

UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS HUKUM

Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi
Nomor : 429/SK/BAN-PT/Akred/S/XI/2014

**“PERTANGGUNGJAWABAN KETUA DAN ANGGOTA KOPERASI ATAS
PERBUATAN HUKUM PENJAMINAN ASET KOPERASI BERUPA TANAH”**

OLEH:

ROSANNA LIVIA HARTONO
NPM : 2015200110

PEMBIMBING:

YANLY GANDAWIDJAJA, S.H., M.H., Sp1.



Penulisan Hukum (Skripsi)

Disusun Sebagai Salah Satu Kelengkapan
Untuk Menyelesaikan Program Pendidikan Sarjana
Program Studi Ilmu Hukum

2019

Telah disidangkan pada
Ujian Penulisan Hukum Fakultas Hukum
Universitas Katolik Parahyangan

Pembimbing,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Yanly Gandawidjaja', written in a cursive style.

(Yanly Gandawidjaja, S.H., M.H., Sp1.)

Dekan,

(Dr. Tristam Pascal Moeliono, S.H., M.H., LL.M.)



PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK

Dalam rangka mewujudkan nilai-nilai ideal dan standar mutu akademik yang setinggi-tingginya, maka Saya, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Rosanna Livia Hartono

No. Pokok : 2015200110

Dengan ini menyatakan dengan penuh kejujuran dan dengan kesungguhan hati dan pikiran, bahwa karya penulisan hukum yang berjudul:

“PERTANGGUNGJAWABAN KETUA DAN ANGGOTA KOPERASI ATAS PERBUATAN HUKUM PENJAMINAN ASET KOPERASI BERUPA TANAH”

Adalah sungguh-sungguh karya penulisan hukum yang telah Saya susun dan selesaikan atas dasar upaya, kemampuan dan pengetahuan akademik Saya pribadi, dan sekurang-kurangnya tidak dibuat melalui dan atau mengandung hasil dari tindakan-tindakan yang:

- a. secara tidak jujur dan secara langsung atau tidak langsung melanggar hak-hak atas kekayaan intelektual orang lain; dan/atau
- b. dari segi akademik dapat dianggap tidak jujur dan melanggar nilai-nilai integritas akademik dan iktikad baik.

Seandainya dikemudian hari ternyata Saya telah menyalahi dan/atau melanggar pernyataan Saya di atas, maka Saya sanggup untuk menerima akibat-akibat dan/atau sanksi-sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pernyataan ini Saya buat dengan penuh kesadaran dan kesukarelaan, tanpa ada paksaan dalam bentuk apapun juga.

Bandung, 15 Maret 2019

Mahasiswa Penyusun Karya Penulisan Hukum

(Rosanna Livia Hartono)

2015200110

ABSTRAK

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria memberikan batasan mengenai hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh badan hukum Indonesia, terutama mengenai tanah dengan status hak milik yang lebih lanjut akan diatur dalam peraturan pemerintah. Ketentuan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah secara implisit menyatakan bahwa Koperasi Simpan Pinjam merupakan jenis badan hukum Indonesia yang tidak dapat memiliki tanah dengan status hak milik. Akibatnya, dalam hal Koperasi Simpan Pinjam memiliki sebidang tanah dengan status hak milik, maka tanah tersebut tidak dapat didaftarkan atas nama Koperasi Simpan Pinjam yang bersangkutan.

Merujuk pada keadaan tersebut di atas, maka dalam praktik seringkali tanah hak milik yang dibeli menggunakan modal koperasi tersebut didaftarkan atas nama Ketua Koperasi. Hal ini menyebabkan nama yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Atas Tanah adalah nama Ketua Koperasi yang bersangkutan. Peminjaman nama ini dituangkan dalam sebuah akta pernyataan pinjam nama yang dibuat oleh Ketua Koperasi dihadapan Notaris/PPAT sebagai bukti kepemilikan koperasi.

Latar belakang di atas melahirkan pertanyaan hukum untuk dilakukan penelitian lebih lanjut mengenai kekuatan hukum dari akta pernyataan pinjam nama tersebut sebagai bukti kepemilikan koperasi, kewenangan Ketua Koperasi dalam menjaminkan tanah tersebut hanya berdasarkan akta pernyataan pinjam nama yang dibahas pada kajian sebelumnya, serta pertanggungjawaban Ketua dan Anggota Koperasi Simpan Pinjam terkait penjaminan tanah tersebut.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan tipe penelitian deskriptif analitis. Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan dengan cara meneliti menggunakan bahan pustaka yang lebih menekankan pada penggunaan norma-norma hukum tertulis, seperti peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan untuk memberikan pemaparan analisis mengenai objek penelitian disertai dengan pemberian solusi.

Kata Kunci: Akta Pernyataan, Koperasi Simpan Pinjam, Jaminan Hak Atas Tanah

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur Penulis panjatkan kepada Tuhan yang Maha Esa, karena melalui berkat dan rahmat-Nya Penulis dapat menyelesaikan penyusunan penulisan hukum berupa skripsi yang berjudul **“PERTANGGUNGJAWABAN KETUA DAN ANGGOTA KOPERASI ATAS PERBUATAN HUKUM PENJAMINAN ASET KOPERASI BERUPA TANAH”**. Skripsi ini Penulis buat dengan tujuan untuk memenuhi salah satu syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Katolik Parahyangan. Penulis berharap agar skripsi ini dapat membantu para pembaca untuk menambah pengetahuan dan pengalamannya. Dalam pembentukan skripsi ini, Penulis mendapatkan banyak bantuan, bimbingan, dukungan, hingga doa dari beberapa pihak. Oleh karenanya, pada kesempatan kali ini, Penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Gunarto Hartono dan Lindatri selaku kedua orang tua Penulis yang selalu mendoakan, memberikan dukungan, motivasi, dan nasihat kepada Penulis sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini dengan baik.
2. Adi Krisnanto Hartono dan Yuriko Hartono selaku adik-adik Penulis yang selalu memberikan semangat, dukungan, serta hiburan kepada Penulis selama penyusunan penulisan hukum ini.
3. Ibu Yanly Gandawidjaja, S.H., M.H., Sp1. selaku dosen pembimbing penulisan hukum Penulis yang sudah bersedia meluangkan waktunya untuk membimbing Penulis dengan memberikan masukan, arahan, kritik, maupun saran yang sangat bermanfaat dalam penyusunan penulisan hukum ini.
4. Bapak Djaja Sembiring Meliala, S.H., M.H. dan Ibu Wurianalya Maria Novenanty, S.H., LL.M. selaku dosen penguji sidang ujian penulisan hukum yang telah memberikan masukan kepada Penulis untuk menyempurnakan penulisan hukum ini.

5. Ibu Stella Delarosa, S.H., S.E., M.Kn., M.Sc. selaku dosen pembimbing proposal yang dari awal telah membimbing Penulis untuk merumuskan permasalahan dalam penulisan hukum ini.
6. Ibu Maria Ulfah, S.H., M.Hum. selaku Kepala Lembaga Bantuan Hukum “Pengayoman” UNPAR yang telah memberikan kesempatan kepada Penulis untuk mengembangkan diri dan sebagai rekan kerja yang selalu memberikan dukungan serta nasihat selama penyusunan penulisan hukum ini.
7. Ibu Theodora Pritadianing Saputri, S.H., LL.M. selaku dosen Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang juga turut serta memberikan dukungannya dari awal sampai akhir penyusunan penulisan hukum ini.
8. Para Dosen serta seluruh bagian yang bertugas di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang telah memberikan banyak wawasan dari segi teori dan praktik hukum yang ada, memberikan pengalaman hidup dan menjadi konsultan Penulis dalam menyelesaikan permasalahan hukum.
9. Meta Rani Paris dan Maria Margaretha selaku sahabat Penulis yang sudah seperti keluarga di Bandung ini. Terima kasih sudah selalu ada dalam suka maupun duka, menjadi tempat bersandar Penulis selama 4 tahun menjalani perkuliahan ini, serta menjadi penyemangat dalam menyelesaikan penyusunan penulisan hukum ini.
10. Lembaga Bantuan Hukum “Pengayoman” UNPAR beserta rekan-rekan di dalamnya yang sudah Penulis seperti keluarga, yaitu Myriam, Pandapotan, Adji, Velia, Antonio, Maruli, Kenny, Batistuta, Diara, Qonitah, dan Renita yang telah menjadi wadah bagi Penulis untuk mengembangkan minat bakat, serta tiada ada hentinya memberikan bantuan dan semangat kepada Penulis dalam penyusunan penulisan hukum ini.
11. Adhitya Virya dan Tasya Indriana selaku teman dekat Penulis di Fakultas Hukum UNPAR yang juga selalu memberikan semangat dan bantuan nyata bagi Penulis dalam penyusunan penulisan hukum ini.

12. Kimberly Triestanto, Clarisa Gracesyella, Iester Samosir, dan Novia Asri Widyasari selaku rekan-rekan Lembaga Bantuan Hukum “Pengayoman” UNPAR yang telah lulus, kerap memberikan dukungannya kepada Penulis.
13. Teman-teman di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan, khususnya angkatan 2015 yang selalu memberikan motivasi serta dukungan bagi Penulis untuk menyelesaikan penulisan hukum ini.
14. Keluarga Mahasiswa Buddhis Parahyangan beserta teman-teman di dalamnya yang telah memberikan dukungan kepada Penulis dalam penyusunan penulisan hukum ini.
15. Teman-teman SMA Don Bosco III Cikarang, khususnya yang sama-sama berjuang di Bandung, terima kasih hingga saat ini masih setia menemani Penulis dan kerap memberikan dukungan dalam penyusunan penulisan hukum ini.
16. Pekarya dan Pekerja ISS yang bekerja di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang selalu membantu Penulis selama kegiatan perkuliahan ini, khususnya dalam mencari dosen pembimbing.
17. *Upnormal Coffee Roasters* Cihampelas yang menjadi tempat penuh inspirasi yang mendukung Penulis dalam menyelesaikan penyusunan penulisan hukum ini.
18. Pihak lainnya yang tidak dapat disebutkan satu persatu namun telah memberikan kontribusi dalam penulisan hukum ini.

Penulis menyadari bahwa penulisan hukum ini masih jauh dari kata sempurna. Sehingga, Penulis membuka diri terhadap setiap kritik positif maupun negatif yang dapat membantu penulisan hukum ini menjadi lebih baik. Atas pengertian dan bantuannya Penulis mengucapkan banyak terima kasih.

Bandung, 20 Maret 2019
Penulis,

Rosanna Livia Hartono

DAFTAR ISI

COVER

LEMBAR PERSETUJUAN

PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	v
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	7
1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian	7
1.4. Metode Penelitian	9
1.5. Sistematika Penulisan.....	11
BAB II	15
TINJAUAN UMUM TERHADAP HAK KEBENDAAN ATAS TANAH HAK MILIK YANG DIBELI MENGGUNAKAN MODAL KOPERASI....	15
2.1. Benda dalam Hukum Indonesia	15
2.1.1. Pengertian Benda	16
2.1.2. Macam-Macam Benda	17
2.1.3. Pengertian Hak Kebendaan	20
2.1.4. Macam-Macam Hak Kebendaan	22
2.1.5. Asas-Asas Hak Kebendaan	23
2.2. Pengaturan Hukum Mengenai Tanah dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)	26
2.2.1. Pengertian Tanah.....	27

2.2.2.	Asas Hukum Tanah Nasional	29
2.2.3.	Hak Penguasaan Atas Tanah.....	31
2.2.4.	Hak Atas Tanah	33
2.2.5.	Hak Milik Atas Tanah	34
2.2.6.	Pendaftaran Tanah	38
2.3.	Perkoperasian dalam Hukum Indonesia	41
2.3.1.	Pengertian Koperasi	42
2.3.2.	Tujuan, Prinsip Dasar, dan Fungsi Koperasi.....	43
2.3.3.	Bentuk dan Jenis Koperasi	45
2.3.4.	Koperasi Simpan Pinjam	46
2.3.5.	Pendirian Koperasi	47
2.3.6.	Pemodalan Koperasi.....	49
2.3.7.	Keanggotaan Koperasi	53
2.3.8.	Organ Koperasi.....	54
2.3.9.	Tanggung Jawab Koperasi	58
BAB III	60
	TINJAUAN UMUM TERHADAP PENGATURAN HUKUM JAMINAN	
	DALAM PERJANJIAN UTANG PIUTANG.....	60
3.1.	Perjanjian dalam Hukum Indonesia.....	60
3.1.1.	Pengertian Perjanjian.....	60
3.1.2.	Asas-Asas Perjanjian	62
3.1.3.	Keabsahan Perjanjian	64
3.1.4.	Klasifikasi Jenis Perjanjian	67
3.1.5.	Wanprestasi (Ingkar Janji).....	69
3.2.	Jaminan dalam Hukum Indonesia	71
3.3.	Hak Tanggungan sebagai Lembaga Hak Jaminan Atas Tanah.....	72

3.3.1. Pengertian Hak Tanggungan	73
3.3.2. Subjek Hak Tanggungan.....	74
3.3.3. Objek Hak Tanggungan	74
3.3.4. Pembebanan Hak Tanggungan	75
3.3.5. Hapusnya Hak Tanggungan	76
3.3.6. Eksekusi Hak Tanggungan	77
BAB IV	79
ANALISIS PENJAMINAN ASET KOPERASI BERUPA TANAH YANG TERDAFTAR ATAS NAMA KETUA KOPERASI BERDASARKAN AKTA PERNYATAAN PINJAM NAMA YANG DIBUAT OLEH KETUA KOPERASI.....	79
4.1. Kekuatan Hukum Pernyataan Ketua Koperasi Mengenai Aset Koperasi Berupa Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Koperasi.....	79
4.1.1. Modal Koperasi untuk Pembelian Aset Koperasi	79
4.1.2. Aset Koperasi Berupa Tanah yang Didaftarkan Atas Nama Ketua Koperasi Ditinjau sebagai Bukti Kepemilikan	82
4.1.3. Kekuatan Hukum Akta Pernyataan Pinjam Nama yang Dibuat oleh Ketua Koperasi di Hadapan Notaris/PPAT	85
4.2. Kewenangan Ketua Koperasi dalam Menjaminkan Aset Koperasi Berupa Tanah yang Terdaftar Atas Nama Ketua Koperasi Berdasarkan Akta Pernyataan Pinjam Nama yang Dibuat di Hadapan Notaris/PPAT	90
4.2.1. Kekuatan Akta Pernyataan Pinjam Nama yang Dibuat oleh Ketua Koperasi di Hadapan Notaris/PPAT sebagai Bukti untuk Menjaminkan Tanah	90
4.2.2. Kewenangan Ketua Koperasi dalam Menjaminkan Aset Koperasi Berupa Tanah yang Terdaftar Atas Nama Ketua Koperasi.....	92

4.3. Pertanggungjawaban Ketua dan Anggota Koperasi Terkait Pembuatan Hukum Penjaminan Aset Koperasi Berupa Tanah yang Diadakan oleh Ketua Koperasi Berdasarkan Akta Pernyataan Pinjam Nama yang Dibuat di Hadapan Notaris/PPAT	95
4.3.1. Tanggung Jawab Ketua dan Anggota Koperasi Terkait Pelunasan Utang yang Diadakan oleh Ketua Koperasi	95
4.3.2. Tanggung Jawab Ketua dan Anggota Koperasi Terkait Penjaminan Aset Koperasi Berupa Tanah yang Diadakan oleh Ketua Koperasi Berdasarkan Akta Pernyataan Pinjam Nama yang Dibuat di Hadapan Notaris/PPAT.....	96
BAB V.....	98
KESIMPULAN DAN SARAN	98
5.1. Kesimpulan.....	98
5.2. Saran.....	103
DAFTAR PUSTAKA	104

BAB I

PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang

Pada dasarnya, kebutuhan dan keinginan manusia akan selalu meningkat seiring dengan berkembangnya zaman. Namun, kemampuan untuk memenuhi kebutuhan dan keinginan tersebut sangat terbatas. Oleh karena itu, diperlukan dana sebagai salah satu pendukung pergerakan kegiatan manusia di bidang ekonomi.¹ Dana tersebut dapat diperoleh dari interaksi antar manusia yang cenderung membentuk suatu kelompok sosial.² Salah satunya adalah koperasi sebagai gerakan ekonomi rakyat yang berperan penting dalam perkembangan perekonomian Indonesia.³ Hal ini sesuai dengan landasan yuridis keberadaan koperasi sebagai badan usaha, yaitu ketentuan Pasal 33 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) yang menyatakan bahwa perekonomian harus disusun sebagai usaha bersama yang berdasarkan asas kekeluargaan.⁴

Pengertian koperasi sendiri diatur dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian (UU Perkoperasian) yang berbunyi:

“Koperasi adalah badan usaha yang beranggotakan orang-seorang atau badan hukum Koperasi dengan melandaskan kegiatannya berdasarkan prinsip Koperasi sekaligus sebagai gerakan ekonomi rakyat yang berdasar atas asas kekeluargaan.”

¹ Sugeng Hartono, *Analisis Yuridis Penyelesaian Kredit Macet Objek Hak Tanggungan yang Dieksekusi Melalui Penjualan Dibawah Tangan Dalam Praktek Perbankan (Studi di PT. Bank Tabungan Negara Lhokseumawe dan PT. Bank Danamon Indonesia Unit Simpan Pinjam Lhokseumawe)*, <https://media.neliti.com/media/publications/14157-ID-analisis-yuridis-penyelesaian-kredit-macet-objek-hak-tanggungan-yang-dieksekusi.pdf> (diakses pada 19 Mei 2018).

² Belva Hendry Lukmana dan Bambang Wiratsasongko, *Hubungan antara Dukungan Kelompok Sosial dengan Perilaku Pemilih pada Pemilihan Kepala Daerah Kabupaten Sukoharjo Tahun 2015*, Jurnal Sosiologi Dilema, Volume 32-Nomor 1, 2017, halaman 3.

³ Yoga Alexandre Rosera, Skripsi: *Kepastian Hukum terhadap Koperasi yang Didirikan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2012 tentang Perkoperasian yang Telah Dibatalkan oleh Mahkamah Konstitusi*, (Makasar: Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makasar, 2016), halaman 1.

⁴ I Gede Hartadi Kurniawan, *Tindakan Koperasi Simpan Pinjam yang Mengakibatkan Pembuatan Tindak Pidana*, Lex Jurnalica, Volume 10-Nomor 1, April 2013, halaman 4.

Berdasarkan ketentuan tersebut, dapat dikatakan bahwa koperasi merupakan suatu badan usaha berbentuk badan hukum yang anggotanya terdiri dari orang perorangan atau badan hukum koperasi. Kegiatan koperasi ini didasarkan atas prinsip ekonomi kerakyatan dan asas kekeluargaan yang bertujuan untuk memajukan kesejahteraan anggota.⁵ Adapun jenis koperasi pada dasarnya sangatlah beragam tergantung dari latar belakang kesamaan kegiatan dan kepentingan ekonomi anggotanya.⁶ Oleh karena itu, dalam Penjelasan Pasal 16 UU Perkoperasian dikatakan bahwa jenis koperasi dibagi menjadi 5 (lima) macam, yaitu koperasi simpan pinjam, koperasi konsumen, koperasi produsen, koperasi pemasaran, dan koperasi jasa. Dalam penulisan kali ini, Penulis hanya akan membahas jenis koperasi berupa Koperasi Simpan Pinjam.

Dalam menjalankan usahanya, koperasi tentu memerlukan modal. Ketentuan Pasal 41 UU Perkoperasian menyatakan bahwa modal koperasi terdiri dari modal sendiri dan modal pinjaman.⁷ Modal sendiri dapat berasal dari simpanan pokok, simpanan wajib, dana cadangan, dan hibah.⁸ Sedangkan modal pinjaman dapat berasal dari anggota, koperasi lainnya dan/atau anggotanya, bank dan lembaga keuangan lainnya, penerbitan obligasi dan surat utang, serta sumber lain yang sah.⁹ Selain digunakan untuk menjalankan usaha, modal koperasi (khususnya modal yang berasal dari para anggotanya) dapat juga digunakan untuk membeli berbagai keperluan penunjang aktivitas koperasi. Salah satunya adalah tanah yang diperlukan untuk mendirikan kantor tempat kegiatan koperasi dilakukan.

Berkenaan dengan tanah sebagai benda tidak bergerak, dalam hukum benda dikenal suatu istilah mengenai hak kebendaan. Hak kebendaan adalah hak mutlak atas suatu benda yang memberikan kekuasaan langsung terhadap

⁵ Sentosa Sembiring, *Hukum Dagang* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2015), halaman 79.

⁶ Ikhsan Rochmadi, *Analisis Dampak Perdagangan Bebas dan Global Pada Bergesernya Nilai Budaya, Prinsip dan Tujuan Koperasi*, Jurnal Ekonomika, Volume 4-Nomor 2, Desember 2011, halaman 48.

⁷ *Supra Note 5*, halaman 85.

⁸ *Id.*

⁹ *Id.*

suatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapa saja.¹⁰ Salah satu macam hak kebendaan yang dapat dilekatkan pada tanah adalah hak untuk menikmati seperti hak milik.¹¹ Pasal 16 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyatakan bahwa hak milik merupakan salah satu hak yang dapat dilekatkan pada tanah. Adapun pengaturan mengenai definisi hak milik atas tanah secara eksplisit diatur dalam Pasal 20 ayat (1) dan (2) UUPA yang berbunyi:

“(1) Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.

(2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.”

Berdasarkan pasal tersebut, dapat dikatakan bahwa hak milik merupakan hak atas tanah yang terkuat dan terpenuh. Terkuat artinya jangka waktu kepemilikan tanah dengan status hak milik tidaklah terbatas dan ketika didaftarkan, secara otomatis hak milik tersebut akan menjadi tanda bukti kepemilikan yang kuat dalam bentuk Sertifikat Hak Milik (SHM).¹² Ruang lingkup penggunaan hak milik meliputi penggunaan sebagai tempat usaha maupun sebagai tempat membangun.¹³ Sedangkan terpenuh berarti hak milik memberi wewenang kepada pemiliknya dalam hal peruntukan yang tidak terbatas.¹⁴ Adapun pengalihan hak milik pada dasarnya hanya dapat terjadi karena pewarisan atau dialihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat.¹⁵

Dalam kaitannya dengan koperasi yang membeli sebidang tanah hak milik menggunakan modal anggota, akan timbul pertanyaan mengenai nama yang akan tercantum dalam SHM atas tanah tersebut. Hal ini dikarenakan

¹⁰ Djaja S. Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata tentang Benda dan Hukum Perikatan* (Bandung: Nuansa Aulia, 2015), halaman 8.

¹¹ *Id.*

¹² Sabrina Ayu Andini, Skripsi: *Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik dalam Jual Beli Tanah*, (Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2015), halaman 1.

¹³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanannya* (Jakarta: Penerbit Djambatan, 2008), halaman 287.

¹⁴ *Id.*

¹⁵ *Supra Note* 13, halaman 286.

tidak semua subjek hukum dapat memiliki tanah yang beralaskan hak milik.¹⁶ Dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA dikatakan bahwa hanya Warga Negara Indonesia (WNI) yang dapat mempunyai tanah hak milik.¹⁷ Namun, Pasal 21 ayat (2) UUPA memberikan pengecualian terkait badan-badan hukum yang dapat memiliki hak milik.¹⁸ Pengecualian tersebut lebih lanjut diatur dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah (PP 38/1963), yaitu:

“Badan-badan hukum yang disebut dibawah ini dapat mempunyai hak milik atas tanah, masing-masing dengan pembatasan yang disebutkan pada pasal-pasal 2, 3 dan 4 peraturan ini :

- a. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara);
- b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan atas Undang-undang No. 79 Tahun 1958 (Lembaran-Negara Tahun 1958 No. 139);
- c. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Agama;
- d. Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.”

Berdasarkan ketentuan tersebut, jelas bahwa Koperasi Simpan Pinjam tidak termasuk dalam kategori badan hukum yang dapat memiliki tanah hak milik, sehingga nama koperasi tidak dapat dicantumkan dalam SHM atas tanah. Oleh karenanya, dalam praktik seringkali tanah hak milik yang dibeli menggunakan modal koperasi tersebut didaftarkan atas nama salah satu pengurus koperasi yang dipercaya dan ditunjuk oleh anggota koperasi, yaitu Ketua Koperasi. Dengan kata lain, koperasi dalam hal ini meminjam nama Ketua Koperasi untuk kemudahan administrasi balik nama dari pemilik lama ke pemilik baru. Pencantuman nama Ketua Koperasi tersebut pada dasarnya dapat menimbulkan permasalahan hukum. Hal ini dikarenakan meskipun tanah dibeli menggunakan modal koperasi, nama yang terdaftar sebagai

¹⁶ Letezia Tobing, *Badan-Badan Hukum yang Dapat Punya Hak Milik Atas Tanah*, <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt5157dfd187cf9/badan-badan-hukum-yang-dapat-punya-hak-milik-atas-tanah> (diakses pada 27 Agustus 2018).

¹⁷ *Id.*

¹⁸ *Id.*

pemilik di Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah nama Ketua Koperasi secara pribadi. Maka dari itu, koperasi seharusnya memiliki bukti kepemilikan atas tanah tersebut.

Dalam praktik, bukti kepemilikan seringkali ditemukan dalam bentuk akta pernyataan yang dibuat di hadapan pejabat berwenang seperti Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta tersebut berisi pernyataan Ketua Koperasi yang mengakui bahwa meskipun tanah tersebut didaftarkan atas namanya, namun kepemilikan tetap berada pada koperasi. Meski demikian, bukti kepemilikan tanah yang dikenal oleh UUPA hanyalah surat tanda bukti hak atas tanah berupa sertifikat dan bukan dalam bentuk akta pernyataan.¹⁹ Oleh karena itu, Penulis merasa perlu mengkaji kekuatan hukum akta pernyataan semacam itu sebagai perjanjian bersifat kebendaan yang dapat memberikan hak atas tanah kepada koperasi.

Selanjutnya, yang menjadi penting untuk diperhatikan adalah ketika koperasi tersebut membutuhkan modal pinjaman dari koperasi lain. Koperasi tersebut tentunya akan meminjam sejumlah uang dalam sebuah transaksi utang piutang. Transaksi utang piutang tersebut dapat dituangkan dalam bentuk perjanjian utang piutang. Sebelumnya, perlu diketahui bahwa dalam hukum perjanjian Indonesia, dikenal suatu konsep mengenai perjanjian pokok dan perjanjian tambahan. Perjanjian pokok adalah suatu perjanjian yang dapat berdiri sendiri tanpa bergantung pada perjanjian lain, sedangkan perjanjian tambahan (*accessoir*) adalah suatu perjanjian yang keberadaannya tergantung pada perjanjian pokok.²⁰ Dengan demikian, perjanjian *accessoir* tidak dapat berdiri sendiri tanpa adanya perjanjian pokok.²¹ Berkaitan dengan transaksi utang piutang, perjanjian *accessoir* ini dapat timbul karena perjanjian utang piutang tersebut disertai dengan kesepakatan lain yang harus dibuat dalam suatu perjanjian terpisah. Kesepakatan tersebut dapat berupa pengikutsertaan

¹⁹ Letezia Tobing, *Tentang Sertifikat Hak Atas Tanah dan Sertifikat Hak Tanggungan*, <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt518b9e0d8a7a8/tentang-sertifikat-hak-atas-tanah-dan-sertifikat-hak-tanggungan> (diakses pada 9 September 2018).

²⁰ Purwanto, *Beberapa Permasalahan Perjanjian Pembiayaan Konsumen dengan Jaminan Fidusia*, *Jurnal Rechts Vinding*, Volume 1-Nomor 2, Agustus 2012, halaman 209.

²¹ *Id.*

jaminan atas utang yang dilakukan demi terciptanya keamanan dalam pemberian utang.²² Selain itu, jaminan juga dapat dijadikan sebagai sarana untuk membantu melindungi kepentingan para pihak.²³ Hal ini dikarenakan dalam melakukan suatu hubungan hukum termasuk dalam bentuk perjanjian selalu dimungkinkan timbul risiko. Risiko tersebut biasanya terkait dengan masalah ingkar janji atau yang biasa disebut dengan wanprestasi.

Berkaitan dengan hasil kajian awal yang akan Penulis temukan nanti, akan timbul pertanyaan selanjutnya perihal subjek hukum mana yang berhak mengadakan perjanjian utang piutang dan membebankan jaminan atas tanah tersebut. Apabila kemudian Ketua Koperasi meminjam uang dari pihak lain untuk kepentingan koperasinya, maka perlu dikaji mengenai kewenangan Ketua Koperasi tersebut, khususnya terkait hal-hal yang harus dilakukan agar dirinya dinyatakan berwenang untuk mengadakan perjanjian utang piutang dan perjanjian pembebanan jaminan. Selanjutnya dalam hal terjadi wanprestasi terhadap perjanjian tersebut, di mana Ketua Koperasi tidak dapat membayar utangnya, maka perlu dikaji juga mengenai tanggung jawab anggota koperasi terhadap pelunasan utang tersebut, mengingat pinjaman dilakukan untuk kepentingan koperasi.

Berkembang dari latar belakang tersebut di atas, Penulis melihat perlunya menganalisis wewenang Ketua Koperasi dalam mengadakan perjanjian pembebanan jaminan atas aset koperasi yang terdaftar atas nama Ketua Koperasi namun hanya didasarkan pada akta pernyataan pinjam nama sebagai bukti kepemilikan koperasi. Selain itu, Penulis melihat perlunya dilakukan analisis lanjutan mengenai tanggung jawab anggota koperasi manakala Ketua Koperasi tidak mampu membayar utang yang diadakan untuk kepentingan koperasi berdasarkan keadaan tersebut dalam sebuah tulisan berjudul **“PERTANGGUNGJAWABAN KETUA DAN**

²² Newfriend N. Sambe, *Fungsi Jaminan Terhadap Pemberian Kredit oleh Pihak Bank Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998*, Lex Crimen, Volume V-Nomor 4, April-Juni 2016, halaman 77.

²³ *Id.*

ANGGOTA KOPERASI ATAS PERBUATAN HUKUM PENJAMINAN ASET KOPERASI BERUPA TANAH”.

1.2.Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan di atas, maka terdapat beberapa pokok permasalahan yang dapat dirumuskan, yakni:

1. Apakah pernyataan Ketua Koperasi mengenai aset koperasi berupa tanah yang terdaftar atas nama Ketua Koperasi dapat digunakan sebagai bukti kepemilikan koperasi?
2. Apakah seorang Ketua Koperasi dapat menjaminkan aset koperasi berupa tanah yang terdaftar atas nama Ketua Koperasi hanya berdasarkan akta pernyataan pinjam nama yang dibuat di hadapan Notaris atau PPAT?
3. Bagaimana pertanggungjawaban Ketua dan Anggota Koperasi terkait perbuatan hukum penjaminan aset koperasi berupa tanah yang diadakan oleh Ketua Koperasi berdasarkan keadaan tersebut?

1.3.Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.3.1. Tujuan Penelitian

1.3.1.1. Tujuan Umum

Secara umum, penelitian ini bertujuan untuk mengembangkan ilmu hukum, terutama di bidang hukum perjanjian dan hukum jaminan terkait dengan praktik penjaminan tanah yang dibeli dengan modal koperasi namun didaftarkan atas nama Ketua Koperasi.

1.3.1.2. Tujuan Khusus

Dalam penelitian ini, selain untuk mencapai tujuan umum di atas, terdapat juga tujuan khusus. Adapun tujuan khusus yang ingin dicapai sesuai dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini, yaitu:

- a. Mengetahui kekuatan hukum akta pernyataan Ketua Koperasi yang dibuat di hadapan Notaris atau PPAT

mengenai aset koperasi berupa tanah sebagai perjanjian bersifat kebendaan yang dapat memberikan kepemilikan kepada koperasi;

- b. Mengetahui wewenang Ketua Koperasi dalam mengadakan perjanjian utang piutang dengan pihak lain dan menjaminkan tanah yang dibeli menggunakan modal koperasi namun didaftarkan atas nama Ketua Koperasi; dan
- c. Mengetahui pertanggungjawaban Ketua dan Anggota Koperasi terkait perbuatan hukum penjaminan aset koperasi berupa tanah yang diadakan oleh Ketua Koperasi.

1.3.2. Manfaat Penelitian

1.3.2.1. Manfaat teoritis

Hasil penelitian skripsi ini diharapkan dapat memberikan kontribusi atau manfaat dalam usaha mengembangkan pengetahuan hukum, khususnya pada bidang hukum perjanjian dan hukum jaminan. Hasil penelitian ini juga diharapkan dapat bermanfaat bagi pengembangan pengetahuan mengenai praktik penjaminan tanah yang dibeli dengan modal koperasi namun didaftarkan atas nama Ketua Koperasi.

1.3.2.2. Manfaat praktis

Selain manfaat teoritis, penelitian ini juga memiliki manfaat praktis. Penelitian ini dapat memberikan kontribusi kepada:

- a. Kalangan akademisi: diharapkan hasil analisis penelitian ini dapat memberikan ide baru untuk dilakukan penelitian lebih lanjut. Sehingga, suatu saat dapat menghasilkan suatu konsep dan pandangan lain terkait dengan penjaminan tanah yang dibeli dengan modal koperasi namun didaftarkan atas nama Ketua Koperasi.

- b. Profesi advokat: diharapkan hasil dari penelitian ini dapat memberikan konsep dan pandangan baru terkait penjaminan tanah yang dibeli dengan modal koperasi namun didaftarkan atas nama Ketua Koperasi.
- c. Badan Usaha Koperasi: diharapkan hasil analisis dari penelitian ini dapat memberikan suatu pemahaman mendalam mengenai penjaminan tanah yang dibeli dengan modal koperasi namun didaftarkan atas nama Ketua Koperasi.
- d. Peneliti sendiri: dalam rangka membekali Peneliti dengan pengetahuan dan pemahaman mengenai penjaminan tanah yang dibeli dengan modal koperasi namun didaftarkan atas nama Ketua Koperasi.

1.4. Metode Penelitian

Penulisan ini akan menggunakan metode penelitian yuridis normatif yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau penelitian yang menekankan pada penggunaan norma-norma hukum tertulis.²⁴ Tipe penulisan hukum yang digunakan adalah deskriptif analitis, yaitu suatu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan gambaran dan pemaparan fakta-fakta permasalahan hukum yang ada dengan memberikan suatu solusi. Selain itu, akan juga dilakukan analisis normatif secara kualitatif karena data yang juga bersifat kualitatif.²⁵

Dalam kaitannya dengan penulisan hukum yang hendak Penulis lakukan, bentuk dari penelitian hukum yuridis normatif ini dapat berupa inventarisasi hukum positif. Kegiatan inventarisasi hukum positif ini merupakan kegiatan yang bersifat dasar untuk mengumpulkan suatu hukum positif. Caranya diawali dengan penetapan kriteria identifikasi untuk mengadakan seleksi norma-norma hukum. Selanjutnya melakukan koleksi norma-norma hukum tersebut, dan diakhiri dengan mengorganisir norma-

²⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penulisan Hukum Normatif "Suatu Tinjauan Singkat"* (Jakarta: Grafindo Persada, 2004), halaman 14.

²⁵ Rianto Adi, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum* (Jakarta: Granit, 2004), halaman 92.

norma yang sudah terkumpul tersebut ke dalam suatu sistem yang komprehensif.²⁶

Adapun penulisan hukum dengan metode penelitian yuridis normatif ini biasanya menggunakan sumber-sumber data sekunder yang berupa peraturan-peraturan, perundang-undangan, keputusan-keputusan pengadilan, teori-teori hukum, dan pendapat-pendapat para sarjana hukum terkemuka.

a. Bahan hukum primer

Dalam penelitian hukum normatif, bahan-bahan primer terdiri atas Undang-Undang Dasar dan berbagai dokumen resmi yang memuat ketentuan hukum. Bahan hukum primer yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah;
- 3) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian.
- 4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1995 tentang Pelaksanaan Kegiatan Usaha Simpan Pinjam oleh Koperasi
Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah;
- 7) Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 28/PUU-XI/2013 tentang Pengujian Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2012 tentang Perkoperasian terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945; dan

²⁶ *Id.*

8) Peraturan perundang-undangan lain yang relevan.

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder sebagai bahan pustaka penunjang bahan hukum primer berupa kepustakaan yang terdiri dari buku-buku karangan para ahli, artikel, berita, jurnal hukum, skripsi, tesis, disertasi, media cetak, serta dokumen-dokumen yang berasal dari internet.

c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberikan penjelasan atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier yang digunakan adalah kamus, *legal thesaurus*, dan ensiklopedia yang berkaitan dengan penelitian.

1.5.Sistematika Penulisan

Berikut adalah sistematika penulisan agar mempermudah penjabaran pembahasan materi pada penelitian hukum ini:

BAB I : Pendahuluan

- 1.1. Latar Belakang
- 1.2. Rumusan Masalah
- 1.3. Tujuan dan Manfaat Penulisan
- 1.4. Metode Penulisan
- 1.5. Sistematika Penulisan.

BAB II : Tinjauan Umum Terhadap Hak Kebendaan atas Tanah Hak Milik yang Dibeli Menggunakan Modal Koperasi

2.1.Benda dalam Hukum Indonesia

- 2.1.1. Pengertian Benda
- 2.1.2. Macam-Macam Benda
- 2.1.3. Pengertian Hak Kebendaan
- 2.1.4. Macam-Macam Hak Kebendaan
- 2.1.5. Asas-Asas Hak Kebendaan

2.2. Pengaturan Hukum mengenai Tanah dalam Undang-Undang Nomor 5

Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

- 2.2.1. Pengertian Tanah
- 2.2.2. Asas Hukum Tanah Nasional
- 2.2.3. Hak Penguasaan Atas Tanah
- 2.2.4. Hak Atas Tanah
- 2.2.5. Hak Milik Atas Tanah
- 2.2.6. Pendaftaran Tanah

2.3. Perkoperasian dalam Hukum Indonesia

- 2.3.1. Pengertian Koperasi
- 2.3.2. Tujuan, Prinsip Dasar, dan Fungsi Koperasi
- 2.3.3. Bentuk dan Jenis Koperasi
- 2.3.4. Koperasi Simpan Pinjam
- 2.3.5. Pendirian Koperasi
- 2.3.6. Pemodalan Koperasi
- 2.3.7. Keanggotaan Koperasi
- 2.3.8. Organ Koperasi
- 2.3.9. Tanggung Jawab Koperasi

BAB III : Tinjauan Umum Terhadap Pengaturan Hukum Jaminan dalam Perjanjian Utang Piutang

3.1. Perjanjian dalam Hukum Indonesia

- 3.1.1. Pengertian Perjanjian
- 3.1.2. Asas-Asas Perjanjian
- 3.1.3. Keabsahan Perjanjian
- 3.1.4. Klasifikasi Jenis Perjanjian
- 3.1.5. Wanprestasi (Ingkar Janji)

3.2. Jaminan dalam Hukum Indonesia

3.3. Hak Tanggungan sebagai Lembaga Hak Jaminan Atas Tanah

- 3.3.1. Pengertian Hak Tanggungan
- 3.3.2. Subjek Hak Tanggungan

- 3.3.3. Objek Hak Tanggungan
- 3.3.4. Pembebanan Hak Tanggungan
- 3.3.5. Hapusnya Hak Tanggungan
- 3.3.6. Eksekusi Hak Tanggungan

BAB IV : Analisis Penjaminan Aset Koperasi Berupa Tanah yang Terdaftar Atas Nama Ketua Koperasi Berdasarkan Akta Pernyataan Pinjam Nama yang Dibuat oleh Ketua Koperasi

- 4.1. Kekuatan Hukum Pernyataan Ketua Koperasi Mengenai Aset Koperasi Berupa Tanah sebagai Bukti Kepemilikan kepada Koperasi
 - 4.1.1. Modal Koperasi untuk Pembelian Aset Koperasi
 - 4.1.2. Aset Koperasi Berupa Tanah yang Didaftarkan Atas Nama Ketua Koperasi Ditinjau sebagai Bukti Kepemilikan
 - 4.1.3. Kekuatan Hukum Akta Pernyataan Pinjam Nama yang Dibuat oleh Ketua Koperasi di Hadapan Notaris/PPAT
- 4.2. Kewenangan Ketua Koperasi dalam Menjaminkan Aset Koperasi Berupa Tanah yang Terdaftar Atas Nama Ketua Koperasi Berdasarkan Akta Pernyataan Pinjam Nama yang Dibuat di Hadapan Notaris/PPAT
 - 4.2.1. Kekuatan Akta Pernyataan Pinjam Nama yang Dibuat oleh Ketua Koperasi di Hadapan Notaris/PPAT sebagai Bukti untuk Menjaminkan Tanah
 - 4.2.2. Kewenangan Ketua Koperasi dalam Menjaminkan Aset Koperasi Berupa Tanah yang Terdaftar Atas Nama Ketua Koperasi
- 4.3. Pertanggungjawaban Ketua dan Anggota Koperasi Terkait Perbuatan Hukum Penjaminan Aset Koperasi Berupa Tanah yang Diadakan oleh Ketua Koperasi Berdasarkan Akta Pernyataan Pinjam Nama yang Dibuat di Hadapan Notaris/PPAT
 - 4.3.1. Tanggung Jawab Ketua dan Anggota Koperasi Terkait Pelunasan Utang yang Diadakan oleh Ketua Koperasi

4.3.2. Tanggung Jawab Ketua dan Anggota Koperasi Terkait Penjaminan Aset Koperasi Berupa Tanah yang Diadakan oleh Ketua Koperasi Berdasarkan Akta Pernyataan Pinjam Nama yang Dibuat di Hadapan Notaris/PPAT

BAB V : Kesimpulan dan Saran

5.1. Kesimpulan

5.2. Saran