



EDUKASI PEMAHAMAN TENTANG PEMINJAMAN SERTIFIKAT TANAH

¹Padma D. Liman[✉], ²Birkah Latif, ³Dara Indrawati, ⁴Anhar Aswan,
⁵Maria Deriana Rosari Putrina Naha
^{1,2,3,4,5}Fakultas hukum universitas hasanuddin
padma_limam@yahoo.com,¹ birkahlatif@gmail.com,² daraindrawati@unhas.ac.id³
anhar.aswan@gmail.com,⁴ marianaha99@gmail.com⁵



Abstract

Legal actions that simply want to hand over the right to enjoy land to other parties often turn into transfers of rights without the owner of the rights realizing it. In practice, it often happens that the owner of the right only wants to lend his land certificate to someone because the land owner knows the person and the borrower asks the land owner to help him by lending his land certificate. There are times when the borrower gives a certain amount of money to the owner of the right to want to lend the certificate. It is also common for the borrower of the certificate to explain to the owner of the certificate the reasons for borrowing the landowner's certificate. Generally, the reason for borrowing landowner certificates is to use them as collateral for credit agreements, both for credit agreements at banks and credit agreements with individuals. In such circumstances, if the owner of the right wants to help the borrower, the certificate is handed over to the borrower. In the understanding of the right owner, after a certain period of time has passed in which, they have agreed with the borrower, the borrower will return the certificate. Since the Borrower of the land certificate does not clarify the intent and purpose of borrowing the certificate to be used as collateral and if circumstances occur beyond the existence of the loan, this must be conveyed to the Owner of the certificate so that the owner of the certificate is aware of circumstances that could occur. For this reason, it is necessary to have Legal Counseling related to education on an understanding of borrowing land certificates so that it can avoid land disputes or disputes from the start.

Keywords: *land; certificates; loans and transfer of rights*

[✉] Alamat korespondensi:
Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
Jl. Perintis Kemerdekaan KM. 10, Tamalanrea Kotak Pos 90245 Makassar
Telp.: (0411) 587219
E-mail: padma_limam@yahoo.com

LATAR BELAKANG

Dalam kehidupan bermasyarakat, saling tolong menolong antara sesama sudah bukan merupakan hal baru. Pertolongan yang dibutuhkan bermacam-macam diantaranya adalah memberikan pinjaman sertifikat tanah untuk mengambil fasilitas kredit di bank atau perorangan. Pemilik sertifikat tanah akan memberikan sertifikat tanahnya kepada orang yang telah dikenal dan dipercayainya apabila orang tersebut meminta tolong kepadanya untuk dipinjamkan sertifikatnya. Ada kalanya peminjaman sertifikat ini dilakukan dengan cuma-cuma (gratis) sedangkan ada pula yang dengan pembayaran sejumlah uang yang disepakati antara pemilik sertifikat dengan orang yang meminjam sertifikatnya.

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 KUHPerdara yang selanjutnya disebut *BW* ada 2 macam, yaitu:

- pinjam pakai, yang diatur dalam Pasal 1740 sampai dengan Pasal 1753 *BW*
- pinjam meminjam, yang diatur dalam Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 *BW*

Pengertian pinjam pakai diatur 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 memakainya atau setelah lewat suatu jangka waktu tertentu, akan mengembalikannya”

Objek pinjam pakai ini adalah segala sesuatu yang dapat dipakai orang dan tidak musnah atau habis karena pemakaiannya. Adapun sifat dari perjanjian pinjam pakai ini adalah:

1. Hak Milik atas objek perjanjian tidak beralih kepada peminjam akan tetapi tetap menjadi milik dari yang meminjamkan.
2. Merupakan Perjanjian Sepihak, karena dipinjamkan secara cuma-cuma.
3. Perjanjian ini dapat beralih ke ahli waris masing-masing pihak, kecuali peminjam awal diberi pinjaman karena diberikan khusus kepadanya secara pribadi maka tidak bisa beralih ke ahli warisnya. Misalnya pejabat yg dipinjami mobil/rumah dinas yang harus dikembalikan jika pejabat tersebut telah tidak menjabat lagi.

Selanjutnya Pengertian pinjam meminjam diatur 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”.

Objek pinjam meminjam ini adalah segala sesuatu yang dapat dipakai orang dan musnah atau habis karena pemakaiannya. Adapun 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 tanggung jawab peminjam. Pemilik memberikan kekuasaan sepenuhnya kepada peminjam untuk menghabiskan objek pinjaman maka sudah seharusnya peminjam dijadikan sebagai pemilik barang yang dipinjam dan memikul segala risiko yg timbul atas barang tersebut.

Berdasarkan pengaturan pinjam pakai dan pinjam meminjam dalam *BW* maka nampak dengan jelas bahwa peminjaman sertifikat tanah yang dilakukan oleh pemilik

sertifikat kepada seseorang tertentu atau sipeminjam adalah merupakan pinjam pakai. Pemilik sertifikat tanah sejak semula ketika memberikan sertifikatnya kepada sipeminjam tidak ada keinginan sama sekali untuk mengalihkan kepemilikannya atas tanah yang tercantum dalam sertifikat kepada si peminjam. Pemberian pinjaman sertifikat hanya didasarkan pada keinginan untuk menolong si peminjam, yang kemudian setelah itu si peminjam harus mengembalikan sertifikatnya kepada pemilik sertifikat setelah melewati suatu jangka waktu yang disepakati mereka berdua. Akan tetapi yang terjadi bukanlah pengembalian sertifikat tanah melainkan tanahnya akan disita atau dilelang. Keadaan ini tentu membuat si pemilik sertifikat tanah sangat keberatan sehingga mengajukan gugatan ke pengadilan.

Dalam proses pengadilan ternyata ditemukan fakta hukum bahwa pemilik sertifikat tidak menyadari ketika memberikan sertifikatnya kepada si peminjam dengan tujuan untuk membantu, ternyata oleh si peminjam sertifikat tersebut dibalik nama menjadi milik si peminjam. Hal ini dilakukan oleh si peminjam karena adanya salah satu persyaratan untuk mendapat fasilitas kredit diharuskan jaminan atau sertifikat atas nama debitur. Agar persyaratan ini terpenuhi maka si peminjam sertifikat mendatangi pemilik sertifikat dengan menyerahkan sejumlah berkas untuk ditanda tangani tanpa menjelaskan dengan detail akibat dari berkas yang ditanda tangani oleh pemilik sertifikat. Pemilik sertifikat yang tujuannya memang hanya ingin menolong peminjam sertifikat langsung saja menanda tangani berkas yang diserahkan, tanpa mengerti konsekwensi hukum dari tanda tangan yang diberikan. Ketidaktahuan dari pemilik dengan langsung menanda tangani berkas yang diserahkan peminjam ternyata adalah suatu perbuatan hukum yang merupakan pengalihan hak atas sertifikat tanah dari pemilik ke peminjam sertifikat. Apabila sebelumnya hal ini diketahui oleh pemilik sertifikat, maka tentu pemilik sertifikat tidak akan membubuhkan tanda tangannya pada berkas yang disodorkan oleh peminjam karena tujuan pemilik tidak akan mengalihkan haknya atas sertifikat tanah tersebut. Masalah hukum berikutnya yang muncul adalah ketika sipeminjam sertifikat tersebut tidak mampu melunasi hutangnya, maka pihak bank akan melelang tanah yang tercantum dalam sertifikat yang dipinjamnya tersebut. Hal ini tentu sangat merugikan pemilik sertifikat yang semula, karena pemilik sertifikat ini sama sekali tidak menikmati fasilitas kredit yang diberikan oleh bank malahan tanahnya akan dilelang untuk melunasi kredit dari si peminjam sertifikat. Dari kondisi yang dideskripsikan di atas tampak jelas bahwa dibutuhkan sebuah kegiatan Penyuluhan Hukum tentang pemahaman peminjaman sertifikat tanah di Desa Toddopulia, Kecamatan Tanralili, Kabupaten Maros.

Adapun yang menjadi permasalahan mitra adalah kurangnya pemahaman yang diketahui oleh masyarakat tentang peminjaman sertifikat tanah di Desa Toddopulia, Kecamatan Tanralili, Kabupaten Maros, sehingga kegiatan Program Pengabdian Kepada Masyarakat, Program Kemitraan – Universitas Hasanuddin (PK-UH) Lembaga Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat Universitas Hasanuddin (LP2M Unhas) dapat menjadi wadah bagi masyarakat dan perangkat desa dalam memetakan persoalan dan menemukan solusi hukum dalam bentuk pemberian edukasi dan pemahaman hukum terkait pemahaman peminjaman sertifikat tanah sesuai aturan hukum yang berlaku.

METODE

Dari kondisi yang dideskripsikan di atas tampak jelas bahwa dibutuhkan sebuah kegiatan Penyuluhan Hukum dan sosialisai tentang pemahaman pemberian pinjaman

sertifikat tanah. Adapun tindakan prioritas yang dilakukan adalah penyebarluasan informasi bagi masyarakat dan perangkat desa tentang pemberian pinjaman sertifikat tanah. Bentuk penyuluhan hukum merupakan solusi terbaik yang dapat ditawarkan, sehingga metode pelaksanaan kegiatan yang digunakan adalah ceramah dan diskusi antara Tim PK-UH LP2M Universitas Hasanuddin dengan masyarakat dan perangkat Desa Toddopulia, Kecamatan Tanralili, Kabupaten Maros

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pinjam pakai maupun pinjam meminjam pada dasarnya merupakan suatu perjanjian sehingga syarat sahnya perjanjian juga berlaku dalam hal ini. Menurut Pasal 1320 BW, syarat sahnya suatu perjanjian adalah:

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal.

Syarat kesepakatan dan kecakapan ini merupakan syarat subyektif yang kalau tidak dipenuhi maka perjanjian yang dibuat dapat dibatalkan sedangkan syarat suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal merupakan syarat obyektif, yang jika tidak dipenuhi, maka perjanjian yang dibuat adalah batal demi hukum.

1. Kesepakatan

Kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak untuk membuat perjanjian ini berdasarkan pada azas kebebasan berkontrak, maksudnya para pihak dalam membuat kontrak:

- bebas menentukan dengan siapa mereka akan melakukan kontrak,
- bebas menentukan isi perjanjian kontrak sepanjang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan peraturan perundang-undangan dan
- bebas menentukan bentuk perjanjian yang dibuat, apakah secara tertulis atau lisan.

Berdasarkan syarat sahnya perjanjian, maka suatu perjanjian bisa dibuat dalam bentuk tertulis maupun secara lisan dan sudah mengikat para pihak yang membuatnya, kecuali perjanjian yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan harus dibuat dalam bentuk tertulis, misalnya perjanjian perdamaian atau perjanjian jual beli tanah.

Apabila ada pihak tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan maka pihak tersebut dianggap telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji.

Suatu kesepakatan dianggap tidak mengikat apabila kesepakatan itu terjadi karena:

a. Khilaf / Kekhilafan.

Yang dimaksud Khilaf atau kekhilafan dalam hal ini adalah gambaran yang salah yang diperoleh salah satu pihak terhadap atau mengenai objek perjanjian atau diri pihak lainnya.

Jadi pada kondisi khilaf, ada kehendak yang sama antara para pihak akan tetapi kehendak salah satu pihak itu terbentuk dibawah pengaruh gambaran yang salah.

Misalnya pembeli hendak membeli kursi rotan akan tetapi diberi kursi plastik.

Kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu perjanjian kecuali kalau khilafan itu terjadi mengenai hakekat barang yang pokok, maksudnya sifat yang sangat menentukan bagi pihak khilaf untuk menutup suatu perjanjian. Kriteria "sifat barang yang sangat menentukan" dalam Pasal 1328 BW dan Pasal 251 KUHD yaitu bahwa pihak yang khilaf tidak akan menutup perjanjian atau setidaknya tidak dengan persyaratan atau ketentuan yang sama jika ia mengetahui dari semula bahwa tidak

terdapat sifat tersebut dan sifat ini harus diketahui oleh pihak lainnya bahwa merupakan hal yang essensial bagi pihak yang khilaf.

Syarat-syarat untuk gugatan pembatalan perjanjian karena khilaf, adalah:

1. Ada kekhilafan mengenai hakekat barang, yi sifat barang yang bagi pihak yang khilaf sangat menentukan untuk menutup perjanjian;
Kriterianya: Harus jelas dan nyata bahwa tanpa kekhilafan maka perjanjian tersebut tidak akan diadakan atau diadakan tetapi dengan syarat-syarat yang lain.
2. Harus ternyata bahwa pihak lain mengetahui atau harus dapat mengetahui bahwa sifat itu adalah essensial bagi pihak yang khilaf
3. Kekhilafan tidak disebabkan oleh kelalaian sendiri dari pihak yang khilaf.

b. Paksaan/Ancaman

Paksaan adalah paksaan psychis/rohani/jiwa bukan paksaan phisik. Oleh karena itu istilah yang lebih tepat adalah ancaman.

Berdasarkan Pasal 1324 BW, paksaan yang berakibat dapat dibatalkannya suatu perjanjian adalah paksaan yang dapat menimbulkan ketakutan pada seseorang yang berpikiran sehat bahwa kekayaannya atau dirinya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata.

