

KEABSAHAN PERJANJIAN PINJAM-MEMINJAM UANG DENGAN  
JAMINAN TANAH YANG DIPEROLEH SECARA MELAWAN HUKUM  
(STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI NOMOR 246/PDT.G/2017/PN  
SMN *JUNCTO* PUTUSAN PENGADILAN TINGGI NOMOR 157/PDT/2018/PT  
YYK)

Oleh: Theodorus Sony Baskoro<sup>1</sup> dan Taufiq El Rahman<sup>2</sup>

## INTISARI

Koperasi Simpan Pinjam (KSP) kerap kali mengalami permasalahan dalam pelaksanaan Perjanjian Pinjam-meminjam Uang. Salah satu permasalahan yang kerap timbul, yakni adanya putusan pengadilan yang mengakibatkan hapusnya hak atas tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan sehingga turut menyebabkan hapusnya Hak Tanggungan yang digunakan dalam Perjanjian Pinjam-meminjam Uang tersebut. Hal serupa terjadi dalam pelaksanaan Perjanjian Pinjam-meminjam Uang Nomor: 088/KTM-X/2012 antara KSP Inti Dana Cabang Katamso (kreditur) dengan Esa Aldian Firman (debitur) yang terdampak oleh adanya Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 157/PDT/2018/PT YYK.

Penelitian hukum ini bertujuan untuk mengetahui keabsahan Perjanjian Pinjam-meminjam Uang dengan jaminan tanah yang diperoleh secara melawan hukum, dan untuk mengetahui perlindungan hukum bagi kreditur, serta upaya hukum yang dapat dilakukan oleh kreditur untuk memperoleh kembali uang pinjaman yang telah diserahkan kepada debitur. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis-normatif yang didukung dengan wawancara akademisi. Data yang diperoleh dalam penelitian ini dianalisis menggunakan metode kualitatif dan disajikan secara deskriptif.

Hasil Penelitian ini menunjukkan bahwa Perjanjian Pinjam-meminjam Uang tetap sah dan berlaku meskipun Hak Tanggungannya batal demi hukum. Hapusnya Hak Tanggungan menyebabkan kreditur kehilangan kedudukannya sebagai kreditur yang memiliki hak untuk didahulukan. Akan tetapi, kreditur dapat dikategorikan sebagai pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik berdasarkan SEMA No. 7 Tahun 2012. Meski demikian, kreditur masih dapat melakukan upaya hukum Kasasi dan upaya negosiasi untuk mendapatkan jaminan pengganti. Apabila debitur tidak sepakat untuk memberikan jaminan pengganti dan kemudian hari terjadi kredit macet, maka kreditur dapat memperoleh pengembalian pinjaman melalui pembagian atas hasil penjualan benda-benda debitur yang menjadi jaminan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdata.

**Kata Kunci:** Perjanjian Pinjam-meminjam Uang, Hak Tanggungan, Pelindungan Hukum, Perbuatan Melawan Hukum, Upaya Hukum.

---

<sup>1</sup> Mahasiswa Strata 1 (S-1) pada Departemen Perdata, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

<sup>2</sup> Dosen Departemen Hukum Perdata, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

***THE LEGALITY OF LOAN AGREEMENTS SECURED BY LAND  
GUARANTEE THAT WAS OBTAINED ILLEGALLY (CASE STUDY OF  
DISTRICT COURT DECISION NUMBER 246/PDT.G/2017/PN SMN  
JUNCTO HIGH COURT DECISION NUMBER 157/PDT/2018/PT YYK)***

By: Theodorus Sony Baskoro<sup>1</sup>, Taufiq El Rahman<sup>2</sup>

***ABSTRACT***

*Credit Unions (KSP) often experience issues in the implementation of Loan Agreements. One of the problems that often arises is the abolition of mortgage rights due to a court decision. A similar thing happened in the implementation of the Loan Agreement Number 088/KTM-X/2012 between KSP Inti Dana (creditor) and Esa Aldian Firman (debtor) which was affected by the Yogyakarta High Court Decision Number 157/PDT/2018/PT YYK.*

*This research aims to determine the validity of the Loan Agreement with land as collateral which was obtained illegally, to find out legal protection for creditors following the Yogyakarta High Court Decision Number 157/PDT/2018/PT YYK, and to find out what legal remedies can be taken by the creditor to recover the loan money that has been handed over to the debtor. This research is juridical-normative research supported by academic interviews. The data obtained in this research were analyzed using qualitative methods and presented descriptively.*

*This research show that Loan Agreement remains valid even if the Mortgage is null and void. However, creditors can be categorized as Mortgage Rights holders who have good intentions based on SEMA No. 7 of 2012. However, creditors can still take cassation to be declared as holders of mortgage rights in good faith. Creditors can also negotiation efforts to obtain replacement collateral. If the debtor does not agree to provide collateral replacement and the debtor later defaults, the creditor can still obtain loan repayment through a distribution of the proceeds from the sale of the debtor's goods which become general collateral as regulated in Article 1131 of the Civil Code.*

***Keywords:*** Mortgage, Loan Agreements, Legal Protection, Tort, Legal Remedies

---

<sup>1</sup> Undergraduate Student of Civil Law Department, Faculty of Law, Gadjah Mada University

<sup>2</sup> Lecturer of Civil Law Department, Faculty of Law, Gadjah Mada University