kata Kunci: Jaminan, Kredit, Sertifikat Hak Milik.

BORROW AND LOAN MONEY WITH CERTIFICATE COLLATERAL PROPERTY RIGHTS IN THE NAME OF OTHERS

(Decision Analysis No.38/Pdt.G.S/2021/PN.Mtr)

The purpose of this research is to find out the procedures for ownership of certificates of ownership of land by the plaintiff according to the applicable law and to find out the considerations of the court's decision on the case of borrowing and borrowing certificates of ownership of the other person as well as to find out the legal consequences of the court's decision on the case. The research method used in research is using normative legal research methods with a conceptual approach, a statutory approach and a case approach. The results of this study show that the loan agreement made between Defendant I and Defendant II cannot be declared valid because Defendant I manipulated the private deed between plaintiff and Defendant I where did this fulfill the requirements for making a loan to the BPR. Used by the judge in deciding this case, namely the abuse of circumstances and unlawful acts committed by Defendant I and Defendant II and experienced by the plaintiff and the litigants are not in the same District Court area so in this case, the judge ruled that the plaintiff or applicant lost and must pay the costs of this case.

Keywords: Collateral, Credit, Property Right Certifica

I. PENDAHULUAN

Pembangunan hukum di Indonesia sebagai bagian yang tidak dapat dipisahkan dengan pembangunan nasional, merupakan salah satu dari berbagai upaya yang dilakukan oleh Negara untuk mewujudkan ketentraman masyarakat yang adil dalam kemakmuran dan keadilan berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Salah satu pembangunan hukum di Indonesia yang telah berhasil diwujudkan oleh bangsa Indonesia yaitu Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah yang merupakan amanat UU Nomor 5 Tahun 1960 yaitu diundangkannya UU Nomor 4 Tahun 1996.

Lembaga jaminan hak atas tanah dengan beban hak tanggungan, sangat diperlukan dalam kehidupan masyarakat baik bagi pihak yang memberikan hak tanggungan (debitur) maupun bagi pihak dari masyarakat yang menerima hak tanggungan (kreditur) dalam menjamin hak dan kewajiban pihak-pihak yang berkepentingan.

Perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam Pasal 1754 KUHPerdara berbunyi bahwa pinjam meminjam yang dilakukan para pihak yang melakukan perjanjian adalah menentukan pihak kreditur untuk menyerahkan barang dan pihak debitur akan mengembalikan barang sejenis kepada pihak kreditur dalam jumlah, waktu dan keadaan yang sama, artinya bahwa kedua belah pihak telah bersepakat untuk melakukan prestasi yang telah disepakati.

Perjanjian kredit sangat identik dengan perjanjian dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil dari permufakatan antara pemberi dan penerima perjanjian pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antara keduanya.

Namun di dalam prakteknya tidak semua perjanjian dengan jaminan sertifikat hak atas tanah terlaksanakan dengan baik dan sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan, terkadang pihak penerima barang jaminan tidak dapat memenuhi kewajibannya sesuai dengan apa yang telah disepakati bersama diawal, entah karena kelalaian dan kesengajaan bahkan karena keadaan memaksa (*overmacht*).

Dari uraian latar belakang diatas, maka penulis sangat tertarik untuk membahas tiga pokok masalah yaitu : bagaimana prosedur pinjam meminjam uang dengan jaminan sertifikat hak milik atas nama orang lain? bagaimana putusan pengadilan terhadap kasus tersebut? dan akibat hukum dan perlindungan hukum pada putusan pengadilan terhadap kasus tersebut?

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui prosedur kepemilikan sertifikat hak atas tanah menurut aturan hukum yang berlaku, putusan pengadilan terhadap kasus tersebut, dan akibat hukum serta perlindungan hukum pada putusan pengadilan tersebut.

Dalam penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif. Metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan perundang-undangan (*statue approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*).

II. PEMBAHASAN

A. Prosedur Pinjam Meminjam Uang Dengan Jaminan Sertifikat Hak Milik Atas Nama Orang Lain

Perjanjian merupakan sebuah hubungan hukum antara kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan mewajibkan pihak lain untuk menunaikan prestasi.¹ Suatu perjanjian yang dilakukan oleh para pihak yang telah sepakat atas setiap hal-hal yang disetujui di dalam perjanjian yang dibuat mengakibatkan timbulnya hak dan kewajiban yang harus dipatuhi oleh para pihak yang melakukan perjanjian.

