



**AKIBAT HUKUM PINJAM MEMINJAM SERTIPIKAT HAK ATAS
TANAH UNTUK DIJADIKAN JAMINAN UTANG
(Studi Kasus Putusan MA Nomor:2091.K.PDT.2014)**

Afifah Zahra Wiraatmaja*, Ana Silviana, Sukirno
Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
Email: afifahzahra14@gmail.com

ABSTRAK

Pada masa sekarang, meminjamkan sertipikat tanah untuk dijadikan jaminan memang tidak dilarang dan diperbolehkan dalam Peraturan Undang-Undang. Namun dalam prakteknya seringkali terjadi, pihak debitur tidak melaksanakan prestasinya dan yang dirugikan adalah pihak ketiga yaitu penjamin atau yang meminjamkan sertipikat tanah untuk dijadikan jaminan utang di bank. Salah satu kasus yang terjadi yaitu antara para ahli waris alm. Mochamad Noerhasjim dalam kasus putusan MA Nomor.2091/K.Pdt.2014 dengan PT. Prima Semesta Internusa sebagai pihak yang meminjam sertipikat tanah. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, dengan metode pengumpulan data sekunder mencakup bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Hasil penelitian ini yaitu, pertimbangan Majelis Hakim memutuskan dari tingkat Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung berpendapat bahwa gugatan dalam kasus ini tidak dapat diterima karena dianggap kurang pihak. Proses pembebanan hak tanggungan dan proses pelelangan sudah sesuai dengan hukum tanah nasional dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Perlindungan hukum terhadap pemberi Hak Tanggungan yang menjadi pihak penjamin masih lemah.

Kata kunci: Akibat Hukum, Pinjam Meminjam Sertipikat Tanah, Jaminan Utang

ABSTRACT

At present, lends title deed as collateral is not prohibited and permitted in Rule Act. But in practice it often happens, the debtor does not carry out his performance and the disadvantaged is a third party that is a guarantor or lend land certificate as collateral for bank debt. One of the cases that occurred between the heirs of late. Mochamad Noerhasjim in the case of the Supreme Court decision Number.2091/K.Pdt.2014 with PT. Prima Semesta Internusa as the borrower title deed. This study uses normative, with secondary data collection methods include primary legal materials and secondary law. The results of this study, namely, consideration of the Panel of Judges of the district court level, the Court of Appeal and the Supreme Court found the lawsuit in this case is unacceptable because it is considered fewer parties. The process of loading a security interest and the bidding process is in conformity with the national land laws and legislation in force and legal protection against being giver Mortgage insurers are still weak.

Keywords: As a result of the Law , the Land Certificate Borrowing , Debt Guarantee

* Penulis, Mahasiswa, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.

I. PENDAHULUAN

Jenis jaminan yang ada di Indonesia dan yang masih berlaku hingga saat ini adalah Gadai, Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan. Untuk benda-benda bergerak pengikat jaminannya adalah dengan Gadai dan Fidusia sedangkan untuk benda tidak bergerak (tanah beserta bangunan yang melekat di atasnya), pengikat jaminannya adalah dengan Hak Tanggungan.

Salah satu sistem utang piutang yang banyak dilakukan oleh masyarakat adalah dengan melakukan utang kredit di lembaga perbankan atau bank dengan menjaminkan suatu tanah miliknya yang dibebani dengan Hak Tanggungan.

Dalam perkembangannya dengan dikeluarkannya. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, maka semua benda yang berkaitan dengan utang atas tanah diatur dalam undang-undang ini.

Ketika terjadi hubungan pinjam meminjam maka timbul hak dan kewajiban sama seperti ketika terjadi wanprestasi maka akan timbul pemikiran mengenai apa yang dinamakan jaminan. Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam dapat terjadi antara pihak yang memerlukan suatu aset untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu yang telah di perjanjikan.

Setiap perjanjian yang bermaksud untuk memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, atau meminjam uang dengan jaminan hak tanggungan

harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria.

Permasalahannya dalam jaminan atas tanah terkadang terjadi dalam keseharian seperti adanya tindakan wanprestasi dari debitur kepada kreditur, sebagai contoh pada kasus putusan Pengadilan Negeri nomor 480/Pdt/G/2011/PN.Jkt Sel dan putusan Mahkamah Agung Nomor 2091/K/Pdt.2014. Dimulai dengan alm. Abu Bakar yang berusaha terus menerus membujuk alm. Mochamad Noerhasjim dan istrinya untuk meminjamkan salah satu aset almarhum untuk dijadikan agunan kredit di bank karena Ny. Farida Sitepu tidak memiliki lagi aset untuk menjalankan perusahaannya. Kemudian alm. Mochamad Noerhasjim akhirnya meminjamkan aset yaitu tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan untuk dijadikan sebagai salah satu jaminan dari kredit PT Prima Semesta Internusa, pada PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) TBK Cabang Pasar Minggu.