Perjanjian ini terjadi karena salah satu pihak berada dalam ketakutan, ini berarti tdk ada pernyataan kehendak yang bebas dalam membuat perjanjian. Apabila tidak ada perasaan takut tersebut maka tidak ada perjanjian atau perjanjian tetap ditutup tetapi dengan syarat-syarat yang berbeda. Hal yang diancam harus merupakan hal yang tidak diperkenankan oleh hukum, misalnyam engancam akan melakukan kejahatan terhadap diri atau kekayaan pihak lain. Kalau diancam tidak diajak nonton atau makan, atau dipailitkan maka ini tidak termasuk dalam pengertian ancaman yang dapat membatalkan suatu perjanjian karena ancaman yang demikian tidak dilarang oleh hukum.

Jika seseorg tangannya dipegang dan dipaksa untuk tanda tangan dalam suatu perjanjian maka ia tidak bisa minta pembatalan perjanjian teresebut dengan alasan ada unsur paksaan berdasarkan Pasal 1324 BW karena ia memang tidak setuju dengan perjanjian tersebut tetapi hanya tangannya yang dipegang dan dipaksa untuk menanda tangani perjanjian. Jadi yang bersangkutan tidak setuju untuk membuat perjanjian. Sedangkan perjanjian yang dapat dibatalkan bedasarkan:

- Pasal 1324 BW adalah ada persetujuan tetapi persetujuan ini diberikan dalam takut atau tidak bebas karena kalau tidak disetujui maka akan dibuka rahasianya dimuka umum.
- Ps. 1323 BW adalah Pelaku paksaan itu bukan hanya pihak dalam perjanjian tetapi juga dilakukan oleh pihak ke 3.
- Ps. 1325 BW adalah yang dipaksa bukan hanya pihak dalam perjanjian tetapi suami atau istri atau sanak keluarga dalam garis keturunan keatas atau kebawah dari pihak dalam perjanjian.

c. Penipuan

Penipuan merpkan suatu bentuk khusus dari kekhilafan karena penipuan baru ada jika gambaran yang salah (kekhilafan) ditimbulkan dengan sengaja oleh tipu muslihat pihak lain. Harus ada hubungan kausal antara penipuan dengan terjadinya perjanjian atau dengan kata lain pihak yang ditipu tidak akan mengadakan perjanjian bila tidak dilakuan dengan tipu muslihat (ps. 1328 BW).

Pengertian tipu muslihat adalah harus ada suatu rangkaian pembohongan yang dalam hubungannya satu dengan yang lain merupakan suatu tipu muslihat.

Menurut Hoge Raad apabila hanya terjadi satu pembohongan saja, tidak merupakan penipuan. Akan tetapi ada juga sarjana hukum lainnya yang berpendapat bahwa hanya dengan satu pembohongan saja maka tipu muslihat sudah terjadi.

2. Kecakapan

Kecakapan untuk membuat suatu perikatan tergantung dari beberapa hal, yaitu usia pihak yang akan melakukan perjanjian harus genap 21 tahun dan keatas sehingga tidak berada dibawah perwalian, atau meskipun belum berusia 21 tahun tapi sudah menikah, atau janda dan duda meskipun belum beusia 21 tahun, atau tidak berada dalam pengampuan.

3. Suatu Hal Tertentu

Syarat suatu hal tertentu adalah bahwa perikatan yang ditimbulkan oleh perjanjian harus mempunyai objek atau prestasi yang tertentu atau dapat ditentukan, dengan kata lain apa yang diperjanjikan harus cukup jelas. Apabila suatu perjanjian tanpa ada objek yang jelas maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Contohnya si A akan membeli baju-baju milik B seharga Rp. 1.000.000 tanpa dijelaskan baju-baju yang mana sedangkan si B mempunyai banyak baju. Perjanjian Jual beli yang demikian adalah batal demi hukum karena unsur essensial dari jual beli, yaitu barang yang akan dijual belikan tidak terpenuhi karena tidak jelas barang yang mana akan dijual belikan.

4. Suatu Sebab Yang Halal

Suatu sebab yang halal adalah bahwa sebab dari melaksanakan suatu perjanjian adalah halal. Contohnya A membawa laptopnya ke B untuk diperbaiki. Setelah sepakat dengan biaya perbaikan maka B memperbaiki laptop A. Setelah laptop A diperbaiki B maka B menyerahkan ke A laptopnya dan A wajib memberikan biaya perbaikan kepada B, karena perbaikan laptop yang dilakukan B adalah merupakan suatu sebab yang halal. Selanjutnya yang merupakan suatu sebab yang tidak halal adalah jika A menjanjikan ke B sejumlah uang jika B menganiyai C. Jika B telah melaksanakan permintaan A maka A bisa tidak memberikan sejumlah uang yang telah dijanjikan kepada B karena perbuatan menganiyai dilarang oleh undang-undang dan termasuk sebab yang tidak halal maka perjanjian ini termasuk perjanjian yang batal demi hukum.

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

1. pinjam pakai, yang diatur dalam Pasal 1740 sampai dengan Pasal 1753 *BW*
2. pinjam meminjam, yang diatur dalam Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 *BW*

ad.1. Pinjam pakai

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 memakainya 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 bisa beralih ke ahli warisnya. Misalnya pejabat yg dipinjami mobil/rumah dinas yang harus dikembalikan jika pejabat tersebut telah tidak menjabat lagi.

Kewajiban Peminjam 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. Bertanggung jawab atas barang yang dipinjamnya jika terjadi risiko.

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 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 memberitahukan kepada si peminjam maka pemilik barang yang harus bertanggung jawab atas akibat-akibat yg timbul.
4. Pemilik barang wajib mengganti biaya (yang nilainya 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.

ad.2. Pinjam Meminjam

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 habis 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,- (satu juta rupiah). B menyerahkan uang satu juta tersebut kepada A dengan pecahan Rp. 100.000,- (seratus ribu) sebanyak 10 (sepuluh) lembar dengan seri misalnya 0001 sampai dengan 0010. 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 nilainya 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 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 sepanjangan 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 tanggung jawab peminjam. Pemilik memberikan kekuasaan sepenuhnya kepada peminjam untuk menghabiskan objek pinjaman maka sudah seharusnya peminjam dijadikan sebagai pemilik barang yang dipinjam dan memikul segala risiko yg timbul atas barang tersebut.

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 jth 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 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 barang pinjaman itu, Pengadilan boleh menentukan waktu 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 si peminjam.

Dalam suatu perjanjian pinjam meminjam dapat mensyaratkan 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 moratoir sebagai penentu dalam pembayaran bunga yang harus dilakukan. Sedangkan ada pula peminjam yang meskipun tidak memperjanjikan pembayaran bunga akan tetapi peminjam tersebut secara rela memberikan pembayaran bunga yang tidak diperjanjikan tersebut maka berdasarkan Pasal 1766 BW, peminjam ini tidak dapat:

- meminta kembali pembayaran bunga tersebut kecuali bunga yang dibayar tersebut melebihi dari pada bunga menurut undang-undang (bunga moratoir), yi 6% pertahun.
- 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.

Berdasarkan Pasal 1767 BW, bunga pinjaman ada 2 macam, yaitu:

1. Bunga yg diatur/ditentukan oleh Undang-undang, diatur dalam Pasal 1767 BW

Jika pemberi pinjaman memperjanjikan bunga tanpa menentukan besarnya, maka penerima pinjaman wajib membayar bunga menurut undang-undang.

2. Bunga yg ditetapkan dlm perjanjian.

Besarnya bunga ini boleh melampaui bunga menurut undang-undang dalam segala hal yang tidak dilarang undang-undang. Besarnya bunga yang ditetapkan dalam perjanjian harus secara tertulis.

Jika ada bukti yang menyatakan pembayaran uang pinjaman pokok tanpa menyebutkan sesuatu tentang pembayaran bunga, memberi dugaan bahwa 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 debitur 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 jaminan tersebut oleh krediturnya akan dibebankan dengan hak tanggungan. Adapun yang dimaksud dengan Hak Tanggungan menurut Pasal 1 point 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah:

hak jaminan yang di bebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda2 lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yg memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain.

Dengan adanya pembebanan hak tanggungan atas sertifikat tersebut maka ini berarti apabila debitur tidak mampu mengembalikan pinjaman kreditur maka kreditur berhak melakukan tindakan penjualan melalui lelang atas sertifikat tersebut. Hal ini dikarenakan sifat Hak tanggungan adalah sebagai berikut:

1. Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminan dalam tangan siapapun objek tersebut berada atau *droit de suite*;

2. Perjanjian Formal dan Pemberian Hak Tanggungan harus dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
3. Pembebanan Hak Tanggungan atas suatu objek harus memenuhi asas spesialisitas dan asas publisitas.
4. Tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jaminan untuk penyelenggara pembangunan Rumah Susun.
5. Setiap peralihan Hak Tanggungan ke pihak lain wajib didaftarkan pada kantor pertanahan dan mulai berlaku terhadap pihak ketiga pada hari tanggal didaftarkannya peralihan tersebut di kantor pertanahan.

Selain sifat Hak Tanggungan tersebut diatas maka eksekusi atas objek Hak Tanggungan dapat dilakukan apabila debitur atau pemberi Hak Tanggungan cidera janji dengan cara:

- a. pelaksanaan titel eksekutorial sebagaimana dimaksud Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan oleh Penerima Hak Tanggungan;
- b. Penjualan objek jaminan atas kekuasaan sendiri atau Hak melakukan parate eksekusi oleh Pemegang Hak Tanggungan melalui pelelangan umum;
- c. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika penjualan objek Hak Tanggungan itu akan memperoleh harga tertinggi yang bisa menguntungkan semua pihak. Penjualan ini hanya dapat dilakukan apabila:
 - telah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak adanya pemberitahuan tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak yang berkepentingan dan
 - diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 surat kabar/media massa yang beredar di daerah serta
 - tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Meskipun diumumkan dalam surat kabar akan tetapi belum tentu dibaca atau dilihat oleh pemilik sertifikat. Hasil penjualan lelang digunakan terlebih dahulu untuk membayar piutang kreditur secara keseluruhan. Apabila hasil penjualan lelang lebih besar dari piutang kreditur maka sisanya akan dikembalikan kepada debitur. Selanjutnya si pembeli lelang akan mengambil tanah yang tercantum dalam sertifikat yang dibelinya, yang mana sertifikat tersebut adalah sertifikat yang dipinjam debitur. Tentu pemilik sertifikat akan kaget dan sangat keberatan dengan kondisi ini karena pemilik sertifikat sama sekali tidak berniat menjual tanahnya yang tercantum dalam sertifikat demikian pula pemillik sertifikat tidak pernah menerima uang hasil penjualan tanahnya.

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 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 si peminjam telah melakukan wanprestasi bukan hal yang mudah karena perjanjian dibuat secara lisan dan adanya berkas yang ditanda tangani oleh pemilik sertifikat sehingga bisa terjadi balik nama dari pemilik ke peminjam.

KESIMPULAN

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 terima kasih dan adanya berkas-berkas pengalihan hak yang telah ditanda tangani oleh pemilik sertifikat. Oleh karena itu, sebaiknya 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.

UCAPAN TERIMA KASIH

Terima kasih tim penulis ucapkan kepada Lembaga Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat (LP2M) Universitas Hasanuddin yang telah mendanai kegiatan ini sampai selesai.

REFERENSI

- Annas, Y., Endrawijaya, I., Harsono, Y., & Wicaksono, A. B. (2022). THE EFFECT OF DISCIPLINE AND WORK MOTIVATION ON THE PERFORMANCE OF PT GADING PRIMA PERKASA EMPLOYEES. *International Journal of Economics, Business and Accounting Research (IJEBAR)*, 6(4), 1865-1870.
- Harsono, Y., & Fajarianto, O. (2020). The Influence of Human Resources Quality on Improving the Performance of Small and Medium Enterprises in Thousand Islands, North Jakarta. *IJEBD (International Journal of Entrepreneurship and Business Development)*, 3(4), 415-425.
- Harsono, Y., & Maradona, A. (2021). The Effect of Compensation on the Performance of Operational Employees at Gema Suara Adhitama Company, Central Jakarta. *Journal Socio Humanities Review*, 1(1), 30-35.
- Kadarudin, Riset Sederhana di Bidang Ilmu Hukum, Ponorogo: Uwais Inspirasi Indonesia, 2020.
- Siraj, N., Lestari, A. D., Harsono, Y., & Saputra, D. (2022). IMPLEMENTATION OF DEATH CERTIFICATE REPORTING POLICY IN SUKAGUMIWANG DISTRICT, INDRAMAYU REGENCY. *Journal Indonesia Law and Policy Review*, 3(2), 81-85.
- Siregar, N. F., Fajarianto, O., Nurlia, T., & Harsono, Y. (2022). THE EFFECTIVENESS WAY FOR IMPROVING THE USING OF VOCABULARIES FOR GENERAL PUBLIC. *International Journal of Economics, Business and Accounting Research (IJEBAR)*, 6(4).
- Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung PT Citra Aditya Bakti, cetakan ke X, 1995
- Subekti & R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta Pradnya Paramita, 1979
- Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria