

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Perjanjian pinjam meminjam dalam era globalisasi ini sudah sangat lazim dilakukan dan telah menjadi suatu perputaran bisnis dalam roda perekonomian di Indonesia. Pinjam meminjam yang paling umum terjadi adalah dalam dunia perbankan, meskipun demikian pinjam meminjam juga terjadi dalam kehidupan lingkungan sehari-hari dalam satu kelompok yang mencakup orang perorangan. Biasanya pinjam meminjam terbentuk atas dasar kepercayaan seperti dalam hubungan pertemanan, keluarga, yang didasari dengan hubungan yang dianggap serasi antara pihak yang memberikan pinjaman dan pihak meminjam. Tentu harus terdapat beberapa hal yang harus diperhatikan agar masing-masing pihak tidak saling dirugikan.

Mengkaji perjanjian pinjam meminjam maka harus dikaji terlebih dahulu arti/pengertian dari dua suku kata yakni perjanjian dan pinjam meminjam tersebut. Perjanjian sering disebut juga dengan istilah kontrak. Dalam prespektif hukum perdata atau *Burgerlijk Wetboek* (BW), perjanjian memiliki pengertian sama dengan kontrak (*contract*). Dalam praktik sehari-hari istilah tersebut juga digunakan dalam kontrak komersial, seperti halnya: perjanjian waralaba atau kontrak kerjasama atau perjanjian kerjasama, dan kontrak kerja konstruksi, yang masing masing diawalannya memakai kata perjanjian dan kontrak yang memiliki arti yang sama.¹

¹ Hernoko, Agus Yudha, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Kencana, 2010, hlm. 15.

Suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain untuk menyerahkan benda akan dituangkan dalam suatu perjanjian. Menyerahkan benda bergerak maupun tidak bergerak tersebut merupakan prestasi yang diperjanjikan. Secara konkrit terdapat empat syarat utama yang menjadi dasar sahnyanya suatu perjanjian, yakni: Pertama terdapat suatu kesepakatan bersama bagi mereka yang melaksanakan perjanjian, kemudian kedua adalah kecakapan atau cakap melakukan perbuatan dalam suatu perjanjian, ketiga harus ada terdapat Suatu hal yang ditentukan dan keempat suatu perjanjian harus didasarkan pada sesuatu sebab (*causa*) yang halal.²

Pada umumnya perjanjian pinjam meminjam banyak dilakukan di dalam bidang perbankan akan tetapi bukan disebut sebagai perjanjian pinjam meminjam melainkan menggunakan istilah lain dan tentunya lebih spesifik. Pengertian kredit diambil dari bahasa Italia yakni *credere* yang berarti “kepercayaan”, sehingga dapat disimpulkan pihak yang menerima kredit merupakan orang yang menerima kepercayaan dari pihak *creditor*. Seorang yang mendapat kepercayaan tersebut tentu tidak serta merta langsung diberikan kepercayaan begitu saja melainkan melalui sejumlah tahapan criteria. Orang yang mendapatkan kepercayaan tersebut umumnya disebut sebagai debitur (*debtor*).³

Pihak bank dalam memberikan fasilitas perkreditan pada umumnya mempunyai kebijakan masing-masing yang diatur sesuai dengan kebutuhan dan

² Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2003, hlm. 23.

³ RimskyK. Judisseno, *Sistem Moneter Dan Perbankan di Indonesia*, Jakarta, PT Gramedia Pustaka Utama, 2005, hlm. 162-163.

kebijakan bank-bank itu sendiri. Akan tetapi pada umumnya setiap bank dalam memberi kredit kepada debitur harus memuat tentang:⁴

1. Dalam pemberian kredit kepada nasabah wajib dibuat suatu kesepakatan dalam suatu bentuk perjanjian antara kreditur dengan debitur.
2. Setiap bank wajib menganalisis setiap nasabah yang akan diberikan pinjaman kredit. Keyakinan bank didasarkan hasil penilaian terhadap Prinsip 5C yaitu dari Sifat (*Character*), Kemampuan (*Capacity*), Kondisi kekayaan (*Capital*), amanan (*Collateral*), dan kondisi ekonomi
3. Beberapa bank yang bersifat syariah wajib menerapkan prosedur pemberian kredit sesuai dengan prinsip yang dianut dalam syariah.
4. Setiap seperti yang dimaksud dalam point 3 diatas wajib menjelaskan prosedur serta persyaratan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip yang dianut dalam syariah.
5. Bila menggunakan prinsip syariah, bank dilarang memberikan kredit dengan persyaratan yang tidak diatur dalam prinsip syariah kepada nasabah
6. Setiap bank wajib membuat peraturan khususnya tentang cara penyelesaian sengketa.

Undang-undang tentang kredit tidak memberikan suatu petunjuk tentang bentuk surat perjanjian khususnya berkaitan dengan standard penyusunan dan format yang sah menurut hukum Indonesia. Akan tetapi terdapat suatu penegasan yang didasari dari Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No 27/162/KEP/DIR

⁴ IswiHariyani, *Restrukturisasi dan Penghapusan kredit macet*, Jakarta: PT Elex Media Komputindo, 2010, hlm. 12-13.

dan Surat Edaran Bank Indonesia No 27/7/UPPB tanggal 31 Maret 1995 tentang Kewajiban Penyusunan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bank bagi bank umum ditegaskan bahwa setiap akad kredit harus tertulis baik dibawah tangan ataupun dimuka Notaris. Akta perjanjian kredit yang dibuat dihadapan Notaris pada umumnya terkait dengan perjanjian kredit bersamaan dengan isinya mencakup juga tentang jaminan sementara itu berdasarkan ketentuan peraturan perundangan tidak terdapat aturan baku yang mengatur tentang bentuk dan isi dari akad kredit.⁵

Salah satu hal utama yang diatur dalam perjanjian pinjam meminjam adalah berkaitan dengan kewajiban orang yang meminjam tersebut. Berdasarkan Pasal 1755 KUHPerdato disebutkan “perjanjian tersebut, orang yang menerima pinjaman menjadi pemilik mutlak barang pinjaman itu, dan bila barang ini musnah, dengan cara bagaimanapun maka kerugian itu menjadi tanggungan peminjam.”⁶ Dalam Pasal 1759 KUHPerdato menyatakan “orang yang meminjamkan tidak dapat meminta kembali apa yang telah dipinjamkannya sebelum lewatnya waktu yang ditentukan dalam perjanjian.”⁷ Pasal 1763 KUHPerdato menyatakan “kewajiban peminjam dalam hal ini mengembalikan dalam jumlah dan keadaan yang sama dan pada waktu yang ditentukan.”⁸ Pasal 1765 mengatakan adalah “diperbolehkan memperjanjikan bunga atas pinjaman uang atau lain barang yang habis karena pemakaian.”⁹ Apabila memperhatikan

⁵ GunartoSuhardi, *Usaha Perbankan Dalam Prespektif Hukum*, Yogyakarta, Kanisius, 2003, hlm. 83-84.

⁶ Pasal 1755 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁷ Pasal 1759 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁸ Pasal 1763 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁹ Pasal 1765 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

uraian diatas tentang persyaratan kredit yang harus dipenuhi oleh seorang debitur/peminjam tentunya sangatlah rumit sebab banyak faktor yang harus dipenuhi oleh seorang debitur/peminjam berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.

Adapun fokus utama yang hendak dikaji berhubungan dengan judul yang diangkat dalam skripsi ini adalah berhubungan dengan perjanjian pinjam meminjam yang terjadi di masyarakat yang dilakukan oleh individu orang perorangan. Berdasarkan asas kebebasan berkontrak pinjam-meminjam yang diperbuat oleh orang perorangan sah menurut ketentuan hukum bila adanya kesepakatan yang timbul dimana terhadap kehendak dan persetujuan dari individu yang meminjamkan uang dan ada pihak yang menerima pinjaman tersebut. Seperti yang diketahui cakupan atau ruang lingkup asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian meliputi hal-hal yakni:¹⁰

- a. Setiap individu memiliki kebebasan menentukan untuk dapat mengadakan perjanjian baik tertulis atau tidak tertulis atau tidak membuat perjanjian sama sekali;
- b. Setiap individu bebas memilih hendak mengadakan perjanjian dengan individu lain;
- c. Setelah sepakat mengadakan perjanjian, individu atau para pihak tersebut bebas menentukan maksud dan tujuan serta aturan dalam perjanjian tersebut;
- d. Objek yang diperjanjikan juga bebas ditentukan;

¹⁰ Ira Koesoemawati dan Yunirman Rijan, *Cara Mudah Membuat Surat Perjanjian dan Surat Penting Lainnya*, Jakarta, Raih Asa Sukses, 2009, hal. 7, *aanvullend* adalah hukum yang bersifat melengkapi.

e. Syarat-syarat yang ditentukan dalam perjanjian bebas ditentukan akan dan menerima atau dapat mengabaikan ketentuan undang-undang yang bersifat opsional *aanvullend* atau bersifat pelengkap tetapi tidak diperbolehkan melanggar norma-norma kesusilaan dan ketertiban umum.¹¹

Terdapat berbagai macam persoalan yang dapat berpotensi menimbulkan terjadinya permasalahan hukum yang berakibat terjadi kerugian baik secara formil maupun materil bagi para pihak yang mengadakan perjanjian pinjam meminjam tersebut. Adapun letak alasan mengapa perjanjian pinjam meminjam dapat menimbulkan permasalahan hukum bagi para pihak adalah terletak pada jaminan objek benda tidak bergerak seperti tanah yang bersertifikat hak milik yang menjadi dasar jaminan atas perjanjian pinjam meminjam.

Dalam pengikatan jaminan benda tidak bergerak harus berpedoman pada ketentuan undang-undang yang telah mengaturnya yakni mengacu pada akta autentik berupa akta pengikatan hak tanggungan dimana Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menjadi pejabat yang ditunjuk negara untuk membuatnya. Jaminan menjadi suatu keyakinan bank dalam memberikan kredit kepada debitur untuk melunasi hutang pinjaman kredit sesuai dengan yang perjanjian kredit yang ditandatangani.¹² Pemberi jaminan dalam praktiknya biasanya terikat pada perjanjian pinjam meminjam dimana terdapat debitur yang meminjam uang dan

¹¹ *aanvullend* adalah hukum yang bersifat melengkapi diakses dari media internet <https://makaramah.blogspot.com/2012/07/hukum-perdata-yang-bersifat-pelengkap.html>

¹² Ketentuan Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit dalam Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional: Edisi Kedua, Jakarta: Prenadamedia Group*, hlm. 73. *Creditverband* adalah pengikatan agunan tanah yang umumnya belum bersertifikat diakses melalui media elektronik www.kamusbesar.com., Stataatblad adalah Lembaran Negara Republik Indonesia atau LNRI saat periode kolonial diakses melalui media elektronik bisahukum.blogspot.com

kreditur yang meminjamkan uang. Dalam hal ini para pihak memiliki saling keterkaitan hubungan antara satu dengan yang lain. Bentuk objek jaminan dapat berupa tanah/rumah, sementara itu jaminan berupa benda bergerak dapat diikat dengan gadai, fidusia, atau resi gudang.¹³

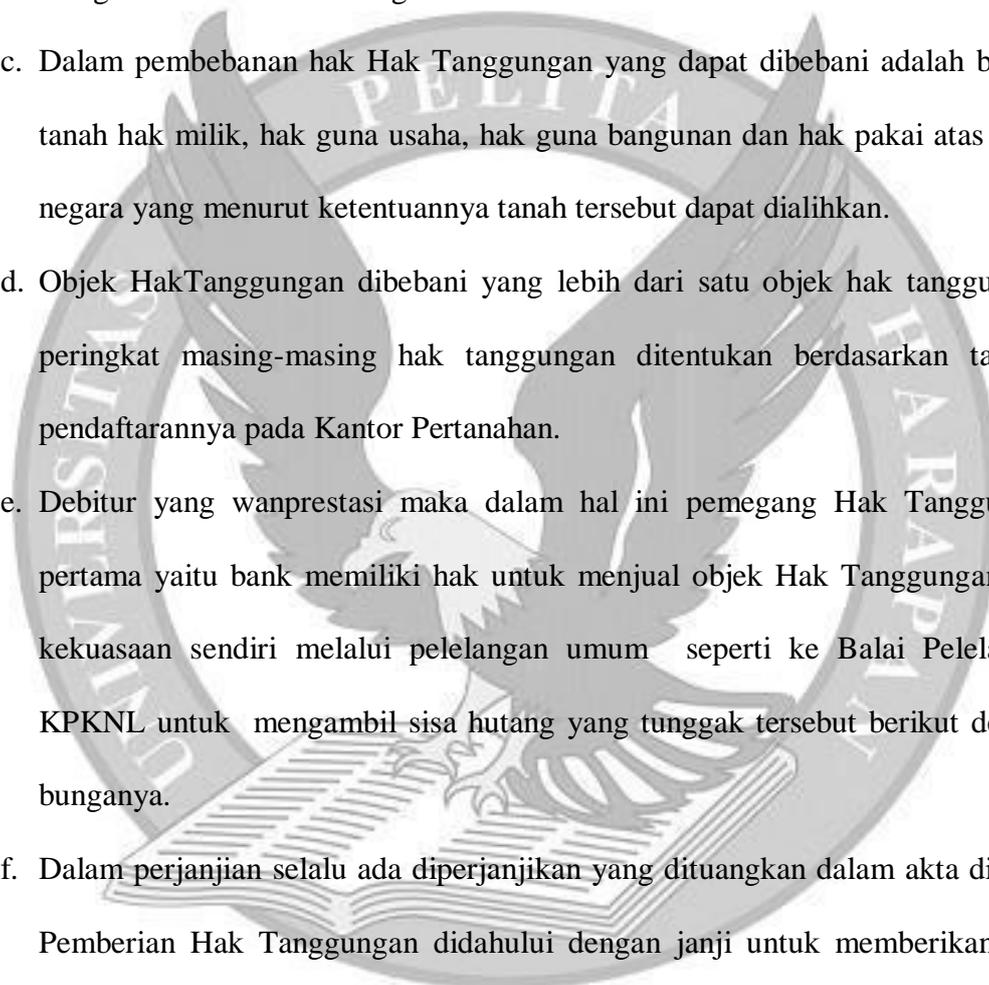
Ketentuan yang mengatur tentang pengikatan jaminan seperti tanah telah diatur dalam ketentuan khusus, yakni Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah. Segala ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang undang-undang mengenai *creditverband* dalam *staatblad* 1908-542 jo *staatblad* 1909-586 dan *staatblad* 1909-584 sebagai yang telah diubah dengan *staatblad* 1937-190 jo *staatblad* 1937-191 dan ketentuan mengenai hipotik dalam Buku II KUH Perdata sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.¹⁴ Adapun hal yang perlu dicermati dari sifat hak tanggungan yang dapat dijadikan jaminan pelunasan kredit dan menjadi objek utama jaminan yang diminta oleh bank adalah:¹⁵

- a. Hak tanggungan, merupakan hak jaminan yang kegunaannya untuk memberikan kedudukan yang utama kepada kreditur-kreditur seperti yang diatur dalam Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, beserta dengan benda yang berada diatas tanah tersebut.

¹³ R Serfianto dkk, *Untung Dengan Kartu Kredit, Kartu ATM Debit Dan Uang Elektronik*, Jakarta: Visimedia, 2012. hlm. 247.

¹⁴ Gunarto Suhardi, *Op.Cit.*, hlm. 92.

¹⁵ *Ibid.*, hlm. 93-94.

- 
- b. Behubungan dengan hutang, hutang yang dimaksud adalah hutang yang telah ada sebelumnya atau sudah diperjanjikan terlebih dahulu dalam perjanjian kredit dengan jumlah seduai dengan pinjaman atau yang diperjanjikan sehingga dalam permohonan eksekusi yang menjadi patokan dalam mengeksekusi adalah hutang tersebut.
- c. Dalam pembebanan hak Hak Tanggungan yang dapat dibebani adalah berupa tanah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuannya tanah tersebut dapat dialihkan.
- d. Objek Hak Tanggungan dibebani yang lebih dari satu objek hak tanggungan, peringkat masing-masing hak tanggungan ditentukan berdasarkan tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan.
- e. Debitur yang wanprestasi maka dalam hal ini pemegang Hak Tanggungan pertama yaitu bank memiliki hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum seperti ke Balai Pelelangan KPKNL untuk mengambil sisa hutang yang tunggak tersebut berikut dengan bunganya.
- f. Dalam perjanjian selalu ada diperjanjikan yang dituangkan dalam akta dimana Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian pokoknya yaitu hutang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut.

g. Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) menjadi dasar dalam pemberian hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Perjanjian pinjam meminjam yang mengikuti pengikatan jaminan berupa sertifikat hak milik atas tanah terutama yang dilakukan oleh orang perorangan justru tidak termasuk cakupan didalam Undang-undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, oleh sebab itu dengan tidak ada diaturnya mengenai pengikatan jaminan terhadap subjek hukum perorangan tentunya dapat menimbulkan potensi permasalahan hukum bagi kedua belah pihak dikemudian hari.

Permasalahan hukum yang dapat terjadi adalah terkait dengan keabsahan atas perbuatan hukum yang diperbuat oleh para pihak tersebut. Sebagai contoh tolak ukur memperbandingkan permasalahan hukum yang dapat terjadi adalah contoh kasus yang telah masuk ke ranah hukum pengadilan perdata yakni kasus yang terjadi antara 2 (dua) orang sebut saja IGH selaku kreditur dan S selaku debitur dimana debitur perorangan meminjam uang sebesar dua milyar dua ratus dua puluh juta rupiah dari IH selaku kreditur perorangan, perjanjian tersebut diikuti dengan perjanjian khusus yakni dibuatkan “perjanjian membeli kembali dan surat kuasa” dan pernyataan yang isinya menyatakan bila terjadi wanprestasi maka sebagai jaminan tanah yang dimiliki oleh debitur akan dibalik nama keatas nama kreditur yang pada saat bersamaan juga akan ikut turut tandatangan “akta perjanjian perikatan jual beli” di hadapan Notaris padahal tidak ada terjadi transaksi jual beli. Akta perjanjian perikatan jual beli dibuat seolah-olah sebagai

pengganti jaminan yang mana bila sewaktu-waktu debitur lalai mengembalikan uang maka kreditur diberikan hak berdasarkan “kekuatan surat kuasa dan perpanjian membeli kembali” untuk dapat segera melakukan proses balik nama sertifikat keatas nama pihak yang meminjamkan uang menggunakan Akta Perjanjian Jual Beli tersebut.

Permulaan kasus secara ringkas berawal dari pertemanan antara IH dan S pada tahun 2013. Pada saat itu terjadi kesepakatan dimana S meminjam uang kepada IH yakni uang sebesar Rp 2.250.000.000 (Duamilyar dua ratusdua puluh juta rupiah) dengan batas waktu jatuh tempo selama 1 bulan. Ternyata S ingkar janji atau tidak sanggup untuk membayar, oleh karenanya S menawarkan kepada IH membeli rumahnya seharga Rp. 4.000.000.000 (empat milyar rupiah) kemudian terjadi penawaran hingga sampai pada akhirnya mereka sepakat menetapkan harga tersebut sebesar Rp. 3.600.000.000 (tiga milyar enam ratus juta rupiah).

Kemudian kedua belah pihak mendatangi notaris untuk membuat perjanjian pengikatan jual beli dengan harga kesepakatan tadi. Bersamaan dengan itu S melunasi hutangnya kepada IH sebesar Rp. 2.250.000.000 (Dua milyar dua ratus dua puluh juta rupiah). sehingga dari selisih harga yang lebih besar dari rumah yang dijual S dan hutangnya maka S pada saat itu kembali mendapat sisa uangnya sebesar Rp. 1.350.000.000 (satu milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah).

Disatu waktu S dan IH kemudian membuat kesepakatan bersama dimana S menawarkan untuk membelikembali seharga Rp 4.000.000.000 (empat milyar rupiah) dengan kesepakatan S akan membuat surat pernyataan sekaligus

memberikan kuasa kepada IH dengan persyaratan S akan membeli kembali rumah yang telah dijual kepada IH sebesar Rp 4.000.000.000 (empat milyar rupiah).

Kedua pihak kemudian saling setuju dan kembali lagi membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli, isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuatkan suatu klausula dimana perjanjian pengikatan jual beli akan batal pada saat S membeli kembali rumah tersebut dari IH, akan tetapi sebaliknya bila S dalam jangka waktu yang disepakati tidak sanggup membeli kembali sebesar Rp 4.000.000.000 (empat milyar rupiah), maka IH berhak melakukan balik nama sertifikat ke atas namanya sendiri melalui surat kuasa yang ikut ditandatangani.

Sampai kepada jangka waktu yang telah jatuh tempo ternyata S tidak sanggup dan kembali cidera janji untuk membeli kembali rumahnya tersebut sebesar Rp 4.000.000.000 (empat milyar rupiah), dan tanpa menunggu waktu yang lama IGH melakukan pengurusan balik nama sertifikat tersebut ke Notaris/PPAT dimana dasar balik nama sertifikatnya yaitu dasar perjanjian pengikatan jual beli yang telah dibuat. Proses balik nama berjalan dengan melakukan pengecekan sertifikat kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional) sebelum dibalik nama ternyata sertifikat tersebut diblokir oleh S dengan alasan terjadi sengketa. Sehingga akibat tersebut IGH tidak bisa membalik nama sertifikat tersebut ke atas namanya. Hingga sampailah pada gugatan ke pengadilan.

Dalam pembuktian di pengadilan ternyata S membantah bila ia memiliki utang kepada IH sebesar Rp3.600.000.000 (tiga milyar enam ratus juta rupiah), menurut perhitungan S hutangnya adalah sebesar Rp2.450.000.000 (dua milyar

empat ratus lima puluh juta rupiah). Dengan rincian IH mentransfer sebanyak 2 (dua) kali kepada S yakni pada tahun 2013 (dua ribu tiga belas) dan tahun 2014 (dua ribu empat belas) yaitu masing-masing Rp 1.100.000.000 (satu milyar seratus juta rupiah) dan tahun 2014 pada saat perjanjian jual beli ditandatangani sebesar Rp 1.350.000.000 (satu milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah).¹⁶

Pada saat itu S mengaku terdapat kesepakatan lisan dengan IH, dimana IH berjanji akan memberikan pinjaman Rp 2.900.000.000 (dua milyar sembilan ratus juta rupiah).¹⁷ S mengaku hanya menerima Rp 1.350.000.000 (satu milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah). Sementara sisa nya sebesar Rp 1.550.000.000 (satu milyar lima ratus lima puluh juta rupiah) belum diterima S dari IH, sehingga S berdalih jika IH melakukan perbuatan wanprestasi.

Dalam pembelaannya di sidang pengadilan, S mengatakan bila hubungan mereka adalah perjanjian utang piutang, dalam hal tersebut tidak ada direncanakan untuk diadakan jual beli seperti yang tertera dalam akta Nomor 52, sehingga menurut S hal tersebut telah melanggar unsur syarat objektif sebuah perjanjian dan harus dinyatakan batal demi hukum.¹⁸

Hingga akhir persidangan pada tingkat pengadilan negeri, hakim memutuskan yakni menolak gugatan dari penggugat IH sekaligus menyatakan tidak sah dan Perikatan jual beli yang dilakukan antara IH dan tidak berkekuatan hukum. Penggugat IH kemudian mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Medan pada tanggal 17 Nopember 2015. Putusan hakim pada Pengadilan Tinggi

¹⁶ Putusan Perdata mengenai permasalahan hutang piutang dan wanprestasi dalam Eksepsi Putusan No26/Pdt/2016 / PT-Mdn

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ *Ibid.*

kemudian mengabulkan gugatan dari penggugat IH dengan mempertimbangkan sejumlah bukti yang diajukan oleh Penggugat IH.¹⁹

Berdasarkan contoh kasus diatas merupakan contoh praktik yang terjadi dalam masyarakat, contoh lain, pihak debitur perorangan dan pihak kreditur yang juga merupakan perorangan memperjanjikan sejumlah pinjaman uang dan dibuatlah suatu akta yang dinamakan “Akta Pengakuan Utang Dan Penyerahan Jaminan” dengan jaminan sertifikat kepunyaan pihak debitur, dikemudian hari karena kelalaian dari pihak debitur tidak mampu melunasi hutangnya tersebut maka pihak kreditur kemudian menjual tanah bersertifikat hak milik tersebut kepada pihak ketiga tanpa diketahui oleh pemilik sertifikat (debitur). Dasar peralihan hak atas tanah dari debitur ke kreditur sebelum dialihkan kepada pihak ketiga yaitu dengan cara melakukan pengurusan balik nama dengan Akta Perikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris yang seolah-olah terjadi jual beli padahal tidak, kemudian kreditur dengan kekuatan surat “Akta Pengakuan Utang Dan Penyerahan Jaminan” yang kemudian Akta Perikatan Jual Beli tadi diteruskan dengan pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Perbuatan hukum yang demikian dari sisi pelaksanaan itikad baik dalam melakukan perjanjian perorangan tentunya sangat rawan terjadi konflik pada saat salah satu pihak tidak beritikad baik atau menyangkal Akta Perikatan Jual Beli tersebut, karena pada dasarnya antara kreditur dan debitur perorangan maksud dan

¹⁹ Putusan Perdata mengenai gugatan hutang piutang dan wanprestasi Putusan Hakim dalam Putusan No26/Pd t/2016/ PtMdn

tujuan awal mereka bukan untuk melakukan jual beli melainkan perjanjian pinjam meminjam uang dengan jaminan sertifikat hak milik kepunyaan debitur tersebut.

Jual beli dalam ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa pengertian jual beli adalah “Suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”.²⁰ Artinya jual beli menyangkut terjadinya hubungan dimana terdapat orang yang hendak menjual dan membeli dengan memakai harga yang telah diperjanjian. Jual beli tersebut diwujudkan dalam bentuk akta autentik, dimana dengan memakai jasa Pejabat Notaris untuk melakukan perikatannya terlebih dahulu, meskipun belum sepenuhnya pada saat yang bersamaan sertifikat diproses baliknamanya ke kantor badan pertanahan akan tetapi secara perbuatan hukum akta perikatan jual beli tersebut telah sah terjadi.

Sementara itu seperti kasus yang sudah diuraikan justru bertolak belakang. Suatu Perjanjian pinjam meminjam dengan jaminannya sertifikat hak atas tanah yang dilakukan dengan membuat perjanjian khusus tersendiri. Dalam hal ini berupa perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat seolah olah terjadi jual beli, Padahal perbuatan mereka sesungguhnya adalah Perjanjian Pinjam meminjam dan memakai produk perjanjian pengikatan jual beli. Sebagai jaminan bagi kreditur saat debitur cidera janji atau wanprestasi dan menggunakan perjanjian jual beli tersebut untuk melakukan proses balik nama sertifikat tersebut keatas nama kreditur.

²⁰ Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Berdasarkan uraian mengenai perjanjian pinjam meminjam dan pengikatan jual beli yang telah dijelaskan diatas, maka penulis tertarik untuk mendalami guna untuk mengetahui dan membahas lebih jauh tentang sejauh mana aturan yang mengatur tentang Perjanjian Pinjam Meminjam, Pengikatan Jaminan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli berdasarkan hal tersebut penulis memilih untuk mengangkat judul skripsi yang berjudul “Tinjauan Yuridis Perjanjian Pinjam Meminjam Perorangan Dengan Jaminan Berupa Sertifikat Hak Atas Tanah”

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang maka diperoleh rumusan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana peraturan yang mengatur tentang pinjam meminjam orang perorangan dengan jaminan sertifikat hak milik?
2. Bagaimana keabsahan eksekusi jaminan pada saat debitur wanprestasi pada perjanjian pinjam meminjam dimana jaminan diperbuat dengan menggunakan sarana perikatan perjanjian jual beli?

1.3. Tujuan

Adapun yang menjadi tujuan dilakukannya penelitian adalah:

1. Mengetahui tentang bagaimana aturan hukum tentang pinjam meminjam orang perorangan dengan jaminan sertifikat hak atas tanah.
2. Untuk mengetahui keabsahan eksekusi pada saat debitur wanprestasi dalam perjanjian pinjam meminjam dimana jaminan diperbuat dengan menggunakan sarana perikatan perjanjian jual beli.

1.4. Manfaat Penelitian

Manfaat berdasarkan hasil penulisan dapat kaji dari sisi teoritis dan secara praktis, yaitu:

1.4.1 . Manfaat Teoritis

Secara teoritis, diharapkan dapat memberikan manfaat terhadap perkembangan ilmu pengetahuan dibidang hukum perdata khususnya tentang perjanjian pinjam meminjam dan perjanjian jual beli terkait dengan penerapan serta aturan yang dipergunakan terkait legalitas perjanjian pinjam meminjam tersebut.

1.4.2. Manfaat Praktis

Secara Praktis, penelitian ini kedepan dapat memberikan suatu pandangan mengenai perbuatan hukum pinjam meminjam khususnya antar perorangan dengan menggunakan jaminan sertifikat, sehingga melalui penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan yang berguna bagi semua pihak

1.5. Sistematika Penulisan

Guna memahami dan memudahkan untuk menelaah pokok bahasan dalam skripsi ini, maka penyusunan skripsi ini dibuat secara sistematis yang mana seluruhnya merupakan satu kesatuan yang saling berhubungan, terdiri dari 5 (lima) bab dan masing-masing bab dibagi lagi atas beberapa sub bab yaitu :

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini diuraikan tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, sistematika penulisan,

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini membahas tentang Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pinjam meminjam, Tinjauan Umum Mengenai Jaminan, Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi, Tinjauan Umum Tentang Tanah dan Eksekusi Jaminan.

BAB III : METODOLOGI PENELITIAN

Dalam bab ini diuraikan tentang tinjauan umum tentang Jenis Data, Metode Pengumpulan Data, Sumber Data, Analisis Data.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS PENELITIAN

Dalam bab ini diuraikan tentang tinjauan umum tentang Aturan Hukum Pinjam Meminjam Antara Orang Perorangan Dengan Jaminan Sertifikat Hak Atas Tanah, Analisis Keabsahan Eksekusi Jaminan Dengan Dasar Pengikatan Jual Beli Pada Saat Debitur Wanprestasi.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam bab ini diuraikan Kesimpulan dan Saran.