Aset tersebut ternyata di lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Lelang Negara karena PT. Prima Semesta Internusa tidak dapat melunasi utangnya. Akhirnya, para ahli waris dari alm. Mochamad Noerhasjim mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dan Mahkamah Agung dengan amar putusan tidak dapat diterima.

Untuk mengurangi adanya permasalahan seperti ini dalam masyarakat. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk membahas masalah ini untuk dijadikan penulisan hukum

dengan judul **“Akibat Hukum Pinjam Meminjam Sertipikat Hak Atas Tanah Untuk Dijadikan Jaminan Utang (Studi Kasus Putusan MA Nomor: 2091.K.PDT.2014)”**

Dengan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Mengapa hakim menolak gugatan dari pihak penggugat yaitu ahli waris alm. Mochamad Noerhasjim dalam putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi?
2. Bagaimana kasus putusan MA Nomor 2091.K.Pdt.2014 ini jika dilihat dari perspektif Hukum Tanah Nasional?
3. Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak ketiga selaku pihak yang meminjamkan sertipikat hak atas tanah dalam kasus pembebanan Hak Tanggungan dalam putusan MA Nomor.2091/K.Pdt.2014?

II. METODE PENELITIAN

Berdasarkan permasalahan yang dihadapi maka metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *juridic normatif*, yaitu suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi *normatif* untuk menghasilkan suatu ketajaman analisis hukum berdasarkan doktrin dan norma yang telah ditetapkan dalam sistem hukum melalui *analysis of the primary and secondary Umeterials*.¹

¹ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Surabaya: Bayumedia Publishing, 2006), hlm. 46-47.

Spesifikasi dalam penelitian ini adalah penelitian *deskriptif analisis* yang merupakan penelitian untuk menggambarkan dan menganalisa masalah yang ada dan termasuk dalam jenis penelitian kepustakaan (*library research*) yang akan disajikan secara *deskriptif*. Subjek penelitian ini adalah tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 5791/Kelapa Gading Timur atas nama Mochamad Noerhasjim dan objek penelitian ini adalah studi kasus putusan Mahkamah Agung Nomor.2091/K.Pdt.2014 mengenai akibat hukum pinjam meminjam sertipikat hak atas tanah untuk dijadikan jaminan utang.

Dalam penelitian ini penulis akan menggunakan sumber Data Sekunder dan Data Primer, yaitu:

1. Data Sekunder
 - a. Bahan Hukum Primer seperti Peraturan Perundang- undangan yang menyangkut.
 - b. Bahan Hukum Sekunder adalah bahan- bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa serta memahami bahan hukum.
2. Data Primer
 - a. Kepustakaan tentang Hak Tanggungan
 - b. Kepustakaan tentang Perjanjian dan Wanprestasi
 - c. Artikel tentang Perjanjian Hak Tanggungan.

Dalam penelitian ini digunakan metode penarikan kesimpulan deduktif, dengan penerapan yang dilakukan penulis yang membandingkan peraturan

perundang-undangan yang berkaitan dengan Hak Tanggungan dengan fakta-fakta yang terjadi melalui informasi yang diperoleh dari Putusan MA Nomor: 2091/K.PDT 2014 sehingga dapat menjadi sebuah kesimpulan penelitian.

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Pertimbangan Hakim menolak gugatan dari pihak penggugat yaitu ahli waris alm. Mochamad Noerhasjim dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 480/Pdt/G.2011/PN. Jkt Sel dan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 447/Pdt/2013/PT.DKI.

Dalam memutus perkara Nomor: 11/Pdt.G/2010/PN.Tgl dan perkara Nomor: 263/Pdt/2011/PT.SMG, Majelis Hakim Dalam Pokok Perkaranya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan yang menjadi dasar pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memutus perkara adalah menyatakan bahwa anak/alm ahli waris Mochamad Noerhasjim tidak hanya Para Ahli Waris, masih ada pihak lain yang terkait dengan perkara yang menjadi sengketa yaitu Tjahyo Purwoko (anak)/ahli waris alm.Moch Noerhasjim, Bank BRI/Persero/Tbk Pasar Minggu sebagai pemberi kredit/kreditur dan Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan lelang Jakarta IV sebagai pihak yang melakukan pelelangan.

Pihak-pihak tersebut tidak ikut sebagai pihak dalam perkara yang menjadi sengketa dalam kasus ini baik sebagai Penggugat, tergugat maupun Turut Tergugat. Sehingga Majelis Hakim beranggapan bahwa gugatan itu tidak dapat diterima, karena kurang pihak (*plurium litis consortium*). Gugatan yang kurang pihak dalam istilah hukum disebut *plurium litis consortium* yang merupakan salah satu genus dari gugatan yang cacat karena *error in persona*, yaitu orang yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap.² Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, apabila debitur cidera janji.

Dalam membuat perjanjian kredit, bank pada umumnya tidak akan memberikan kredit begitu saja tanpa memperhatikan jaminan yang diberikan Debitur untuk menjamin kredit yang diperolehnya itu.³ Pemegang Hak Tanggungan dalam kasus ini adalah PT. Bank BRI Cabang Pasar Minggu.

Putusan Majelis Hakim yang memuat bahwa gugatan tidak dapat diterima karena kurangnya

² M Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm 811.

³ Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hlm 43.

pihak. Harusnya pihak-pihak seperti yang terkait dengan perkara aquo yaitu Tjahyo Purwoko (anak)/ahli waris alm.Moch Noerhasjim, Bank BRI/Persero/Tbk Pasar Minggu sebagai pemberi kredit/kreditur dan Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan lelang Jakarta IV sebagai pihak yang melakukan pelelangan akan tetapi pihak-pihak tersebut tidak ikut sebagai pihak dalam perkara aquo (baik sebagai Penggugat, tergugat maupun Turut Tergugat). Pihak selanjutnya yang dianggap Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang Jakarta IV sebagai pihak yang melakukan pelelangan juga termasuk kedalam pihak yang harusnya mempunyai tanggung jawab ke dalam kasus sengketa ini.

Pada dasarnya, sebagaimana dikatakan dalam Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU Hak Tanggungan), apabila Debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Maka eksekusi yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang Jakarta IV dapat dibenarkan.. Dengan demikian, Penulis setuju dengan pertimbangan Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

Tentang Pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berdasarkan amar putusan yang menyatakan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 480/Pdt.G/2011/PN.Jkt Sel dengan dasar pertimbangan sebagai berikut berpendapat demikian karena dalam kronologi kasus yang diuraikan dalam duduk perkara Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, hakim memutuskan bahwa tidak ada bukti yang kuat jika terjadi perjanjian antara Farida Sitepu dengan Para Ahli Waris dari alm. Mochamad Noerhasjim. Bukti yang kuat yang dimaksud adalah bukti yang tertulis dan dibuat dihadapan pejabat yang berwenang ataupun perjanjian dibawah tangan yang memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

2. **Kasus Putusan MA Nomor: 2091/K/Pdt.2014 Dilihat Dari Perspektif Hukum Tanah Nasional.**

Kronologi kasus yang sudah diuraikan secara jelas dan lengkap di dalam persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dimulai dari adanya perbuatan hukum yaitu pembebanan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang diatur di dalam Pasal 1 Ayat (2) dan (3) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 yaitu Pihak Debitur dan Pihak Kreditur, yang menjadi Pihak Debitur dalam kasus ini adalah PT. Prima Semesta Internusa yang diwakilkan oleh alm. Abu Bakar dan Tjahyo Purwoko selaku Direksi dari PT. Prima Semesta Internusa dan yang menjadi Pihak Kreditur adalah

Bank BRI Cabang Pasar Minggu. proses pembebanan Hak Tanggungan dan proses lelang sudah sesuai dengan prosedur hukum pertanahan nasional tetapi pihak yang meminjamkan Sertipikat Hak Tanggungan tidak mengetahui akibat hukum dari perjanjian Hak Tanggungan yang disepakati. Dasar pertimbangan Majelis Hakim Mahkamah Agung dalam memutus perkara Nomor: 2091 K/Pdt/2014 mengeluarkan amar putusan menolak kasasi dari Para Ahli Waris dikarenakan bahwa *Judex Facti* sudah tepat dan benar karena telah mempertimbangkan bukti-bukti kedua belah pihak dan telah melaksanakan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara ini serta putusan *Judex Facti* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang.

3. **Perlindungan Hukum Bagi Pihak Ketiga Selaku Pihak Yang Meminjamkan Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Kasus Putusan MA Nomor: 2091/K.Pdt 2014**

Perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pihak yang meminjamkan sertipikat Hak Atas Tanah yaitu alm. Mochamad Noerhasjim dan Para Ahli Warisnya karena tidak ada peraturan perundang-undangan yang secara khusus mengaturnya. Sebaiknya, pada saat proses pembuatan dan penandatanganan SKMHT, APHT dari pihak alm. Mochamad Noerhasjim dan istrinya mendapatkan penjelasan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan melibatkan pemilik sertipikat sedari awal sampai

dengan selesainya proses pembebanan Hak Tanggungan.

Selain Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pihak Bank BRI Cabang Pasar Minggu yaitu sebagai pihak Kreditur juga harus memberikan penjelasan mengenai hal-hal yang tercantum dalam APHT dan resiko-resiko jika PT. Prima Semesta Internusa wanprestasi sehingga mengakibatkan pemberi Hak Tanggungan dirugikan, pihak bank juga menawarkan upaya preventif lain kepada PT. Prima Semesta Internusa dan pemberi Hak Tanggungan yaitu alm. Mochamad Noerhasjim.

Perlindungan hukum bagi pemberi Hak Tanggungan hanya diatur didalam Pasal 11 Undang-Undang Hak Tanggungan dalam asas spesialisitas yang artinya pertelaan mengenai objek Hak Tanggungan yang terwujud dalam uraian mengenai objek Hak Tanggungan yang dituangkan dalam sertifikat, atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai kepemilikan, letak, batas-batas dan luas tanahnya. Syarat ini merupakan syarat esensial bagi eksistensi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

IV. KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

Sesuai dengan rumusan masalah dan berdasarkan hasil penelitian sebagaimana dalam bab-bab sebelumnya, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pertimbangan Hakim menolak gugatan dari Pihak Penggugat

yaitu ahli waris alm. Mochamad Noerhasjim dalam putusan PN, PT dan MA karena gugatan dianggap kurang pihak. Seharusnya masih ada pihak lain yang berperkara dalam sengketa yaitu Tjahyo Purwoko (anak)/ahli waris alm.Moch Noerhasjim dan Bank BRI/ Persero/Tbk Pasar Minggu sebagai pemberi kredit/kreditur juga Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan lelang Jakarta IV sebagai pihak yang melakukan pelelangan akan tetapi pihak-pihak tersebut tidak diikutsertakan sebagai pihak yang berperkara.

2. Putusan MA Nomor 2091.K.Pdt.2014 dilihat dari perspektif Hukum Tanah Nasional yaitu proses pembebanan Hak Tanggungan dan proses lelang sudah sesuai dengan prosedur hukum pertanahan nasional tetapi pihak yang meminjamkan Sertipikat Hak Tanggungan tidak mengetahui akibat hukum dari perjanjian Hak Tanggungan yang disepakati.
3. Perlindungan Hukum Bagi Pihak Ketiga Selaku Pihak Yang Meminjamkan Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Kasus Putusan MA Nomor: 2091/K.Pdt 2014 sebenarnya tidak ada Peraturan Perundang-Undangan yang secara khusus mengatur tentang perlindungan hukum bagi pihak ketiga. Namun di dalam Pasal 11 Undang-Undang Hak Tanggungan ada asas spesialisitas yang melindungi subyek Hak Tanggungan. Sebaiknya ada di dalam Pejabat

Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pihak Kreditur yang menerangkan kepada pihak yang meminjamkan Sertipikat Hak Atas Tanah segala akibat jika Pihak Debitur tidak dapat memenuhi prestasinya (Wanprestasi).

B. SARAN

1. Bagi pemberi Hak Tanggungan, Pemberi Hak Tanggungan harus berhati-hati jika meminjamkan sertipikat kepada orang lain sebagai jaminan dalam perjanjian kredit. Pemberi Hak Tanggungan juga diharapkan melakukan upaya preventif terhadap diri sendiri dengan membuat suatu perjanjian tertulis secara pribadi dengan Debitur. Selain itu pemberi Hak Tanggungan harus dengan persetujuan ahli waris sebelum meminjamkan sertipikatnya. Sehingga jika terjadi wanprestasi dan benda jaminan dieksekusi maka pemberi Hak Tanggungan dapat melakukan upaya hukum terhadap Debitur.
2. Bagi pemerintah, Pemerintah diharapkan lebih memperhatikan perlindungan hukum terhadap pemberi Hak Tanggungan yang bukan debitur dalam perbaikan Undang-Undang Hak Tanggungan dan memasukkan Pasal-Pasal yang berhubungan dengan upaya hukum yang dapat dilakukan pemberi Hak Tanggungan jika terjadi eksekusi yang merugikan. Sehingga perlindungan dalam hukum materiil seimbang antara perlindungan hukum kepada Kreditur sebagai pemegang Hak



Tanggungans dengan penjamin
sebagai pemberi Hak
Tanggungans.

V. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku :

Fuady Munir. 2001. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Ibrahim Johnny. 2006. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Surabaya: Bayumedia Publishing.

M. Yahya Harahap. 1982. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.

B. Peraturan Perundang-undangan :

Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.