ABSTRAK

Pada masa sekarang, setiap perjanjian kredit harus menggunakan jaminan sebagai syarat pengajuan kredit. Jaminan yang diberikan Debitur kepada bank sangat beragam jenis namun yang sering digunakan jaminan berupa tanah. Meminjamkan sertipikat tanah untuk dijadikan jaminan memang tidak dilarang dan diperbolehkan dalam Peraturan Undang-Undang. Namun dalam prakteknya seringkali terjadi, pihak Debitur tidak melaksanakan prestasinya dan yang dirugikan adalah pihak ketiga yaitu penjamin atau yang meminjamkan sertipikat tanah untuk dijadikan jaminan utang di Bank.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hakim dalam memutuskan kasus perdata putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, untuk mengetahui dan menganalisis kasus putusan MA Nomor.2091/K.Pdt.2014 dilihat dari hukum perspektif hukum tanah nasional dan untuk memahami perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang meminjamkan sertipikat hak atas tanah tersebut kepada Debitur yang memiliki utang dengan kreditur (bank).

Penelitian ini menggunakan metode *yuridis normatif*, dengan metode pengumpulan data sekunder mencakup bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Untuk menghimpun data sekunder dilakukan dengan pengumpulan bahan hukum primer bahan hukum yang terdiri atas peraturan perundang-undangan, yurisprudensi atau keputusan pengadilan.

Hasil penelitian ini yaitu, pertimbangan Majelis Hakim memutus dari tingkat Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung berpendapat bahwa gugatan dalam kasus ini tidak dapat diterima karena dianggap kurang pihak, harusnya pihak-pihak seperti Tjahyo Purwoko, Bank BRI Cabang Pasar Minggu dan Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan lelang Jakarta IV diikutsertakan ke dalam pihak-pihak yang berperkara. Proses pembebanan Hak Tanggungan dan proses pelelangan sudah sesuai dengan hukum tanah nasional dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perlindungan hukum terhadap pemberi Hak Tanggungan yang menjadi pihak penjamin masih lemah karena tidak ada peraturan perundang-undangan yang secara khusus mengaturnya namun di dalam Pasal 11 Undang-Undang Hak Tanggungan terdapat asas spesialitas yang memberi perlindungan terhadap subyek Hak Tanggungan.

Kesimpulan dari penelitian ini bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi tidak salah dalam menerapkan hukumnya dan perlindungan hukum bagi pihak ketiga atau pihak penjamin masih sangat lemah, sebaiknya dilakukan dengan pemberitahuan dari pihak-pihak yang melakukan perjanjian kepada pihak penjamin akan akibatnya jika terjadi wanprestasi dari pihak Debitur.

Kata Kunci:*Akibat Hukum, Pinjam Meminjam Sertipikat Tanah, Jaminan Utang.*