Perjanjian yang lahir bukan karena undang-undang melainkan karena perjanjian sudah semestinya menjadi fokus para pihak baik kreditur maupun debitur untuk mentaati semua ketentuan yang telah disepakati di dalam perjanjian yang dibuat. Perjanjian dapat dilakukan dengan dua cara yaitu dengan menggunakan akta autentik dan akta dibawah tangan. Akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena dibuat oleh pejabat umum yang berkuasa untuk hal itu. Sedangkan akta dibawah tangan adalah salah satu bukti tertulis yang ditandatangani oleh pihak yang melakukan perjanjian tanpa dibantu oleh pejabat umum yang berwenang dalam pembuatan akta. Akta dibawah tangan mempunyai kekuatan bukti yang sempurna halnya akta autentik sepanjang tanda tangan dan isi diakui oleh para pihak.

¹ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perikatan*, PT. Alumni, Bandung, 1982, hal.3.

Perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam Pasal 1754 KUHPerdara menjelaskan bahwa pinjam meminjam yang dilakukan oleh para pihak yang melakukan perjanjian adalah menentukan pada pihak pertama untuk menyerahkan barang dan pada pihak kedua akan mengembalikan barang sejenis kepada pihak pertama dalam jumlah, waktu dan keadaan yang sama, prestasi yang telah diperjanjikan. Apabila dikemudian hari terjadi wanprestasi maka akan dilakukan upaya hukum menurut ketentuan perundang-undangan yang telah berlaku.

Ditinjau dari perjanjian pinjam meminjam pada kasus ini dengan menggunakan akta dibawah tangan (onderhands) yang dibuat oleh pihak tanpa dibantu oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini Notaris atau PPAT dinyatakan telah memenuhi semua persyaratan sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat-syarat perjanjian. Penggunaan jaminan yang digunakan dalam perjanjian ini adalah berupa sertifikat tanah. Perjanjian pembebanan jaminan dilakukan dalam bentuk tertulis biasanya dilakukan dalam dunia perbankan, Lembaga keuangan nonbank maupun Lembaga pegadaian. Perjanjian pembebanan dapat dilakukan dengan menggunakan perjanjian akta dibawah tangan atau autentik, biasanya perjanjian pembebanan jaminan dengan menggunakan akta dibawah tangan dilakukan pada Lembaga pegadaian.

Perjanjian pinjam meminjam sebagai perjanjian pokok, umumnya harus melewati beberapa prosedur terlebih dahulu sebelum terjadinya pinjam meminjam. Prosedur dan syarat dalam pengajuan pinjaman uang kepada PT.

BPR GRAHA LESTARI, yaitu harus memiliki status profesi seperti karyawan, wirausahawan, dan professional. Syarat lebih lanjut bagi debitur yang berupa perorangan sebagai berikut: 1. Fotokopi identitas diri (KTP); 2. Fotokopi akta nikah bagi yang sudah menikah; 3. Fotokopi kartu keluarga (KK); 4. Fotokopi buku tabungan atau rekening koran yang harus diterbitkan dari pihak Bank tempat calon debitur menabung selama 3 bulan terakhir; 5. Fotokopi slip gaji; 6. Fotokopi rekening listrik atau air; 7. Surat berharga dari barang yang menjadi jaminan; 8. Surat kuasa bagi jaminan yang bukan nama sendiri.

Terhadap kasus ini bahwa perjanjian pokoknya yaitu perjanjian pinjam meminjam yang dinyatakan sudah sah menurut ketentuan dan syarat hukum perjanjian yang dilakukan antara Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat dinyatakan secara sah karena Tergugat I melakukan manipulasi akta dibawah tangan antara Penggugat dan Tergugat I yang dimana hal tersebut dilakukan untuk memenuhi syarat melakukan pinjaman kepada PT. BPR GRAHA LESTARI.

B. Putusan Pengadilan Terhadap Kasus No.38/pdt.G.S/2021/Pn. Mtr

Menurut Sudikno Mertokusumo, Putusan adalah suatu pernyataan yang diberikan oleh Hakim, sebagai pejabat negara yang diberikan wewenang untuk itu dan diucapkan di dalam persidangan yang terbukti untuk umum dengan tujuan untuk menyelesaikan suatu perkara atau sengketa antara pihak yang berperkara.²

² Sudikmo Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Internasional*, Liberty, Yogyakarta, 1988, hal.167-168

Dalam Pasal 5 Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman menyebutkan dalam memutus perkara yang terpenting adalah kesimpulan hukum atas fakta yang terungkap dipersidangan, untuk itu hakim harus mengadili nilai-nilai, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup di dalam masyarakat.

Posisi kasus ini yaitu: 1. Penggugat (Munawir Tohran) datang untuk meminjam uang sejumlah Rp. 30.000.00,- kepada Tergugat I (Kusumayadi Hidayat) dengan cara menjaminkan sertifikat hak milik atas tanah miliknya kepada Tergugat; 2. Tergugat I menerima tawaran Penggugat untuk melakukan pinjaman uang sebesar Rp. 30.000.000,- tersebut dengan jaminan sertifikat hak milik atas tanah milik Penggugat dan tanpa adanya surat perjanjian dalam melakukan pinjaman meminjam tersebut seperti akta dibawah tangan atau akta autentik; 3. Selanjutnya setelah terjadinya pinjam meminjam antara Penggugat dan Tergugat I, Tergugat I melakukan pergi ke kantor Tergugat II (PT. BPR GRAHA LESTARI) untuk menjaminkan Kembali sertifikat hak milik atas tanah milik Penggugat untuk melakukan peminjaman sejumlah uang kepada Tergugat II.

Hakim menimbang bahwa berpedoman kepada PERMA tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana yaitu Pasal 3 Ayat (2) huruf b, Pasal 4 Ayat (1) dan Ayat (3) dan setelah meneliti serta mempelajari gugatan a quo dimana Penggugat melalui kuasanya mengajukan gugatan sederhana kepada Tergugat I dan Tergugat II, dan hakim berpendapat gugatan yang diajukan oleh penggugat tidak memenuhi syarat formal sebagai suatu gugatan sederhana, karena: 1.

Penggugat dan para Tergugat dalam gugatan sederhana tidak berdomisili di daerah hakim Pengadilan Negeri yang sama. Penggugat berdomisili di daerah hukum Pengadilan Negeri Praya sedangkan para Tergugat berdomisilli di daerah hukum Pengadilan Negeri Mataram; 2. Adanya sengketa ha katas tanah, sehingga, mengenai gugatan Penggugat harus diajukan melalui gugatan biasa; 3. Tergugat lebih dari satu orang yang masing-masing memiliki kepentingan hukum yang berbeda dimana Tergugat I meminjamkan uang sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) kepada Penggugat dengan jaminan sertifikat hak milik atas nama Penggugat, sedangkan Tergugat II sebagai kreditur yang memberikan kredit kepada Tergugat I dengan Jaminan sertifikat hak milik atas nama penggugat tanpa sepengetahuan penggugat.

Dalam hal ini yang dilakukan oleh PT. BPR GRAHA LESTARI telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena tidak melakukan atau menerapkan prinsip kehati-hatian dalam perbankan yang mengakibatkan kerugian pihak yang bersangkutan diantaranya seperti: 1. Bahwa prinsip kehati-hatian perbankan diatur dalam ketentuan Pasal 2 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan yang menyatakan “Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berdasarkan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian; 2. Bahwa dalam pengikatan jaminan yang kuat menurut Pengadilan Tinggi seharusnya dilakukan survey terhadap barang atau tanah yang akan dijadikan tanggungan, apabila yang akan dijadikan tanggungan/jaminan

adalah tanah yang di atasnya ada bangunan rumah atau Gedung maka perlu di survey siapa yang menempati rumah tersebut dan apa hubungan hukumnya atau atas hak apa dia menempati/menguasai obyek yang akan dijadikan jaminan/tanggungan; 3. Bahwa survey terhadap siapa yang menempati/menguasai tanah yang akan dijadikan jaminan ternyata tidak dilakukan oleh Tergugat II yaitu PT.BPR GRAHA LESTARI; 4. Bahwa dengan demikian Tergugat III selaku Bank pemberi kredit telah tidak melakukan prinsip kehati-hatian sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Undang-undnag Nomo 10 Tahun 1998.

C. Akibat Hukum dan Perlindungan Hukum Pada Putusan Pengadilan Terhadap Kasus Tersebut

Akibat hukum adalah suatu akibat yang ditimbulkan oleh hukum terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subyek hukum. Akibat hukum merupakan suatu akibat dari Tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang diharapkan oleh pelaku hukum. Akibat yang dimaksud adalah akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan Tindakan yang dilakukan merupakan Tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku.

Dalam gugatan ini yang diajukan oleh Penggugat atau Pemohon kepada Tergugat I dan Tergugat II dibatalkan oleh Hkaim karena menurut Hakim gugatan yang digunakan oleh Penggugat atau Pemohon tidak sah dan tidak sesuai dengan kerugian yang dialami Penggugat dan para pihak yang berperkara tidak berada di daerah Pengadilan Negeri yang sama, sehingga pada kasus ini

Hkaim menjatuhkan bahwa Penggugat atau Pemohon kalah dna harus membayar biaya perkara ini.

Perlindungan hukum merupakan suatu sarana guna membangun ketentraman dan ketertiban didalam kehidupan masyarakat, sehingga dalam hubungan antara anggota masyarakat yang satu dengan yang lain dapat saling menjaga kepentingan masing-masing. Hukum tidak lain merupakan suatu alat perlindungan kepentingan manusia yang berbentuk norma atau kaedah. Hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaedah yang mengandung isi yang mempunyai sifat umum dan normatif. Umum dapat diartikan karena berlaku bagi setiap orang dan dikatakan normative karena menentukan apa saja yang boleh dan tidak boleh dilakukan, serta menentukan bagaimana cara untuk melaksanakan kepatuhan pada kaedah.³

Menurut Sudikno Mertokusumo, bahwa hukum itu memiliki tujuan agar tercapainya suatu ketertiban didalam masyarakat, sehingga diharapkan kepentingan manusia satu dengan yang lainnya akan terlindungi untuk mencapai tujuan masing-masing dan bertugas membagi hak dan kewajiban antar perorangan didalam masyarakat, membagi wewenang dan mengutamakan pemecahan masalah hukum dan juga memelihara kepastian hukum itu sendiri.⁴

Perlindungan hukum dalam arti sempit memiliki arti yaitu sesuatu yang diberikan kepada subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum, baik yang

³ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2010, hal. 39

⁴ Ibid, hal.57-61

bersifat preventif maupun represif serta dalam bentuk yang tertulis maupun tidak tertulis.

III. PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan terhadap hasil penelitian, maka dapat dikemukakan kesimpulan sebagai berikut: 1. Terhadap kasus yang sedang dibahas bahwa perjanjian pokok yaitu perjanjian pinjam meminjamnya dinyatakan sudah sah menurut ketentuan dan syarat hukum perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Sesuai dengan ketentuan Pasal 4 Undang-undang Pokok Dasar Agraria dapat dicatat bahwa hak wajib didaftarkan pada kantor lain seperti adanya akta camat ataupun akta kepala desa yang mana seharusnya didaftarkan pada kantor pertanahan. Pihak piutang diberikan suatu kedudukan khusus sebagai pihak yang di dahulukan yang artinya di dahulukan dari kreditur konkuren lainnya. 2. Dasar pertimbangan hukum yang digunakan oleh Hakim dalam memutus perkara ini yaitu dalam membatalkan Akta Pinjam Meminjam jaminan hak atas tanah dan akta pembebanan hak tanggungan adalah penyalahgunaan keadaan dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II. Sumber hukum yang diterapkan hakim dapat berupa peraturan perundang-undangan berikut peraturan pelaksanaannya, hukum tidak tertulis, yurisprudensi, ilmu pengetahuan maupun doktrin/ajaran para ahli. 3. Akibat hukum yang ditimbulkan dalam perkara ini yaitu gugatan yang diajukan oleh Penggugat atau Pemohon kepada Tergugat I dan Tergugat II dibatalkan oleh Hakim karena menurut Hakim gugatan yang digunakan oleh Penggugat atau Pemohon tidak sah dan tidak sesuai dengan kerugian yang dialami

Penggugat dan para pihak yang berperkara tidak berada di daerah Pengadilan Negeri yang sama, sehingga pada kasus ini Hakim menjatuhkan bahwa Penggugat atau Pemohon kalah dan harus membayar biaya perkara ini.

Saran

Dalam pengajuan jaminan sertifikat hak milik atas tanah PT BPR Graha Lestari tetap mengutamakan syarat-syarat dalam pengajuan pinjaman agar mengantisipasi hal-hal yang tidak diinginkan dan kepada Penggugat untuk mendapatkan keadilan dapat dilakukan dengan cara melapor ke pihak berwajib dengan pelaporan penggelapan atau penipuan dan bisa juga dengan menggunakan cara mengajukan gugatan biasa terhadap para tergugat pada Pengadilan Negeri Mataram.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- M. Yahya Harahap, 1982, *Segi-Segi Hukum Perikatan*, PT. Alumni, Bandung.
- Sudikno Mertokusumo, 1988, *Hukum Acara Perdata Internasional*, Liberty, Yogyakarta.
- _____, 2010, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta.