



Analisis Hukum Terhadap Jaminan Sertifikat Tanah yang Bukan Milik Sendiri Berdasarkan Perjanjian Pinjam Pakai dalam KUH Perdata

Faizal Nurkholis

Fakultas Hukum, Universitas Negeri Gorontalo, Indonesia

e-mail: faizalnurkholis038@gmail.com

Abstract. *This research aims to find out and analyze the form of a loan-to-use agreement for a certificate that is not one's own as collateral in the Civil Code and to find out and analyze the role of the collateral recipient in receiving a certificate that is not one's own. This research uses normative legal research, also known as library research, legal research, or legal research instruction, mere secondary data research. Namely examining the law which is conceptualized as legal norms or applicable rules. Data sources were obtained from written sources based on statutory regulations related to the issues discussed. The research results show that borrowing land certificates includes borrowing and not borrowing. However, due to the certificate owner's ignorance, ownership of the land certificate was transferred to the borrower when the owner signed the documents submitted by the certificate borrower. As a result, when the certificate borrower uses the borrowed certificate as collateral, the creditor assumes that the certificate used as collateral belongs to the certificate borrower because the land certificate is in the name of the certificate borrower and the involvement of a third party in guaranteeing land rights can be explained by looking at several articles in the Law. -Law Number 4 of 1996 concerning mortgage rights, namely in article 1 paragraph (2), (3), (4), (6) concerning parties directly involved in mortgage rights, article 4 concerning objects of mortgage rights and article 8 concerning On the subject of mortgage rights, this article appears to provide broad limitations regarding ownership of the land that will be used as collateral.*

Keywords: *Lending to Use, Guarantee, Land Certificate not Owned.*

Abstrak. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis bentuk perjanjian pinjam pakai terhadap sertifikat yang dijamin bukan milik sendiri didalam KUH Perdata dan untuk mengetahui dan menganalisis peran penerima jaminan dalam menerima sertifikat bukan milik sendiri. Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif biasa juga disebut sebagai penelitian kepustakaan, penelitian hukum kepustakaan (legal research, atau legal research instruction), penelitian data sekunder belaka. Yaitu mengkaji hukum yang dikonsepsikan sebagai norma hukum atau kaidah yang berlaku. Sumber data diperoleh dari sumber-sumber tertulis berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas. Hasil penelitian menunjukkan bahwa peminjaman sertifikat tanah termasuk pinjam pakai bukan pinjam meminjam. Akan tetapi karena ketidak tahuan pemilik sertifikat maka terjadilah pemindahan hak milik atas sertifikat tanah tersebut kepada pihak peminjam ketika pemilik menanda tangani berkas yang yang diserahkan oleh peminjam sertifikat. Akibatnya ketika peminjam sertifikat menjadikan jaminan sertifikat yang dipinjam maka pihak kreditur menganggap bahwa sertifikat yang dijadikan jaminan tersebut adalah milik sipeminjam sertifikat karena dalam sertifikat tanah tersebut telah atas nama peminjam sertifikat serta keterlibatan pihak ketiga dalam penjaminan ha katas tanah dapat dijelaskan dengan melihat beberapa pasal dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan yaitu dalam pasal 1 ayat (2), (3), (4),(6) tentang pihak-pihak yang terlibat langsung dalam Hak tanggungan, pasal 4 tentang obyek Hak Tanggungan dan pasal 8 tentang subyek hak tanggungan, dalam pasal tersebut terlihat memberikan batasan yang luas mengenai kepemilikan tanah yang akan dijadikan jaminan.

Kata Kunci: Pinjam Pakai, Jaminan, Sertifikat Tanah bukan Milik Sendiri.

1. LATAR BELAKANG

Dalam hakekatnya setiap manusia itu banyak memiliki kebutuhan didalam kehidupan sosialnya. Kebutuhan itu ada berbagai macam mulai dari kebutuhan sandang,pangan,papan serta untuk pendidikan, kesehatan bahkan untuk kegiatan liburan atau refreshing. Untuk memenuhi kebutuhan tersebut tentu manusia perlu berinteraksi dengan manusia lainnya seperti bekerja agar mendapatkan gaji atau pendapatan berupa uang agar segala kebutuhannya

terpenuhi. Namun dalam masa ini semua orang menginginkan penghasilan yang lebih agar kebutuhan pokoknya terpenuhi, era modern globalisasi ini manusia menjadi lebih konsumtif sehingga tidak lagi memikirkan apa yang mereka butuhkan tetapi apa yang mereka inginkan. Sehingga segala cara dilakukan untuk memenuhi keinginan mereka atau gengsi mereka. Mereka melakukan hubungan dengan berbagai macam orang dan bentuk hubungan mereka salah satunya dengan berbagai macam orang dan bentuk hubungan mereka salah satunya dengan melakukan suatu perjanjian misalnya jual-beli, sewa-menyewa, pinjam-meminjam, pinjam-pakai dan sebagainya.

Kegiatan pinjam-meminjam dalam kehidupan masyarakat pada umumnya meminjam uang langsung kepada orang lain tanpa jaminan atau meminjam di bank dengan jaminan, namun masyarakat sekarang ini tidak lagi hanya meminjamkan sertifikat milik mereka sendiri untuk meminjam uang akan tetapi juga meminjam sertifikat tanah orang lain untuk dijaminkan kepada orang atau bank yang akan meminjamkan uang. Mereka yang mau meminjam uang di bank serta tidak mempunyai akta tanah sendiri mencari jalan keluarnya buat memperoleh pinjaman pada bank ialah menggunakan cara dengan meminjam akta orang lain, akta orang lain menjadi jalur terakhir untuk mereka yang tidak mempunyai akta tanah sendiri.

Menurut Sudikno Mertokusumo, Hukum Perdata merupakan system hukum yang mengatur hak dan kewajiban individu satu sama lain dalam konteks hubungan keluarga dan kehidupan sosial. Pelaksanaan hukum ini diberikan kepada setiap pihak yang terlibat.¹

Manusia sebagai subjek hukum, merujuk pada individu yang memiliki hak dan kewajiban. Istilah “ Subjek Hukum” mengacu pada mereka yang mendukung hak dan kewajiban tersebut. Mereka yang mendukung hak dan kewajiban ini dikenal sebagai “orang”. Dalam konteks hukum, orang terdiri dari individu manusia dan badan hukum. Manusia sebagai individu pribadi adalah subjek hukum dalam arti biologis sebagai hasil dari fenomena alam. Mereka juga merupakan makhluk budaya yang memiliki kemampuan berpikir, merasakan dan berkehendak.²

Manusia pribadi dapat diakui sebagai subjek hukum sejak masih berada dalam kandungan ibunya, asalkan ia dilahirkan hidup sesuai dengan ketentuan pasal 2 KUH Perdata. Contohnya, pengakuan tersebut dapat terjadi dalam hal menerima warisan atau menerima hibah. Lebih lanjut, pasal 3 KUHPerdata menyatakan bahwa “ Tidak ada hukuman yang akan

¹ Encep Triyadi, Kekuatan Asas Kepastian Hukum Dalam perjanjian Pinjam Meminjam Uang Secara Lisan Dikaitkan Dengan Pasal 1320 KUHPerdata Studi Kasus di Desa Sukamanah Kecamatan paseh Kabupaten Bandung. Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung, 2020, hlm.2

² *Ibid*

menyebabkan kematian hukum atau kehilangan semua hak kewarganegaraan”. Dengan demikian, jelas bahwa tidak ada bentuk hukuman apa pun yang dapat menghilangkan status manusia sebagai subjek hukum.³

Sebagai subjek hukum, manusia memiliki kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum, merujuk pada tindakan yang dilakukan oleh manusia yang menghasilkan konsekuensi hukum tertentu. Contohnya, melakukan perjanjian merupakan salah satu contoh perbuatan hukum dimana para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut terikat olehnya dan munculnya hak dan kewajiban di antara mereka.⁴

Akad melahirkan sesuatu perikatan yang diartikan merupakan hasil bahasa dari sebutan aslinya dalam Bahasa Belanda ialah “*Verbinten*”, perikatan maksudnya perihal yang mengikat antara orang yang satu serta yang lain. Yang mengikat itu merupakan insiden hukum yang bias berbentuk perbuatan, misalnya jual beli, Utang-piutang, bias berbentuk peristiwa, misalnya kelahiran, kematian, bias berbentuk kondisi, misalnya perkarangan berdampingan, rumah teratur, insiden hukum itu menghasilkan ikatan hukum.⁵

Perjanjian adalah tindakan hukum yang didasarkan pada kesepakatan untuk menghasilkan konsekuensi hukum yang menciptakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kesepakatan. Hubungan hukum ini dikenal sebagai perikatan. Oleh karena itu, perikatan dan perjanjian memiliki keterkaitan. Pasal 1313 Buku III KUHPerdata memberikan definisi perjanjian sebagai “*Tindakan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.*”

Dengan demikian, perjanjian adalah tindakan dimana kedua belah pihak saling mengikatkan diri untuk mencapai tujuan bersama yang disebut sebagai prestasi. Sesuai dengan pasal 1234 KUHPer, perikatan dapat berupa memberikan sesuatu, melakukan sesuatu, atau tidak melakukan sesuatu.⁶

Perbuatan hukum meminjamkan sertifikat tanah ini bukan merupakan perbuatan melanggar hukum. Akan tetapi akibat dari peminjaman sertifikat ini sering menimbulkan masalah hukum. Diawali dengan perbuatan meminjamkan yang dilakukan oleh pemilik sertifikat kepada si peminjam. Pengaturan tentang ketentuan pinjam ini dalam Burgerlijk Wetboek atau KUHPerdata yang selanjutnya disebut BW ada 2 macam, yaitu:

- Pinjam pakai, yang diatur dalam pasal 1740 sampai dengan pasal 1753 BW

³ Encep Triyadi , Opcit, hlm. 3

⁴ *Ibid*

⁵ Encep Triyadi , Opcit, hlm. 4

⁶ Encep Triyadi , Opcit, hlm. 5

- Pinjam meminjam, yang diatur dalam pasal 1754 sampai dengan pasal 1769 BW
Definisi pinjam pakai diatur dalam pasal 1740 BW sebagai berikut:
“ pinjam pakai adalah suatu kesepakatan dimana satu pihak memberikan barang kepada pihak lainnya untuk digunakan tanpa membayar, dengan syarat bahwa pihak yang menerima barang tersebut akan mengembalikannya setelah digunakan atau setelah jangka waktu tertentu.”

Dalam hal meminjamkan sertifikat tanah bukan suatu hal yang melanggar hukum. Namun akibat dari meminjamkan sertifikat untuk mengambil fasilitas kredit dibank atau perorangan ini yang selalu menjadi masalah yang awalnya sipemilik sertifikat meminjamkan kepada peminjam sertifikatnya dan dilakukan secara gratis atau tanpa perjanjian tertulis. Yang pada pengaturannya sudah diatur dalam KUHPdata yaitu pinjam-meminjam dan pinjam pakai.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian hukum normatif (normative law research) menggunakan studi kasus normatif berupa produk perilaku hukum, misalnya mengkaji Undang-Undang. Pokok kajiannya adalah hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang. Sehingga penelitian hukum normatif berfokus pada inventarisasi hukum positif, asas-asas dan doktrin hukum, penemuan hukum dalam perkara *in concreto*, sistematika hukum, taraf sinkronisasi, perbandingan hukum dan sejarah hukum. Berdasarkan penjelasan di atas, penulis memutuskan menggunakan metode penelitian hukum normatif untuk meneliti dan menulis pembahasan skripsi ini sebagai metode penelitian hukum.

3. Analisis dan Pembahasan

Peran Penerima Jaminan Dalam Menerima Sertifikat Bukan Milik Sendiri

Dalam lembaga keuangan perbankan untuk dapat mendapatkan fasilitas kredit, tanah yang akan dijadikan jaminan dapat merupakan milik orang lain atau bukan milik debitur, yang sering disebut dengan milik pihak ketiga. Untuk dapat menjelaskan keterlibatan pihak ketiga penjamin hak atas tanah dalam perjanjian kredit. Subjek dan objek hak tanggungan merupakan hal yang terpenting dalam terbentuknya jaminan hak tanggungan, subjek dan objek hak tanggungan yaitu:

a. Subjek hak tanggungan pengaturan mengenai subjek hak tanggungan tercantum dalam pasal 8 undnag-undang Nomor 4 1996 tentang Hak Tanggungan, subjek hak tanggungan terdiri dari:

- 1). Pemberi hak tanggungan pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangna untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan.⁷
- 2). Pemegang hak tanggungan pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yng berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Aturan hukum mengenai pelaksanaan pembebanan hak tanggungan dalam suatu perjanjian kredit bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak dalam memanfaatkan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan kredit. Untuk itu, praktik pengikatan kredit dengan jaminan hak tanggungan dalam kegiatan perbankan hendaknya dapat pula dilaksanakan sesuai dengan apa yang telah diatur dalam undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Hak tanggungan tersebut adalah dimaksudkan guna memberi dan memberikan perlindungan yang seimbang dan baik terhadap penerima kredit dan pemberi kredit dengan diperlukannya lembaga hak jaminan yang kuat serta memberikan kepastian hukum pula. Hak tanggungan memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian kredit, kepastian dan perlindungan hukum tersebut bias dilihat dari adanya syarat spesialisitas dan syarat publisitas.

Perlindungan hukum preventif yang diberikan kepada pihak ketiga yang memberikan hak tanggungannya dapat dilakukan melalui pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh pejabat pembuat Akta Tanah. Dalam proses pembuatan APHT, pejabat Pembuat Akta Tanah akan melibatkan secara langsung pihak ketiga sebagai pemilik tanah dari awal hingga selesai. Dalam APHT, pejabat Pembuat Akta Tanah akan menjelaskan berbagai hal yang tercantum didalamnya serta menjelaskan konsekuensi yang mungkin terjadi jika debitur tidak memenuhi kewajibannya yang dapat merugikan pihak ketiga sebagai pemberi Hak Tanggungan.

Notaris juga memberikan perlindungan hukum preventif melalui pembuatan akta perjanjian kredit. Akta perjanjian kredit ini mengikat para pihak yang terlibat. Dalam akta

⁷ Salim H.S. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, (Jakarta:Sinar Grafika,2011) hlm. 103-104

perjanjian kredit, harus jelas disebutkan pihak-pihak yang terlibat, jumlah hutang yang harus dibayar beserta jangka waktu pembayarannya, serta jaminan yang digunakan untuk menjamin hutang tersebut harus dijelaskan secara spesifik. Dengan adanya akta perjanjian kredit, pihak ketiga yang memberikan jaminan hak atas tanahnya dapat memperoleh perlindungan hukum, karena dalam akta tersebut jaminan tersebut secara spesifik disebutkan mengenai kepemilikan tanah, lokasi, dan ukuran tanah.

Bank juga memberikan perlindungan hukum preventif dengan menawarkan pembuatan perjanjian khusus antara kedua belah pihak yang bertujuan untuk melindungi pihak ketiga yang memberikan Hak Tanggungan. Dengan adanya perjanjian khusus antara pihak ketiga dan debitur, dokumen tersebut dapat digunakan sebagai bukti untuk mengantisipasi timbulnya sengketa dimasa yang akan datang.

Keterlibatan pihak ketiga dalam penjaminan hak atas tanah dapat dijelaskan dengan melihat beberapa pasal dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan yaitu dalam pasal 1 ayat (2), (3), (4), (6) Tentang pihak-pihak yang terlibat langsung dalam Hak Tanggungan, pasal 4 tentang obyek Hak Tanggungan dan pasal 8 tentang subjek Hak Tanggungan, dalam pasal tersebut terlihat memberikan batasan yang luas mengenai kepemilikan tanah yang akan dijadikan jaminan.

Hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada, jadi bila dalam pembebanan Hak Tanggungan atas tanah milik pihak ketiga dengan sepengetahuan dan seizing sipemilik tanah tersebut maka perbuatan Debitur tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku. Mengenai tata cara pemberian, pendaftaran, peralihan, hapusnya Hak Tanggungan, eksekusi Hak Tanggungan, pencoretan Hak Tanggungan, dan sanksi administrative dalam Undang-Undang pengaturannya sama dengan jaminan yang diberikan oleh debitur sendiri, karena pihak ketiga juga telah dianggap sebagai debitur kedua dalam perjanjian kredit setelah menyerahkan kepemilikan Hak Tanggungan maka pihak ketiga dan debitur telah dianggap sama kedudukannya dalam perjanjian kredit tersebut.

Hukum memiliki peran dalam mengatur hubungan antara individu, masyarakat, lembaga, dan Negara. Hubungan ini terwujud melalui hak dan kewajiban yang diberikan oleh hukum itu sendiri. Setiap hubungan hukum yang dibentuk oleh hukum selalu memiliki dua sisi, yaitu sisi hak dan sisi kewajiban. Setiap peristiwa atau kejadian dalam keadaan tertentu dapat

dianggap sebagai peristiwa hukum, dan diperlukan adanya peristiwa tersebut agar hubungan hukum dapat terjalin sebagai akibatnya tercipta hak dan kewajiban.⁸

Berdasarkan itu timbulah hak dan kewajiban para pihak sebagai berikut:

1. Hak dan kewajiban pihak peminjam sertifikat sebagai pemimpin berdasarkan surat kuasa yang dibuat memiliki hak digunakannya sertifikat/ mendapatkan pinjaman sertifikat, sedangkan kewajibannya mengembalikan sertifikat tanpa dibebani kewajiban bagi pemilik.
2. Hak dan kewajiban pemilik sertifikat haknya memperoleh kembali sertifikat apabila sudah selesai digunakan oleh pihak peminjam, sedangkan kewajibannya memberikan pinjaman sertifikat kepada peminjam.

Selain itu kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur hak dan kewajiban pinjam-meminjam yaitu diatur dalam pasal 1759 sampai dengan pasal 1764 KUH Perdata. Hak dari peminjam adalah menerima barang yang dipinjam dari pemberi pinjaman. Kewajiban pemberi pinjaman tidak dapat meminta kembali barang yang dipinjamkan sebelum lewat waktu yang ditentukan dalam perjanjian.

Pinjam- meminjam terdiri dari dua jenis berdasarkan pasal 1740 dan 1754 kitab Undang-Undang Hukum perdata, yaitu sebagai berikut:

1. Pinjam pakai adalah sebuah persetujuan dimana pihak pertama memberikan suatu barang kepada pihak kedua untuk digunakan secara Cuma-Cuma dengan syarat bahwa pihak kedua akan mengembalikan barang tersebut setelah penggunaannya atau setelah waktu tertentu. Pasal 1740 KUHPerdata memberikan definisi pinjam pakai sebagai berikut: “ Pinjam pakai adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu barang kepada pihak yang lainnya untuk dipakai dengan Cuma-Cuma dengan syarat bahwa yang menerima barang ini, setelah memakainya atau setelah lewatnya waktu tertentu, akan mengembalikannya.”
2. Pinjam- meminjam (pinjam pakai habis) adalah sebuah perjanjian dimana pihak pertama memberikan sejumlah uang yang dapat habis terpakai kepada pihak kedua dengan syarat bahwa pihak kedua akan mengembalikan barang yang sejenis kepada pihak pertama dengan jumlah dan keadaan yang sama. Pasal 1754 KUHPerdata memberikan definisi sebagai berikut: “Pinjam-meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang

⁸ Zainal Asikin, Pengantar Ilmu Hukum. Cet.1, (Jakarta: Raja Grafindo, 2012). Hlm 116.

belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.”

Pengaturan tentang perbuatan meminjam yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) atau Burgerlijk Wetboek (BW) ada 2 jenis, yaitu:⁹

1. Pinjam pakai, yang diatur dalam pasal 1740 sampai dengan Pasal 1753 BW pengertian pinjam pakai yang ditetapkan dalam pasal 1740 BW adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan suatu barang kepada pihak yang lainnya untuk dipakai dengan Cuma-Cuma, dengan syarat bahwa yang menerima barang ini, setelah memekainya atau setelah lewat suatu jangka waktu tertentu, akan mengembalikannya. Berdasarkan pengertian diatas, maka dalam perjanjian pinjam pakai tidak terjadi pengalihan hak milik dari pemilik barang kepada pihak yang meminjamkan barang karena peminjam barang harus mengembalikan barang yang dipinjam. Contohnya A meminjamkan motor bebek warna hitam kepada B, maka motor yang harus dikembalikan B kepada A adalah motor bebek warna hitam yang semula dipinjam dari A bukan motor yang lain meskipun sejenis atau setipe dengan motor bebek warna hitam tersebut.

Perjanjian ini dapat beralih ke ahli waris masing-masing pihak, kecuali peminjam awal diberi pinjaman karena diberikan khusus kepadanya secara pribadi maka tidak bias beralih ke ahli warisannya. Misalnya pejabat yang dipinjami mobil/ rumah dinas yang harus dikembalikan jika pejabat tersebut telah tidak menjabat lagi.

Kewajiban penjamin dalam pinjam pakai adalah :

1. Menyimpan dan memelihara objek pinjaman sebagai bapak rumah tangga yang baik;
2. Menggunakan objek pinjaman sesuai dengan sifat barang atau sesuai dengan perjanjian. Penggunaan yang menyimpang harus diberi ganti rugi jika timbul kerugian.
3. Mengutamakan keselamatan dan keamanan objek perjanjian dari pada barang miliknya sendiri. Suatu keadaan diluar kesalahan peminjam berakibat musnahnya objek perjanjian sedangkan barang miliknya dapat diselamatkan maka peminjam tetap wajib bertanggung jawab;
4. Bertanggungjawab atas barang yang dipinjamnya jika terjadi resiko.

⁹ Padma D. Liman, Birkah Latif, Dara Indrawati, Anhar Aswan, Maria Deriana Rosari Putrina Naha “ Edukasi Pemahaman Tentang Peminjaman Sertifikat Tanah” Jurnal Hukum” The Juris” Vol. VI. No. 1 Juni 2022. Hlm. 297.

Kewajiban pemilik barang (Yang Meminjamkan)

1. Pemilik barang bertanggung jawab atas kemunduran nilai objek pinjaman karena pemakaian;
 2. Pemilik barang tidak boleh meminta kembali barang yang dipinjam jika belum jatuh tempo atau barangnya belum digunakan oleh si peminjam kecuali jika sipemilik barang betul-betul sangat membutuhkan barang tersebut maka si pemilik barang betul-betul sangat membutuhkan barang tersebut maka si peminjam wajib mengembalikan barang tersebut.
 3. Jika objek pinjam pakai mengandung cacat tersembunyi dan akan merugikan orang yang meminjam dan hal ini diketahui oleh pemilik barang serta tidak memeberitahukan kepada si peminjam maka pemilik barang yang harus bertanggung jawab atas akbat-akibat yang timbul.
 4. Pemilik barang wajib mengganti biaya (yang Nilanya besar) yang telah dikeluarkan oleh si peminjam yang tidak sempat diberitahukan kepada si pemilik barang akan tetapi jika nilainya hanya kecil maka tetap ditanggung oleh si peminjam.
1. Pinjam meminjam yang diatur dalam pasal 1754 sampai dengan pasal 1769 pengertian pinjam meminjam ditetapkan dalam pasal 1754 BW adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikannya sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula. Berdasarkan pengertian diatas, maka objek pinjam meminjam ini adalah segala sesuatu yang dapat dipakai orang dan musnah atau habis karena pemakaiannya. Karena itu, dalam pinjam meminjam terjadi pengalihan hak milik atas objek pinjam meminjam dari pemilik barang kepada pihak yang meminjamkan barang. Pihak peminjam barang tidak mengembalikan barang yang semula dipinjam tetapi mengembalikan barang lain yang mempunyai nilai atau kualitas yang sama dengan barang yang telah dipinjam. Contohnya, A meminjam uang B sebesar Rp. 1.000.000,- (seratus ribu) sebanyak 10 (sepuluh) lembar dengan seri misalnya 0001 sampai dengan 00,10. Ketika A mengembalikan pinjaman uang B, maka yang A serahkan ke B adalah uang senilai Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) tetapi bukan lagi dengan pecahan seratus ribu yang sama ketika A terima dari B yaitu pecahan seratus seri 0001 sampai dengan 0010. A mengembalikan uang B bisa menggunakan uang pecahan lain yang total nilanya

harus Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah). Dari contoh diatas, nyata bahwa pecahan uang seratus ribu sebanyak 10 (sepuluh) lembar seri 0001 s/d 0010 yang tadinya milik B kemudian diserahkan kepada A, maka hak milik atas ketika pecahan uang tersebut telah beralih juga kepada A. oleh karena itu ketika A akan mengembalikan pinjamannya pada B, A tidak perlu mengembalikan pecahan uang seratus ribu sebanyak 10 (sepuluh) lembar seri 0001 s/d 0010 yang diterima dari B, tetapi A harus mengembalikan nilai yang sama yang diterima dari B, meskipun dengan menggunakan pecahan uang yang lain termasuk pecahan seratus ribu sepanjang bukan yang berseri 0001 s/d 0010.

Sifat dari perjanjian pinjam meminjam ini adalah bahwa orang yang menerima pinjaman menjadi pemilik mutlak atas barang yang dipinjam dan apabila barang ini musnah dengan cara bagaimanapun maka kerugian itu menjadi tanggungjawab peminjam. Pemilik memberikan kekuasaan sepenuhnya kepada peminjam untuk menghabiskan objek pinjaman maka sudah seharusnya peminjam dijadikan sebagai pemilik barang yang dipinjam dan memikul segala resiko yang timbul atas barang tersebut.¹⁰

Kewajiban pihak yang meminjamkan dalam pinjam meminjam adalah :

1. Tidak boleh meminta kembali objek perjanjian sebelum jatuh tempo;
2. Bertanggung atas kerugian peminjam karena objek pinjaman (hanya merupakan barang bukan uang) mengandung cacat tersembunyi yang telah diketahuinya tetapi tidak disampaikan ke peminjam pada saat perjanjian.

Kewajiban peminjam dalam pinjam meminjam adalah :

- a. Mengembalikan apa yang telah dipinjam dalam jumlah dan keadaan yang sama pada saat jatuh tempo. Jika perjanjian tersebut telah menentukan jangka waktu pengembaliannya maka hakim harus menyatakan bahwa putusannya dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada banding atau kasasi.
- b. Jika peminjam tidak mampu mengembalikan barang yang sama maka dapat dilakukan dengan uang sesuai harga barang tersebut.
- c. Jika dalam perjanjian tidak menggunakan jangka waktu maka pengembalian pinjaman dapat dilakukan dengan bantuan hakim yang memberikan kelonggaran menurut keadaan peminjam. Jadi dalam putusan hakim tersebut

¹⁰ *Ibid*, hlm. 229

ditentukan suatu tanggal tertentu dimana peminjam harus mengembalikan pinjamannya. Apabila diputuskan bahwa peminjam harus membayar bunga moratoir maka dihitung mulai sejak pembayaran harus dilakukan.

- d. Jika dijanjikan bahwa pengembalian pinjaman barang atau uang tergantung dari kemampuan peminjam, maka kalau pemberi pinjaman menuntut pengembalian sesudah mempertimbangkan keadaan. Karena penilaian kemampuan debitur sangat sulit maka hakim harus waktu pengembalian pinjaman oleh debitur.
- e. Jika tidak diperjanjikan tempat pengembalian maka harus diambil tempat dimana perjanjian telah terjadi dalam menetapkan harga barang yang harus dibayar oleh sipeminjam.

Dalam suatu perjanjian pinjam meminjam dapat menyatakan adanya pembayaran bunga akan tetapi dapat pula tidak mensyaratkan adanya pembayaran bunga. Apabila tidak mensyaratkan pembayaran bunga kemudian jika terjadi perselisihan dalam perjanjian pinjam meminjam tersebut maka dapat digunakan bunga moratorir sebagai penentu dalam pembayaran bunga yang harus dilakukan. Sedangkan ada pula peminjam yang meskipun tidak memperjanjikan pembayaran bunga akan tetapi peminjam tersebut secara relamemberikan pembayaran bunga yang tidak diperjanjikan tersebut maka berdasarkan pasal 1766 BW, peminjaman ini tidak dapat:

- Meminta kembali pembayaran bunga tersebut kecuali bunga yang dibayar tersebut melebihi dari pada bunga menurut Undang-Undang (bunga moratorir) yaitu 6% /tahun.
- Tidak dapat memperhitungkan dengan utang pokok.

Jika pembayaran bunga diwajibkan dalam perjanjian maka peminjam wajib melakukan pembayaran sampai dengan pinjamannya berakhir meskipun jangka waktunya telah lewat. Jika ada bukti yang menyatakan pembayaran uang pinjaman pokok tanpa menyebutkan sesuatu tentang pembayaran bunga, memeberi dugaanbahwa bunganya telah dilunasi dan peminjam dibebaskan dan kewajiban untuk membayarnya. Sertifikat pinjaman yang kemudian dijadikan jaminan, untuk mendapat pinjaman uang (kredit), akan menimbulkan masalah apabila sipeminjam sertifikat tersebut dalam hal ini berstatus sebagai debitir tidak mampu mengembalikan uang yang dipinjam tersebut. Jaminan dalam pemberian kredit berfungsi untuk memberikan kepastian pengembalian uang

kreditur jika debitur melakukan wanprestasi karena lalai atau tidak mampu mengembalikan pinjamannya. Sertifikat yang dijadikan jamina tersebut oleh krediturnya akan dibebankan dengan hak tanggungan.

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka jelas peminjaman sertifikat tanah termasuk pinjam pakai bukan pinjam meminjam. Akan tetapi karena ketidak tahuan pemilik sertifikat maka terjadilah pemindahan hak milik atas sertifikat tanah tersebut kepada pihak peminjam ketika pemilik menanda tangani berkas yang dan pemilik diserahkan oleh peminjam sertifikat. Akibatnya ketika peminjam sertifikat menjadikan jaminan sertifikat yang dipinjam maka pihak kreditur menganggap bahwa sertifikat yang dijadikan jaminan tersebut adalah milik sipeminjam sertifikat karena dalam sertifikat tanah tersebut telah atas nama peminjam sertifikat. Untuk membuktikan bahwa sipeminjam telah melakukan wanprestasi bukan hal yang mudah karena perjanjian dibuat secara lisan dan adanya berkas yang ditanda tangani oleh pemilik sertifikat sehingga bias terjadi balik nama dari pemilik ke peminjam.

4.PENUTUP

Kesimpulan

1. Berdasarkan pembahasan pada bab-bab sebelumnya diatas, penulis dapat menarik kesimpulan bahwa hubungan hukum diantara pihak yang bersangkutan yaitu sebagai peminjam sertifikat dengan pemilik sertifikat yang dimana memiliki hak dan kewajiban, sebagai peminjam memiliki kewajiban untuk mengembalikan sertifikat kepada pemiliknya dan pemilik memiliki hak untuk meminta dan mendapatkan kembali sertifikatnya.
2. Peminjaman sertifikat tanah sering dilakukan dalam bentuk perjanjian lisan sehingga jika timbul masalah hukum, tidak mudah dibuktikan telah terjadinya pinjam pakai apalagi ketika penyerahan sertifikat, peminjam menyerahkan sejumlah uang kepada pemilik sebagai ucapan terimakasih dan adanya berkas-berkas pengalihan hak yang telah ditanda tangani oleh pemilik sertifikat.
3. Perjanjian pinjam pakai dibuat secara tertulis baik dibawah tangan atau dengan akta autentik sehingga memudahkan pembuktian adanya perbuatan hukum apabila terjadi perselisihan antara pemilik sertifikat tanah dengan peminjam dikemudian hari.

Saran

1. Dalam Didalam membuat perjanjian tentu harus memikirkan apa dampak dari perjanjian yang dibuat sehingga ada kehati-hatian dalam membuat perjanjian tersebut. Apabila ada idikasi merugikan salah satu pihak lebih baik perjanjian tersebut harus dibuat secara khusus yang mengatur dampak-dampak yang terjadi kedepannya dengan cara tertulis sehingga punya bukti yang kuat.
2. Sebaiknya perjanjian pinjam pakai dibuat secara tertulis baik dibawah tangan atau dengan akta autentik sehingga memudahkan oembuktian adanya perbuatan hukum apabila terjadi perselisihan anatar pemilik sertifikat tanah dengan perjanjian sertifikat dikemudian hari.
3. Bagi pihak ketiga pemberi Hak Tanggungan harus berhati-hati dalam meminjamkan sertifikat tanahnya untuk dipinjam oleh orang lain, diharapkan pihak ketiga sudah harus mengenal debitur dengan baik, dan selain itu diharapkan pihak ketiga selalu mamantau pembayaran pelunasan kredit debitur tersebut sehingga apabila debitur terlambat untuk melunasi utangnya maka pihak ketiga dapat segera mengingatkan debitur agar cepat membayar utangnya supaya tanah milik pihak ketiga yang dijaminakan tersebut tetap aman dan terhindar dari eksekusi kreditur.

5.REFERENSI

- Abdulkadir Muhammad, Hukum Perdata Indonesia, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.
- Herlien Budiono, Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya dibidang Kenotariatan, Citra Aditya, Bandung, 2010.
- Hermansyah, S.H., MHum. Hukum Perbankan Nasional Indonesia. Kencana prenada Media Group, Jakarta 2005.
- Irwansyah, Penelitian Hukum Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel, (Yogyakarta: Mirra Buana Media 2020).
- R. Subekti, S.H dan R. Titjercrosudibio, Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang pinjam pakai pasal 1740, Pradnya Paramita Pustaka Sains dan Teknologi ISBN 979-408-082-9.
- Rahmat Ramadhani, S.H., M.H, Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah, Pustaka Prima, Medan 2018.
- R. Setiawan, Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Bina Cipta, Bandung 1979.
- Salim H.S, Perkembangan Hukum Kontrak Innominal di Indonesia , (Jakarta: Sinar grafika, 2011.)