

Pendampingan Hukum Penyelamatan Asset Warga Desa Terban Yang Menjadi Jaminan Kredit Pada Koperasi Artha Jaya Kudus

Yusuf Istanto¹
Universitas Muria Kudus¹
Email: yusuf.istanto@umkac.id¹

Info Artikel

Riwayat Artikel

Diterima: 1 Juni 2019

Direvisi: 17 Juli 2019

Disetujui: 29 Agustus 2019

Dipublikasikan: September 2019

Keyword:

Pendampingan Hukum
Aset Warga Desa Terban
Jaminan Kredit

Abstract

Kompleksitas dalam penyelesaian terkait jaminan kredit di Koperasi Artha Jaya dan munculnya penagihan hutang dari PT. BPR BKK Jati Kudus memunculkan kebutuhan penyelesaian alternatif diluar pengadilan maupun didalam pengadilan. Penyelesaian melalui jalur hukum dengan gugatan di pengadilan tidak harus di utamakan dalam penyelesaian perkara a quo. Maka pengabdian ini bermaksud memberikan pendampingan secara hukum kepada warga desa Terban dalam menyelesaikan permasalahannya dengan Koperasi Artha Jaya dan BPR BKK Jati Kudus. Koperasi Artha Jaya Jekulo Kudus menahan obyek jaminan berupa sertifikat hak milik atas tanah tercatat atas nama warsini adalah perbuatan melanggar hukum yang diatur dalam Pasal 372 KUHP berupa pemerasan dan ancaman. Selain menahan obyek jaminan Koperasi Artha Jaya Jekulo Kudus mengagunkan kepada BPR BKK Jati Kudus tanpa sepengetahuan pemilik adalah perbuatan melanggar hukum yang diatur Pasal 263 ayat (1) berupa memalsukan surat-surat, yang mana telah memalsukan tanda tangan Warsini pada Surat Perjanjian Kredit antara Koperasi Artha Jaya Jekulo Kudus dengan BPR BKK Jati Kudus.

Artikel ini dapat diakses secara terbuka dibawah lisensi CC-BY



DOI: 10.24176/mjlm.v1i2.6077

Pendahuluan

Berdasarkan pada sumber monografi desa Terban tahun 2013, diketahui bahwa desa Terban memiliki luas pemukiman seluas 102,93 ha/m², persawahan seluas 210,80 ha/m², pekarangan seluas 122,28 ha/m². Areal persawahan seluas 95,87 ha/m² merupakan tanah sawah tadah hujan sedangkan sawah irigasi seluas 42,24 ha/m². Tanaman pangan komoditas yang ada di Patiayam adalah padi dan jagung. Sumber air bersih mereka berasal dari sumur gali sejumlah 200. Penduduk desa Terban sebanyak 7986 orang, yang terdiri dari 3945 laki-laki dan 4041 perempuan. Jumlah tersebut terbagi ke dalam 2059 kepala keluarga (KK). Dengan demikian setiap KK memiliki anggota keluarga antara 3-4 orang. Mata pencaharian penduduk desa terban pada umumnya sebagai petani dan buruh pabrik sebagian lainnya penduduk desa terban menjadi pengusaha kecil dan menengah, tukang kayu, tukang batu, PNS dan sebagainya.

Dukuh krangit pada tahun 2002 mengalami bencana alam tanah longsor yang menghancurkan pemukiman warga dukuh krangit desa Terban. Perdukuhan di Pegunungan Patiayam (300 m di atas permukaan laut) itu, pada Februari 2002 dilanda bencana tanah retak/merekah yang kemudian menjadi longsor. Saat bencana terjadi, sekitar 60 rumah penduduk rusak berat dan ringan. Ahli geologi merekomendasi 26 rumah harus segera dipindah. Sebab, lokasi rumah-rumah itu (wilayah RT 1) yang berbatasan dengan jalan dan Kali Grenjengan sangat berbahaya. Sebanyak 117 keluarga (445 jiwa) penduduk di puncak Pegunungan Patiayam itu akan direlokasi di Blok Ngasinan, sekitar 1 km timur laut pusat desa.

Sebagian besar masyarakat di dukuh krangit terban bermata pencaharian sebagai petani sawah tadah hujan. Hasil dari bercocok tanam tersebut hanya cukup digunakan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari, terkadang untuk menutupi kekurangan ekonomi sebagian masyarakat harus berhutang kepada koperasi.

Koperasi Artha Jaya Jekulo adalah salah satu koperasi yang menjadi langganan bagi sebagian warga dukuh krangit apabila membutuhkan dana pinjaman. Warsini salah seorang menuturkan bahwa sebenarnya warga krangit meminjam uang dalam jumlah yang sedikit yakni kisaran Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) s.d Rp. 2.0000.000,- (dua juta rupiah) akan tetapi pihak Koperasi Artha Jaya selalu meminta jaminan baik BPKB Kendaraan maupun sertifikat tanah.

Permasalahan yang dihadapi oleh sebagian warga dukuh krangit adalah sebagian dari mereka telah melunasi tunggakan hutang di Koperasi Artha Jaya akan tetapi kesulitan mengambil kembali sertifikat tanah miliknya yang menjadi jaminan di Koperasi Artha Jaya karena koperasi tersebut tidak lagi beroperasi atau bangkrut. Selain itu warga yang menjadi nasabah Koperasi Artha Jaya juga dikejutkan dengan adanya penagihan hutang dari BPR BKK Jati Kudus padahal warga tidak merasa meminjam uang atau mengajukan kredit di BPR BKK Jati Kudus.

Uraian pada sub bab Analisis Situasi di atas, menegaskan adanya dua permasalahan sosial yang menonjol. Pertama, sebagian warga krangit kesulitan untuk mengambil sertifikat yang menjadi jaminan pinjaman di Koperasi Artha Jaya karena koperasi tidak lagi beroperasi atau bangkrut. Kedua, adanya penagihan hutang dari BPR BKK Jati Kudus padahal warga krangit tidak pernah mengajukan kredit atau tidak berhutang di BPR BKK Jati Kudus. Pemerintah Desa Terban sebagai mitra, memiliki peran strategis dalam pemecahan masalah sosial di atas. Pertama, Pemerintah Desa Terban merupakan pemangku kebijakan untuk Desa Terban Kec. Jekulo Kab. Kudus. Kedua, dengan kedudukan sebagai pemangku kebijakan di Desa Terban, Pemerintah Desa Terban dapat di andalkan untuk mengkoordinasikan permasalahan warga dukuh krangit dengan instansi terkait berwenang.

Pada umumnya sengketa perdata dalam perbankan yang terkait dengan usaha Bank disebabkan oleh adanya wanprestasi (ingkar janji) atau perbuatan melawan

hukum. Menurut pasal 1238 KUH Perdata yang dimaksud dengan wanprestasi (ingkar janji) adalah adanya pelanggaran terhadap perjanjian, sedangkan menurut pasal 1365 KUH Perdata perbuatan melawan hukum adalah tindakan dari pihak yang melakukan pelanggaran terhadap suatu ketentuan/aturan hukum yang berakibat merugikan orang lain.

Ketentuan-ketentuan yang mengatur mengenai perjanjian terdapat pada Buku ke III kuhperdata tentang Perikatan. Perikatan memiliki arti yang lebih luas dari "Perjanjian". Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan pihak mana yang berhak menuntut sesuatu hal dari pihak lain dan pihak lain wajib memenuhi kewajibannya. Perjanjian diartikan sebagai suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang saling berjanji untuk melakukan sesuatu hal.

Wirjono Prodjodikoro memberikan definisi perjanjian adalah suatu hubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua orang atau lebih, dimana seseorang berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang orang lain berhak menuntut dipenuhinya janji tersebut. Persengketaan perdata adalah persengketaan yang dapat terjadi pada perseorangan atau badan hukum. Sebelum menempuh penyelesaian melalui jalur hukum, disarankan untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi melalui proses musyawarah/mediasi, baik melalui mekanisme adat, lembaga keagamaan, atau lembaga mediasi. Bila ternyata mediasi tidak dapat menyelesaikan sengketa yang ada, barulah penyelesaian sengketa dapat melalui pengadilan.

Dalam menyelesaikan sengketa perdata, Pengadilan bukanlah merupakan satu-satunya lembaga untuk menyelesaikan sengketa, namun dikenal juga penyelesaian sengketa dengan cara di luar pengadilan. Baik sengketa karena wanprestasi ataupun perbuatan melawan hukum⁶, dapat dilakukan di luar Pengadilan atau melalui Pengadilan. Bentuk-bentuk Alternatif Penyelesaian Sengketa dapat dibagi dalam: Pertama, alternative to adjudikasi yang terdiri atas negosiasi dan mediasi; Kedua, alternative to litigasi yang terdiri atas negosiasi, mediasi dan arbitrase. Dalam menyelesaikan sengketa perdata, Pengadilan bukanlah merupakan satu-satunya lembaga untuk menyelesaikan sengketa, namun dikenal juga penyelesaian sengketa dengan cara di luar pengadilan. Baik sengketa karena wanprestasi ataupun perbuatan melawan hukum, dapat dilakukan di luar Pengadilan atau melalui Pengadilan.

Masalah Hutang Piutang memang masalah yang cukup rumit. Rumit dalam artian pada saat seseorang membutuhkan uang, maka seseorang yang memiliki uang akan memberikan pinjaman kepada pemohon dengan berbagai syarat (tentu saja bunga pinjaman)⁷. Namun, begitu urusan pembayaran si pemohon tidak mau membayar. Tentu saja ini membuat pusing kepala si pemilik uang. Bahkan beredar

gosip bahwa si pemilik uang tidak dapat melakukan tuntutan hukum karena hal itu ilegal (masalah peminjaman uang). Prinsipnya, masalah pinjam meminjam adalah termasuk lingkup hukum perdata. Sehingga tidak bisa dibawa ke ranah pidana.

Hak Kebendaan yang Bersifat Sebagai Pelunasan Hutang (Hak Jaminan). Pengertian hak kebendaan yang bersifat sebagai pelunasan hutang (Hak Jaminan) adalah hak jaminan yang melekat pada kreditor yang memberikan kewenangan untuk melakukan eksekusi pada benda yang dijadikan jaminan jika debitur melakukan wanprestasi terhadap suatu prestasi (perjanjian). Dengan demikian hak jaminan tidak dapat berdiri karena hak jaminan merupakan perjanjian yang bersifat tambahan (*accessoir*) dari perjanjian pokoknya, yakni perjanjian hutang piutang (perjanjian Kredit).

Di dalam kehidupan sehari-hari ini, kebanyakan manusia tidak terlepas dari yang namanya hutang-piutang. Sebab diantara mereka ada yang membutuhkan dan ada pula yang dibutuhkan. Rezeki orang berbeda-beda, ada yang dilapangkan rezekinya dan ada pula yang dipersempit rezekinya. Bagi yang tidak bisa mencukupi kebutuhan sehingga mendorongnya dengan terpaksa untuk berhutang, tetapi ada juga yang berhutang demi mencapai mendapat kepuasan. Dalam hutang-piutang biasanya ada sesuatu yang dijamin atau bagaimana kesepakatan kedua belah pihak antara si pemberi pinjaman dan si penerima pinjaman

Patut diperhatikan bahwa terhadap benda yang dijamin ini, kreditor hanya diperbolehkan mengambil sisa piutangnya yang belum dilunasi oleh debitor dan apabila terdapat kelebihan, maka kelebihan itu dikembalikan kepada debitor. Dalam hal debitor cidera janji (*wan prestasi*), benda yang dijadikan jaminan tidak dapat serta merta langsung beralih secara sepihak menjadi hak kreditor, kecuali telah memenuhi prosedur yang telah diatur oleh peraturan perundang-undangan. Seperti halnya untuk jaminan berupa benda tetap (tanah) diperlukan adanya pembebanan hak tanggungan terhadap benda yang dijamin yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor: 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas tanah Beserta Benda-Benda Yang Terkait Dengan Tanah. Dengan cara ini, apabila debitor cedera janji, kreditor berhak menjual benda yang dijamin melalui pelelangan umum yang diatur oleh peraturan perundang-undangan. Apabila tidak ada pembebanan hak tanggungan terhadap benda tetap yang dijamin, maka cara yang harus ditempuh kreditor adalah melalui gugatan ke pengadilan dan apabila tuntutan kreditor dikabulkan oleh pengadilan, maka kreditor berhak mengajukan eksekusi lelang terhadap benda yang dijamin berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Metode

Ada tiga tahapan penting dalam pendampingan hukum kasus keperdataan untuk membantu menyelesaikan masalah yang terjadi:

Pertama adalah proses Konsultasi, Kedua upaya mencari alternative penyelesaian sengketa dan Ketiga adalah proses hukum (litigasi). Tahap Konsultasi merupakan tahapan awal yang sangat penting dalam membangun hubungan antara keduabelah pihak. Tahap konsultasi ini berkaitan erat dengan trust (kepercayaan) dari pihak yang meminta jasa pendampingan hukum dengan pihak yang akan memberikan pendampingan hukum. Dalam tahap ini bagaimana saudara dapat meyakinkan, piawai dan menguasai/memahami persoalan hukum yang menimpa calon klien. Diperlukan pemahaman dan pengetahuan tentang ilmu hukum yang lebih dari para penegak hukum serta harus memiliki integritas yang tinggi, jujur, dapat dipercaya dan mempunyai kemampuan dapat menyelesaikan masalah yang menimpa Klien. Ukuran sederhana apakah saudara berhasil meyakinkan dan menanamkan kepercayaan terhadap calon klien adalah apabila setelah melakukan konsultasi dia merasa puas dan akan memberikan surat kuasa untuk mengurus kepentingan hukumnya.

Tahap *kedua* setelah saudara menerima surat kuasa adalah mencari upaya alternative penyelesaian sengketa. Tidak setiap permasalahan klien harus dilakukan dengan penyelesaian melalui upaya hukum gugatan ke Pengadilan. Salah satunya adalah dengan menempuh Alternative Dispute Resolution (ADR)¹⁷ atau alternatif penyelesaian sengketa. Beberapa alternatif penyelesaian sengketa antara lain : Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi atau Arbitrase, yang pada intinya adalah musyawarah dalam tradisi masyarakat kita. Karena ada kalanya hanya dengan melalui konsultasi permasalahan hukum seorang Klien dapat diselesaikan.

Banyak manfaat yang diperoleh dari menyelesaikan persoalan klien tanpa harus melalui gugatan pengadilan (litigasi). Antara lain : penyelesaian lebih sederhana, biaya yang ditanggung klien tidak terlalu mahal, penyelesaian tidak memerlukan waktu yang panjang, meminimalisir kemungkinan salah satu pihak tersakiti akibat kalah dalam perkara.

Tahap *ketiga* adalah tahap proses hukum pengadilan (litigasi). Tahap ini dapat ditempuh atau terpaksa harus ditempuh apabila dua proses yang di atas tidak menghasilkan upaya penyelesaian yang maksimal. Tahap ini diawali dengan mengajukan gugatan kepada pengadilan negeri setempat.

Hasil dan Pembahasan

Koperasi Artha Jaya adalah sebuah wadah organisasi ekonomi yang memiliki dan dioperasikan oleh orang-seorang demi kepentingan bersama. Koperasi ini melandaskan kegiatan berdasarkan prinsip gerakan ekonomi rakyat yang berdasarkan asas kekeluargaan. Produk dari Koperasi Artha Jaya sendiri berupa

simpan pinjam. Simpanan di Koperasi Artha Jaya memberikan layanan simpanan sukarela (tabungan) dengan bunga lebih besar dan dapat diambil saat diperlukan, sedangkan pinjaman di Koperasi Artha Jaya berupa pemberian modal usaha atau pembiayaan bagi calon nasabah.

Warsini yang beralamat di dukuh ngrangit Desa Terban Jekulo adalah salah satu nasabah dari Koperasi Artha Jaya yang berada di jekulo kudos dengan meminjam uang sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) dengan jaminan yang diberikan kepada Koperasi Artha Jaya berupa sertifikat hak atas tanah. Uang pinjaman¹⁸ ini digunakan sebagai modal usaha sesuai dengan kesepakatan yang dilakukan antara nasabah dengan Koperasi Artha Jaya Jekulo. Kesepakatan yang dilakukan kedua belah pihak di buktikan dengan ditanda tangannya surat perjanjian kredit. Surat perjanjian kredit ini menunjukkan hubungan hukum antara Warsini dengan Koperasi Artha Jaya adalah hubungan debitur kreditur. Jangka waktu pengembalian pinjaman untuk modal usaha selama 3 (tiga) bulan sesuai dengan surat perjanjian kredit yang telah ditanda tangani oleh kedua belah pihak. Kewajiban yang dilakukan Warsini selaku nasabah telah dijalankan dengan baik, yang telah mengembalikan secara lunas dan tepat waktu kepada Koperasi Artha Jaya Jekulo Kudus, akan tetapi Warsini selaku nasabah Koperasi Artha Jaya tidak bisa mengambil barang jaminan berupa sertifikat hak atas tanahnya sendiri. Sehingga pihak nasabah (debitur) dalam hal ini sangat dirugikan oleh pihak Koperasi Artha Jaya Jekulo Kudus.

Kerugian yang dialami oleh Warsini selaku nasabah Koperasi Artha Jaya Jekulo Kudus bertambah ketika ternyata sertifikat yang dijaminan di Koperasi Artha Jaya Jekulo Kudus telah dipindah tangankan atau dijaminan kembali tanpa sepengetahuan pemilik sertifikat (Warsini). Koperasi Artha Jaya Jekulo Kudus telah menjaminkan sertifikat hak milik yang dimiliki oleh Warsini kepada BPR BKK Jati Kudus tanpa sepengetahuan pemilik sertifikat. Hal ini diketahui oleh Warsini ketika Warsini mendapatkan surat teguran (somasi) dari BPR BKK Jati Kudus dengan nilai pinjaman yang belum dilunasi atau belum di kembalikan oleh Warsini kepada BPR BKK Jati Kudus sebesar Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah). Warsini sendiri tidak pernah melakukan pinjaman kepada BPR BKK Jati Kudus dengan jaminan kebendaan berupa sertifikat hak miliknya kepada BPR BKK jati kudos.

Selain Warsini yang menjadi korban dari tindakan tidak bertanggung jawab dari Koperasi Artha Jaya Jekulo, Narsih warga dukuh krangit desa Terban Jekulo juga menjadi nasabah yang dirugikan oleh tindakan ketua Koperasi Artha Jaya Jekulo. Narsih memiliki pinjaman senilai Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) pada koperasi artha jaya jekulo yang telah diangsur secara lunas sesuai perjanjian akan tetapi setiap narsih meminta SHM miliknya yang dijadikan jaminan kredit di Koperasi selalu

diberi janji akan dikembalikan akan tetapi kenyataannya SHM milik Narsih tak kunjung dikembalikan.

Narsih kemudian diberi tahu oleh saudara Aris yang merupakan ketua koperasi Artha Jaya Jekulo bahwa SHM miliknya dijadikan jaminan kepada Pak Sukardi warga desa Bulungcangkring yang tidak lain adalah salah satu nasabah yang mendepositokan dananya di Koperasi Artha Jaya Jekulo senilai Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah). Ketika Narsih berusaha meminta kepada Pak Sukardi agar SHM miliknya dikembalikan kepada dirinya, Pak Sukardi memberikan syarat Narsih harus membayar minimal separoh dari uang Pak Sukardi yang di depositokan di Koperasi Artha Jaya Jekulo.

Warsini dan Narsih dengan diantar keluarganya menemui Konsultan dari Badan Konsultasi dan Bantuan Hukum (BAKOBAKUM) Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus dan diterima oleh Yusuf Istanto.,SH.,MH selaku Sekretaris Bakobakum. Oleh Yusuf Istanto kemudian melakukan kegiatan inventarisasi masalah hukum yang dihadapi oleh Warsini dan Narsih. Setelah melakukan konsultasi kemudian Warsini dan Narsih meminta pendampingan dari Bakobakum Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus untuk menghadapi permasalahan yang mereka hadapi dengan Koperasi Artha Jaya, PD Bank BPR BKK Jati Kudus serta Bapak Sukardi.

Langkah awal yang dilakukan oleh tim Bakobakum adalah mempersiapkan surat kuasa guna melakukan pendampingan hukum terhadap Warsini dan Narsih. Selanjutnya tim melakukan tindakan klarifikasi ke BPR BKK Jati Kudus kantor Mejobo guna mendapat informasi pasti terkait surat somasi yang dilayangkan oleh BPR BKK Jati Kudus kepada Warsini. Setelah melalui pendampingan yang kami lakukan terhadap Narsih akhirnya pak sukardi bersedia mengembalikan SHM milik Narsih dengan syarat Aris Ketua Koperasi Artha Jaya bersedia membuat surat pernyataan utang dengan disaksikan oleh kami dari Bakobakum UMK. Setelah surat pernyataan dibuat dan ditandatangani oleh saudara Aris baru pak Sukardi mengembalikan SHM milik Ibu Narsih secara Cuma-cuma.

Dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah berserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan yang pengaturannya selama ini menggunakan ketentuan-ketentuan Hypotheek dalam Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT pada dasarnya adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun, pada kenyataannya seringkali terdapat benda- benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan turut pula dijamin. Sebagaimana diketahui bahwa Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan asas pemisahan Horizontal, yang menjelaskan

bahwa setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut. Penerapan asas tersebut tidak mutlak, melainkan selalu menyesuaikan dan memperhatikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat. Sehingga atas dasar itu UUHT memungkinkan dilakukan pembebanan Hak Tanggungan yang meliputi benda-benda di atasnya sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah bersangkutan dan ikut dijadikan jaminan yang dinyatakan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Koperasi artha jaya jekulo sebagai kreditur sparatis mendapatkan perlindungan hukum karena sebagai pemegang hak jaminan kebendaan berupa sertifikat hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Jaminan kebendaan yang diberikan oleh warsini selaku nasabah koperasi artha jaya jekulo kudo berupa sertifikat hak atas tanah sebagai perjanjian aksesoir yaitu perjanjian yang bersifat tambahan yang selalu melekat pada perjanjian pokoknya dalam hal ini berupa pinjaman uang sebagai modal usaha Warsini sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah). Fungsi dari adanya perjanjian aksesoir berupa hak tanggungan dalam perjanjian pokok adalah sebagai perlindungan hukum bagi koperasi artha jaya jekulo kudo apabila warsini wanprestasi (ingkar janji)²⁰ terhadap perjanjian pokoknya berupa hutang piutang yang telah dibuktikan dengan adanya Surat Perjanjian Kredit antara warsini dengan koperasi artha jaya jekulo kudo.

Perjanjian hutang piutang antara warsini dengan koperasi artha jaya jekulo kudo sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) dengan obyek jaminan berupa sertifikat hak milik kenyataannya tanpa prosedur pemberian hak tanggungan yang harus didaftarkan di kantor pertanahan kabupaten kudo untuk mendapatkan tanpa bukti pemberian hak tanggungan berupa sertifikat hak tanggungan. Dengan tidak didaftarkan hak tanggungan di kantor pertanahan kabupaten kudo, maka sepantasnya sertifikat hak milik atas tanah milik warsini di kembalikan kepada pemiliknya. Perbuatan yang dilakukan oleh kreditur yang menahan barang milik orang lain meskipun perjanjian pokok sudah lunas dan perjanjian aksesoir telah hapus dengan sendirinya karena pemberian hak tanggungan tidak didaftarkan adalah perbuatan yang melanggar hukum yang diatur dalam Pasal 372 KUHP.

Sertifikat hak milik atas tanah yang dimiliki oleh warsini tidak di berikan kepemilikannya lagi dikarena kreditur (koperasi artha jaya jekulo kudo) telah menjaminkan obyek jaminan kepada pihak ketiga yaitu BPR BKK jati kudo. Bahwa tindakan koperasi artha jaya jekulo kudo menjaminkan obyek jaminan kepada BPR BKK jati kudo tanpa sepengetahuan pemilik sertifikat sebesar 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) adalah perbuatan melanggar hukum. Jaminan kebendaan berupa hak atas tanah yang dapat menjaminkan adalah pemilik hak atas tanah tersebut yang

namanya tercatat di dalam sertifikat. Hak atas tanah yang dibuktikan dengan sertifikat hak milik atas tanah menurut pasal 506 KUHPerdara termasuk benda tidak bergerak. Penyerahan bendak tidak bergerak berupa sertifikat hak atas tanah dilakukan dengan cara pengumuman dengan akta otentik yang ditaur di dalam pasal 616 KUHPerdara jo Pasal 620 KUHPerdara. Oleh karen aitu, obyek jaminan berupa sertifikat hak milik atas tanah yang seharusnya berhak menjaminkan kebendaan tersebut adalah pemilik sertifikat yaitu warsini kepada BPR BKK jati kudus, bukan kreditur (koperasi artha jaya jekulo kudus) dengan akta otentik berupa APHT (Akta Pemberiha Hak

Tanggunggan). Bukti dari jaminan kebendaan hak atas tanah yang disebut hak tanggungan berupa sertifikat hak tanggungan yang dikeluarkan oleh badan pertanahan setenpat dimana letak tanah berada. Sebelum dikelurkannya sertifikat hak tanggungan, pemilik sertifikat wajib membuat suatu perjanjian hak tanggungan yang di tuangkan di dalam APHT yang dibuat oleh para pihak dihadapan pejabat yang berwenang. Pejabat yang dapat membuat APHT adalah pejabat pembuat akta tanah dimana letak tanah itu berada.

Simpulan

Bahwa debitur sekaligus nasabah Koperasi Artha Jaya Jekulo Kudus telah melaksanakan kewajibannya dengan melunasi semua hutang-hutannya sebelum jatuh tempo, akan tetapi obyek jaminan berupa sertifikat hak atas tanah milik wasini tidak di kembalikan kepada pemiliknya. Obyek jaminan yang diberikan Warsini Kepada Koperasi Artha Jaya Jekulo Kudus hanya dibuatkan surat perjajian kredit sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) yang jangka waktunya 3 (tiga) bulan serta Narsih yang membuat perjanjian kredit sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) tanpa di ikat dengan akta pemberian hak tanggungan yang dibuat oleh para pihak dihadapan pejabat pembuat akta tanah daerah kerja kabupaten kudus.

Bahwa Koperasi Artha Jaya Jekulo Kudus selaku pemegang obyek jaminan berupa sertifikat hak atas tanah millik warsini telah di jaminkan kepada pihak ketiga yaitu BPR BKK Jati Kudus sebesar Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) tanpa sepengetahuan pemilik sertifikat. Tindakan Koperasi Artha Jaya Jekulo Kudus dengan memalsu tanda tangan Warsini pada surat perjanjian kredit antara Koperasi Artha Jaya Jekulo Kudus dengan BPR BKK jati kudus adalah perbuatan melawan hukum yang diatur dalam pasal 263 ayat (1) KUHP. Serta tindakan dari Koperasi Artha Jaya Jekulo yang menjaminkan sertifikat milik Narsih kepada Sukardi tanpa ijin Narsih merupakan perbuatan pidana penggelapan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pidana Pasal 372 KUHP. Seharusnya Masyarakat berhati-hati melakukan perjanjian hutang-piutang dengan pihak manapun dengan terlebih dahulu melihat profil perusahaan pembiayaan dan harus membaca secara cermat dalam

membuat/menandatangani surat-surat pengajuan kredit, serta bila terjadi masalah seperti tersebut diatas maka langkah paling awal ialah dengan mediasi terlebih dahulu.

Daftar Pustaka

- Bahsan M.,2002 *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rejeki Agung, Jakarta :
- Djumhana Muhammad, *Perbankan Di Indonesia, Cet. 3*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung; Hasan Djuhaendah dan Salmidjas Salam .2000,*Aspek Hukum Hak Jaminan Perorangan dan Kebendaan*, Jakarta;
- Kasmir, 2010. *Manajemen Perbankan Edisi Revisi ke-9*, Rajawali Pers.Jakarta;
- M Bahsan, 2007.*Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta;
- Muhammad Abdulkadir, 2010, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti Bandung;
- , 2011, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT.Citra Aditya Bakti Bandung;
- Pramono Nindyo, 2003, *Hukum Komersil*, Pusat Penerbitan UT, Jakarta;
- Prodjodikoro Wirjono, 1981. *Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur BandungJakarta;
- R. Subekti, 2001, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa .Jakarta.
- , 2004 , *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta.
- Santoso, Urip .2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Edisi Pertama, Cetakan ke-1, Kencana Prenada Media Group, Jakarta;
- Supramono Gatot, 2013. *Perjanjian Utang Piutang*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta;
- Wardah Sri dan Sutiyoso Bambang, 2007, *Hukum Acara Perdata dan Perkembangannya di Indonesia*, Gama Media Yogyakarta;
- Wirjono Prodjodikoro, 1991, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, PT. Sumur Bandung, Bandung.
- Thomas Suyatno, , 1995 *Dasar-dasar Perkreditan*, PT. Gramedia, edisi keempat, Jakarta.