

**PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS OBJEK  
BIDANG TANAH WARISAN YANG BELUM DIBAGI  
(Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 212 PK/Pdt/2016)**

**SKRIPSI**

*Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat  
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)  
Program Studi Ilmu Hukum*

Oleh:

**ANNUR ROSIPAH NASUTION**

**NPM: 1306200128**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2017**

## **ABSTRAK**

# **PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS OBJEK BIDANG TANAH WARISAN YANG BELUM DIBAGI (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 212 PK/Pdt/2016)**

**ANNUR ROSIPAH NASUTION**

**NPM: 1306200128**

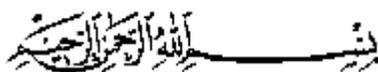
Pembebanan hak tanggungan adalah perjanjian kebendaan yang terdiri dari rangkaian perbuatan hukum mulai dari akta pemberian hak tanggungan sampai dilakukan pendaftaran dengan mendapatkan sertifikat hak tanggungan dari Kantor Pertanahan. Namun tidak semua hak atas tanah yang akan dibebankan dengan hak tanggungan memiliki dokumen kepemilikan yang sempurna. Di dalam prakteknya seringkali terdapat dalam menjaminkan hak tanggungan dimana si pemberi hak tanggungan tidak memiliki kewenangan yang mutlak atas objek jaminan tersebut. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui proses pembebanan hak tanggungan atas tanah warisan yang belum dibagi, untuk mengetahui akibat hukum terhadap objek hak tanggungan jika debitur *wanprestasi*, dan untuk mengetahui analisis putusan Mahkamah Agung Nomor 212 PK/Pdt/2016

Jenis penelitian yang diterapkan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian yang diambil dari data sekunder yaitu studi dokumentasi dengan mengolah data dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

Berdasarkan penelitian dapat dipahami bahwa proses pembebanan hak tanggungan atas tanah warisan yang belum dibagi terlebih dahulu harus ada persetujuan dari seluruh ahli waris atau nama-nama yang tercantum dalam sertifikat sebagai pemilik hak atas tanah. Akibat hukum terhadap objek hak tanggungan jika debitur *wanprestasi* adalah pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Analisis putusan Mahkamah Agung Nomor 212 PK/Pdt/2016 menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku adalah salah dalam memberikan amar putusan. Karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang mana di dalam Pasal 8 UUHT ditegaskan bahwa si pemberi hak tanggungan harus mempunyai kewenangan yang mutlak atas objek hak tanggungan yang akan dijaminkan.

Kata kunci: Pembebanan Hak Tanggungan, Objek Hak Tanggungan, Harta Warisan yang Belum Dibagi.

## KATA PENGANTAR



**Bismillahirrahmanirrahim  
Assalammu'alaikum Warrahmatullahi Wabarrakatuh**

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang yang atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang akan menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi ini yang berjudul: **Pembebanan Hak Tanggungan Atas Objek Bidang Tanah Warisan Yang Belum Dibagi (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 212 PK/Pdt/2016).**

Skripsi ini penulis persembahkan untuk kedua orang tua yaitu Ayahanda Ridoan Nasution dan Ibunda Rosinah Hasibuan yang merupakan bagian hidup yang terpenting bagi penulis dan yang telah membawa ke masa depan yang cerah memberikan kasih sayang yang berlimpah serta doa yang tiada terputus sehingga berkat doa, dorongan, dan nasehat membuat penulis hingga sampai saat ini. Terimakasih atas kasih sayang yang kalian berikan terimakasih telah mengasuh penulis dan membesarkan sampai saat ini, dan mengajarkan penulis tentang kehidupan dan pentingnya semangat dalam hidup ini. Terimakasih atas pengorbanan dan perjuangan ayah dan ibu demi melanjutkan pendidikan penulis, yang selalu

bekerja keras walaupun bermandikan keringat dan tidak pernah mengenal lelah meskipun usiamu sudah tua. Penulis tidak bisa seperti ini tanpa dukungan ayah dan ibu, yang mengingatkan dalam keadaan apapun. Ayah ibu, penulis bayar kerja keras kalian dengan hasil ini yang kalian impikan. Penulis telah membuktikan satu hal bahwa penulis mampu membuat kalian bangga.

Kepada abangda terkasih Serda Iskandar Muda Nasution dan abangda Zulham Almansuri Nasution, S.E., yang selalu memberikan doa, semangat dan dukungan, dan terimakasih atas kasih sayangnya yang menggantikan peran kedua orang tua disaat jauh dari kedua orang tua, yang selalu ada untuk penulis dan memberikan dukungan moral maupun materil serta menjadi motivasi bagi penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Kepada kakak tercinta Siti Syaputri Supriani Nasution, Asrina Juliati Nasution S.E., dan Ricka Yasmin Anggia Lubis, S. Sos yang selalu memberikan doa, semangat dan dukungan, yang selalu ada untuk penulis dan memberikan dukungan moral maupun materil serta menjadi motivasi bagi penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Kepada adinda Ade Putri Handayani Nasution yang selalu ada untuk penulis dan memberikan dukungan serta menjadi motivasi bagi penulis dan buat keponakan, Binsar Wahid Sitorus, Lasma Lina Sitorus, Rina Ade Suryani Nasution, Syaqilah Putri Zulaika Nasution, Fadilah Dwi Tiffany Nasution, Neni Zaskia Sitorus, Izla Hati

Izzatulhuda Nasution, Bilqis Khumairoh Sitorus, Alya Rossina Asyyifa Nasution, kalian merupakan semangat penulis dalam menyelesaikan perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Kepada abangda Almarhum Mizwar Putra Mandiri Nasution ini merupakan persembahan buat abangda, ini merupakan cita-cita abangda dan juga cita-cita penulis menjadi sarjana hukum Alhamdulillah akhirnya tercapai.

Dalam penulisan skripsi ini, tidak sedikit kesulitan dan hambatan yang penulis temukan. Syukur Alhamdulillah atas rahmad, hidayah, dan izin Allah SWT, serta kesungguhan, dukungan, dan bantuan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung, segala kesulitan dan hambatan yang penulis rasakan dapat diatasi dengan baik, sehingga pada akhirnya penulisan skripsi ini dapat terselesaikan.

Maka dari itu sudah sudah dengan sepiantasnya dengan ketulusan hati pada kesempatan ini penulis mengucapkan rasa terimakasih yang sedalam-dalamnya kepada semua pihak tersebut.

1. Terima kasih kepada Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Agussani M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk dapat mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program sarjana ini.
2. Terima kasih kepada dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Ibu Ida Hanifah S.H., M.H atas kesempatan yang diberikan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada wakil

Dekan I Bapak Faisal S.H., M.Hum dan Wakil Dekan III Bapak Zainuddin S.H., M.H.

3. Terima kasih kepada Kepala Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H.
4. Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak Muhammad Syukran Yamin Lubis, S.H., C.N., M.Kn, selaku Pembimbing I dan Bapak Fajaruddin, S.H., M.H., selaku Pembimbing II, yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan saran sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.
5. Terimakasih kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Tak terlupakan disampaikan terima kasih kepada seluruh staf biro Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Penghargaan dan terima kasih disampaikan kepada orang-orang yang telah memberikan kontribusinya atas bantuan dan dorongan yang diberikan sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.
6. Terima kasih kepada sahabat-sahabat penulis seperjuangan di Fakultas Hukum Muhammadiyah Sumatera Utara khususnya Ayu Oktari, Ulfiza, Arfa Azizah dan Dewi Utari, serta tidak lupa juga ucapan terimakasih kepada Malim Maulana Hutahun ANT IV yang selalu memberikan dukungan dan semangat dalam penulisan skripsi ini hingga skripsi ini

selesai yang selalu senantiasa memberikan dukungan serta semangat agar penulis bisa menyelesaikan perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

7. Dan terimakasih juga kepada teman-teman Kelas C1 Pagi dan teman-teman AI Perdata angkatan 2013 yang namanya tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang telah sama-sama berjuang menuntut ilmu baik dalam suasana suka dan duka di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Dalam penyelesaian skripsi ini, penulis menyadari sepenuhnya bahwa penyajiannya masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu dengan besar hati dan dengan tangan terbuka penulis menerima kritikan dan saran yang bersifat membangun dari para pembaca untuk dapat menyempurnakannya dikemudian hari, karena tiada sesuatu di dunia ini yang sempurna, sesungguhnya kesempurnaan adalah milik Allah SWT.

**Billahi Fii Sabilillah, Fastabiqul Khairat, Wassalamualaikum Wr.Wb.**

Medan, 27 Februari 2017

Penulis

Annur Rosipah Nasution

## DAFTAR ISI

Halaman

<b>LEMBAR PENDAFTARAN</b>	
<b>LEMBAR BERITA ACARA UJIAN</b>	
<b>PERNYATAAN KEASLIAN</b>	
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>vii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
1. Rumusan Masalah .....	5
2. Faedah Faedah Penelitian .....	5
B. Tujuan Penelitian .....	6
C. Metode Peneltian.....	6
1. Sifat Penelitian .....	7
2. Sumber Data.....	7
3. Alat Pengumpul Data.....	8
4. Analisis Data .....	8
D. Definisi Operasional.....	9
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Pengertian Hak Tanggungan.....	11
B. Objek Hak Tanggungan.....	17
C. Pembebanan Hak Tanggungan.....	20
D. Harta Warisan .....	25

**BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Pembebanan Hak Tanggungan Atas Objek Bidang Tanah	
Warisan yang Belum Dibagi .....	<b>31</b>
B. Akibat Hukum Terhadap Objek Hak Tanggungan	
Jika Debitur <i>Wanprestasi</i> .....	<b>50</b>
C. Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 212 PK/Pdt/2016 .....	<b>60</b>

**BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN**

A. Kesimpulan .....	<b>78</b>
B. Saran .....	<b>80</b>

**DAFTAR PUSTAKA**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Sebelum berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, maka peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pembebanan hak atas tanah adalah Bab 21 Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUH Perdata), yang berkaitan dengan *hipotek* dan *Credietverband* dalam *Staatsblad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190.

Kedua ketentuan tersebut sudah tidak berlaku lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan di Indonesia. Ketidaksiharian ini karena pada undang-undang lama yang dapat dijadikan objek *hipotek* dan *credietverband* hanyalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan, sedangkan pada Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, yang menjadi objek hak tanggungan tidak hanya ketiga hak atas tanah tersebut, tetapi ditambah dengan hak pakai dan hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan hak milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dan dinyatakan di dalam akta pemberian hak atas tanah yang bersangkutan.<sup>1</sup>

Lahirnya undang-undang tentang hak tanggungan merupakan tindak lanjut dari Pasal 51 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA). Perintah Pasal 51 UUPA baru

---

<sup>1</sup> Salim HS. 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, halaman 98-99

terwujud setelah menunggu 36 tahun. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disingkat UUHT) disahkan pada tanggal 9 April 1996. Sejak berlakunya UUHT, pengikatan objek jaminan utang berupa tanah dilakukan melalui lembaga jaminan hak tanggungan.<sup>2</sup>

Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Dalam arti, jika debitur cidera janji atau *wanprestasi*, kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur yang lain.<sup>3</sup>

Salah satu asas hukum yang dianut dalam UUHT, adalah asas spesialisitas, dengan dianutnya asas spesialisitas tersebut, maka hak tanggungan mempunyai ciri yang membedakannya dari lembaga jaminan lainnya. Asas ini menghendaki agar hak tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang ditentukan secara spesifik.

Di dalam Pasal 8 UUHT ditegaskan bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan yang mutlak atas objek hak tanggungan yang akan dijaminkan. Kewenangan itu harus ada pada pemberi hak tanggungan saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan. Jika dihubungkan dengan hukum kebendaan, maka hanya pemilik yang sah lah

---

<sup>2</sup> M. Bahsan. 2012. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers, halaman 22

<sup>3</sup> Adrian Sutedi. 2010. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 5

yang mempunyai kewenangan terhadap tanah yang dapat menyerahkannya sebagai objek jaminan hak tanggungan.

Tanah merupakan barang jaminan untuk pembayaran yang paling disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit, sebab tanah pada umumnya mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti, sulit digelapkan dan dapat dibebani hak tanggungan yang memberikan hak istimewa pada kreditur. Tentunya mempunyai tujuan yaitu untuk menjamin pelunasan kredit melalui penjualan agunan secara umum yang dikenal dengan lelang, ataupun dengan cara lain yang dapat dimungkinkan yaitu secara dibawah tangan dalam hal debitur *wanprestasi*.

Namun tidak semua hak atas tanah yang akan dijadikan sebagai objek hak tanggungan memiliki dokumen kepemilikan yang sempurna. Di dalam prakteknya seringkali terdapat dalam menjaminkan hak tanggungan dimana si pemberi hak tanggungan tidak memiliki kewenangan yang mutlak atas objek jaminan tersebut, dan tanah yang dijaminkan tersebut masih dalam *boedel* waris yang notabene bukan merupakan kekayaan atau asset dari pemberi hak tanggungan.

Salah satu contohnya dapat dilihat dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 212 PK/Pdt/2016 yaitu perkara antara Binde Alimudin Bin La Ode Binde, La Ode Muhamad Amin Bin La Ode Binde, Rosna Amalia Binti Suleman dengan Hartini (tergugata I), Nur Aini Binti La Ode Binde (tergugat II), Pt Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk., Kantor Cabang Ambon (tergugat III).

Dalam kasus ini bahwa para penggugat dan tergugat adalah ahli waris yang sah dari La Ode Binde dan mereka berhak atas objek sengketa berdasarkan pewarisan. Para penggugat sempat kaget membaca pengumuman lelang. Lelang eksekusi hak tanggungan yang dibuat oleh tergugat III sebagaimana termuat dalam surat kabar Ambon Expres tanggal 10 September 2012, pelelangan terjadi, karena objek sengketa telah digunakan/dijaminkan sebagai jaminan kredit tergugat I pada tergugat III.

Para penggugat menelusuri, ternyata sertifikat hak milik Nomor 132/Desa Lesane telah dipinjamkan oleh tergugat II kepada tergugat I dan kemudian oleh tergugat I telah menjadikan objek sengketa sebagai jaminan kreditnya pada tergugat III. Hal ini tentunya merugikan pihak pemilik dari objek hak tanggungan, karena para penguat tidak pernah memberi ijin atau persetujuan kepada tergugat II untuk meminjamkan Sertifikat Hak Milik Nomor 132/Desa Lesane kepada tergugat I dan para penggugat juga tidak pernah memberi ijin pada tergugat I untuk menjadikan objek sengketa sebagai jaminan kreditnya pada tergugat III.

Apabila membicarakan masalah warisan, maka akan sampai kepada 3 (tiga) masalah pokok yang satu dengan yang lainnya tidak dapat dipisahkan atau dengan perkataan lain yang satu merupakan rangkaian atau akibat dari yang lain. Masalah yang pertama adalah adanya seseorang yang meninggal dunia, yang kedua adanya harta peninggalan, dan yang ketiga ialah meninggalkan orang-orang yang mengurus dan berhak atas harta peninggalan tersebut.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> M. Idris Ramulyo. 1994. *Perbandingan Pelaksanaan Hukum Kewarisan Islam Dengan Kewarisan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 101

Berdasarkan uraian di atas, maka penelitian ini mengambil judul tentang **“Pembebanan Hak Tanggungan Atas Objek Bidang Tanah Warisan Yang Belum Dibagi (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 212 PK/Pdt/2016)”**.

### **1. Rumusan Masalah**

Masalah dapat dirumuskan sebagai suatu pernyataan tapi lebih baik dengan suatu pertanyaan. Keunggulan rumusan masalah dalam bentuk pertanyaan ini adalah untuk mengontrol hasil dari penelitian. Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini ialah:

- a. Bagaimana pembebanan hak tanggungan atas objek bidang tanah warisan yang belum dibagi?
- b. Bagaimana akibat hukum terhadap objek hak tanggungan jika debitur *wanprestasi*?
- c. Bagaimana analisis putusan Mahkamah Agung Nomor 212 PK/Pdt/2016?

### **2. Faedah Penelitian**

Berdasarkan dari permasalahan-permasalahan diatas, penelitian ini diharapkan dapat memberikan faedah sebagai berikut:

- a. Secara Teoritis. Faedah dari segi teoritis adalah faedah sebagai sumbangan baik kepada ilmu pengetahuan pada umumnya maupun ilmu khususnya. Dalam hal ini pengetahuan ilmu hukum yang khusus tersebut ialah hal-hal yang berhubungan dengan hukum perdata terkhusus pembebanan hak tanggungan. Serta juga menambah

literatur dibidang ilmu hukum yang berkaitan dengan pembebanan hak tanggungan atas objek bidang tanah warisan yang belum dibagi.

- b. Secara Praktis. Faedah dari segi praktisnya dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan, informasi dan pengetahuan serta sebagai masukan baik secara langsung ataupun tidak langsung bagi saya sendiri, mahasiswa atau mahasiswi fakultas hukum, praktis hukum serta masyarakat secara luas pada umumnya, mengenai ketentuan pembebanan hak tanggungan atas objek bidang tanah warisan yang belum dibagi.

## **B. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang ingin diperoleh dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pembebanan hak tanggungan atas objek bidang tanah warisan yang belum dibagi.
2. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap objek hak tanggungan jika debitur *wanprestasi*.
3. Untuk mengetahui analisis putusan Mahkamah Agung Nomor 212 PK/Pdt/2016

## **C. Metode Penelitian**

Metode penelitian merupakan salah satu faktor suatu permasalahan yang akan dibahas, dimana metode penelitian merupakan cara utama yang bertujuan

untuk mencapai tingkat penelitian ilmiah. Sesuai dengan rumusan permasalahan dan tujuan penelitian maka metode penelitian ini adalah terdiri dari:

### **1. Sifat Penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yang mengungkapkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan teori-teori hukum yang menjadi objek penelitian.<sup>5</sup> Jenis penelitian yang diterapkan adalah memakai penelitian dengan pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian yang mengacu kepada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai pijakan normatif. Penelitian ini mencoba untuk melakukan analisa mengenai pembebanan hak tanggungan atas objek bidang tanah warisan yang belum dibagi, melalui pendekatan kasus.

### **2. Sumber Data**

Penelitian ini diperoleh dari data sekunder yaitu studi kepustakaan, yakni dengan melakukan pengumpulan referensi yang berkaitan dengan objek atau materi penelitian yang meliputi:

- a. Bahan hukum primer yang berupa peraturan perundang-undangan, yakni Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang

---

<sup>5</sup> Zainuddin Ali. 2009. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 105-106

Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

- b. Bahan hukum sekunder adalah buku-buku dan tulisan-tulisan ilmiah hukum yang terkait dengan objek penelitian ini.<sup>6</sup>
- c. Bahan hukum tersier terdiri atas bahan-bahan yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yaitu Kamus Besar Bahasa Indonesia, internet, Yurisprudensi dan lain sebagainya.

### **3. Alat Pengumpul Data**

Alat pengumpul data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumen yaitu suatu alat pengumpulan data penelitian dengan melakukan analisa terhadap bahan kepustakaan.

### **4. Analisis Data**

Berdasarkan sifat penelitian ini yang menggunakan metode penelitian berifat deskriptif analitis, analitis data yang dipergunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap data primer dan data sekunder.<sup>7</sup> Selanjutnya diberikan interpretasi melalui kaidah-kaidah hukum positif yang berhubungan dengan penelitian ini.

---

<sup>6</sup> *Ibid.*, halaman 106

<sup>7</sup> *Ibid.*, halaman 107

#### D. Definisi Operasional

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan dengan hubungan antara definisi-definisi atau konsep-konsep hukum yang akan diteliti,<sup>8</sup> sesuai dengan judul penelitian yang diajukan yaitu "Pembebanan Hak Tanggungan Atas Objek Bidang Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 212 PK/Pdt/2016." Maka dapat diterangkan definisi operasional penelitian, yaitu

1. Pembebanan atau pemberian hak tanggungan adalah perjanjian kebendaan yang terdiri dari rangkaian perbuatan hukum dari akta pemberian hak tanggungan sampai dilakukan pendaftaran dengan mendapatkan sertifikat hak tanggungan dari Kantor Pertanahan.<sup>9</sup>
2. Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.<sup>10</sup>
3. Objek hak tanggungan adalah objek yang dapat dibebani dengan hak tanggungan berupa hak-hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.<sup>11</sup>
4. Harta warisan. Menurut Muhammad Ali Ash-Shabuni dalam buku Suhrawadi K. Lubis dan Komis Simanjuntak menyebutkan yang dimaksud dengan harta warisan atau harta peninggalan adalah sesuatu

---

<sup>8</sup> Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. 2014. *Pedoman Penulisan Skripsi Fakultas Hukum*. Medan: FH UMSU, halaman 5

<sup>9</sup> Sutarno. 2003. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*. Bandung: Alfabeta, halaman 166

<sup>10</sup> Adrian Sutedi. *Op. Cit.*, halaman 5

<sup>11</sup> *Ibid.*, halaman 51

yang ditinggalkan oleh seseorang yang meninggal dunia, baik yang berbentuk benda (harta benda) dan hak-hak kebendaan, serta hak-hak yang bukan kebendaan.<sup>12</sup>

5. Harta warisan yang belum dibagi adalah harta kekayaan yang berupa keseluruhan aktiva dan passiva yang ditinggalkan pewaris dan berpindah kepada para ahli waris<sup>13</sup> sebagai satu kesatuan pada prinsipnya menjadi milik seluruh ahli waris yang belum dibagikan ke para ahli waris.

---

<sup>12</sup> Suhrawadi K. Lubis dan Komis Simanjuntak. 2008. *Hukum Waris Islam: Lengkap & Praktis*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 50

<sup>13</sup> Surini Ahlan Syarif dan Nurul Elmiyah. 2010. *Hukum Kewarisan Perdata Barat: Pewarisan Menurut Undang-Undang*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, halaman 11

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Pengertian Hak Tanggungan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia dalam buku Salim HS menyebutkan tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan, sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima.<sup>14</sup>

Mengenai pengertian hak tanggungan menurut Pasal 1 angka 1 UUHT dikatakan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.<sup>15</sup>

Unsur-unsur yang tercantum dalam pengertian hak tanggungan disajikan berikut ini:

1. Hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah adalah hak penguasaan yang secara khusus dapat diberikan kepada kreditur, yang memberi wewenang kepadanya untuk, jika debitur cedera janji, menjual lelang tanah yang secara khusus pula ditunjuk sebagai agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan hutangnya tersebut, dengan hak mendahului diberikan kepada kreditur-kreditur lain (*droit de preference*).
2. Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Pada dasarnya, hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah tersebut berikut dengan benda-benda yang ada di atasnya.
3. Untuk pelunasan hutang tertentu adalah hak tanggungan itu dapat membereskan dan selesai dibayar hutang-hutang debitur yang ada pada kreditur.

---

<sup>14</sup> Salim HS. *Op. Cit.*, halaman 95

<sup>15</sup> M. Khoidin. 2016. *Hukum Jaminan: Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan*. Surabaya: Laksbang Yustitia Surabaya, halaman 75

4. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.<sup>16</sup>

Pengertian hak tanggungan tersebut tidak jauh berbeda dengan pengertian *hipotik* menurut Pasal 1162 KUH Perdata yang mendefinisikan *hipotik* sebagai suatu hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak untuk mengambil penggantian dari padanya bagi pelunasan suatu perikatan. Tidak jauh berbeda pula dengan pengertian *credietverband* menurut Pasal 1 Peraturan *Credietverband* (*Staatblaad* Tahun 1937 Nomor 190) yang mendefinisikan *credietverband* sebagai hak kebendaan atas benda tidak bergerak yang memberi wewenang kepada pemegang hak untuk mengambil penggantian guna pelunasan piutangnya.<sup>17</sup>

Menurut Prof. Budi Harsono dalam buku Salim HS menyebutkan hak tanggungan adalah sebagai penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan, tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepada kreditur.<sup>18</sup>

Secara sederhana, hak tanggungan dapat diartikan sebagai hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Dalam arti bahwa debitur cidera janji (*wanprestasi*) maka kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut

---

<sup>16</sup> Salim HS. *Op. Cit.*, halaman 96

<sup>17</sup> M. Khoidin. *Op. Cit.*, halaman 75-76

<sup>18</sup> Salim HS. *Op. Cit.*, halaman 97

ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain.

Dalam kaitannya dengan hak tanggungan, ada beberapa asas dari hak tanggungan yang perlu dipahami betul yang membedakan hak tanggungan ini dari jenis dan bentuk jaminan-jaminan utang yang lain. Asas-asas tersebut menurut UUHT adalah berikut:

1. *Asas Droit De Preference*

Hak tanggungan memberikan hak preferent (*droit de preference*) atau kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Asas *droit de preference* dapat dilihat dalam Pasal 1 ayat 1 UUHT. Artinya bila debitur cidera janji atau lalai membayar hutangnya maka kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual jaminan dan kreditor pemegang jaminan diutamakan untuk mendapatkan pelunasan hutang dari hasil penjualan jaminan tersebut.<sup>19</sup>

2. *Asas Tidak Dapat Dibagi-Bagi*

Dalam hubungannya dengan jaminan utang atas tanah, pada prinsipnya jumlah tanah yang dibebani hak tanggungan tidak terpengaruh akibat pembayaran angsuran. Demikian pula sebaliknya, dengan menurunnya sisa utang tidak mempengaruhi tanah yang dibebani hak tanggungan. Meskipun utang debitur menjadi kecil akibat pernah mengangsur, hak tanggungan tetap membebani besarnya tanah semula.<sup>20</sup> Hak tanggungan membebani secara utuh objeknya dan setiap bagian daripadanya. Pelunasan sebagian dari utang yang dijamin tidak

---

<sup>19</sup> Sutarno. *Op. Cit.*, halaman 154

<sup>20</sup> Gatot Supramono. 2013. *Perjanjian Utang Piutang*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, halaman 114

berarti terbebasnya sebagian objek beban hak tanggungan dari beban hak tanggungan, melainkan hak tanggungan itu tetap membebani seluruh objeknya untuk sisa utang yang belum dilunasi.

Hak tanggungan memiliki sifat yang tidak dapat dibagi-bagi, hal ini sesuai ketentuan dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT, dinyatakan bahwa hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam akta pemberian hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), yang mengatur apabila hak tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek hak tanggungan, yang akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut, sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebani sisa objek hak tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

### 3. *Asas Droit De Suite*

*Droit de suite* disebut juga *zaaksevolg* artinya pemegang hak tanggungan mempunyai hak mengikuti objek hak tanggungan meskipun objek hak tanggungan telah berpindah dan menjadi pihak lain. Hak tanggungan tidak akan berakhir sekalipun objek hak tanggungan itu beralih kepada pihak lain oleh sebab apa pun juga. Berdasarkan asas ini, pemegang hak tanggungan akan selalu dapat melaksanakan haknya dalam tangan siapa pun benda itu berpindah. Ketentuan Pasal 7 UUHT ini merupakan materialisasi dari asas yang disebut *droit de suite*

atau *zaakgevolg*. Asas ini juga diambil dari *hipotek* yang diatur dalam KUH Perdata Pasal 1163 ayat (2) dan Pasal 1198 KUH Perdata.<sup>21</sup>

#### 4. Asas Hak Tanggungan Wajib Didaftarkan

Terhadap hak tanggungan berlaku asas wajib didaftarkan (*publisitas*) atas asas keterbukaan. Hal ini ditentukan dalam Pasal 13 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah penandatanganan akta pemberian hak tanggungan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT) wajib mengirimkan akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku-tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan beserta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Dengan didaftarkan hak tanggungan maka masyarakat dapat mengetahui bahwa suatu bidang tanah telah dibebani hak tanggungan, sehingga masyarakat akan berhati-hati melakukan jual beli berkenaan dengan tanah yang telah dibebani hak tanggungan.

#### 5. Asas Hak Tanggungan Hanya Dapat Dibebankan Atas Tanah Tertentu

Asas ini menghendaki bahwa hak tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang ditentukan secara spesifik. Dianutnya asas spesialisitas oleh hak tanggungan dapat dilihat dari ketentuan Pasal 8 dan Pasal 11 ayat (1) huruf e UUHT. Karena Pasal 8 UUHT menentukan bahwa pemberi hak tanggungan harus

---

<sup>21</sup> ST. Remy Sjahdeini. 1996. *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*. Bandung: Penerbit Alumni/1999/Bandung, halaman 38-39

mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak yang bersangkutan dan kewenangan tersebut ada pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan, ketentuan tersebut hanya mungkin terpenuhi apabila objek hak tanggungan telah ada dan telah tertentu pula tanah itu yang mana.

Selanjutnya pula karena Pasal 11 ayat (1) huruf e menentukan bahwa didalam akta pemberian hak tanggungan wajib dicantumkan uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan, tidaklah mungkin untuk memberikan uraian yang jelas sebagaimana yang dimaksud itu apabila objek hak tanggungan belum ada dan belum diketahui ciri-cirinya. Kata-kata uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan harus secara spesifik dapat ditunjukkan dalam akta pemberian hak tanggungan.<sup>22</sup>

#### 6. Asas *Accessoir*

Perjanjian hak tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya adalah karena perjanjian lain, yang disebut perjanjian induk. Perjanjian induk bagi perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian utang-piutang yang menimbulkan utang yang dijamin. Dengan kata lain perjanjian hak tanggungan merupakan perjanjian *accessoir*.<sup>23</sup> Penegasan terhadap asas *accessoir* ini, dijelaskan dalam poin 8 penjelasan UUHT yang menyatakan bahwa oleh karena hak tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau dinyatakan bahwa perjanjian untuk memberikan hak tanggungan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka

---

<sup>22</sup> *Ibid.*, halaman 42-43

<sup>23</sup> *Ibid.*, halaman 28

kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya.

## **B. Objek Hak Tanggungan**

Pada dasarnya tidak semua hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang, tetapi hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang.
2. Termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas.
3. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cidera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dilelang dimuka umum.
4. Memerlukan penunjukan dengan undang-undang.<sup>24</sup>

Berdasarkan UUHT, objek yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah hak-hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Di dalam Pasal 4 UUHT dijelaskan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib terdaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah. Dalam hal ini pembenannya harus dengan tegas dinyatakan di dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> Salim HS. *Op. Cit.*, halaman 104

<sup>25</sup> Adrian Sutedi. *Op. Cit.*, halaman 51

Khususnya hak pakai, dalam kenyataannya tidak semua tanah hak pakai atas tanah Negara dapat dijadikan objek hak tanggungan. Ada tanah hak pakai atas tanah Negara yang walaupun telah terdaftar, tetapi karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan, seperti hak pakai atas tanah pemerintah hak pakai atas tanah nama badan keagamaan dan sosial dan hak pakai atas nama perwakilan Negara Asing, yang berlakunya tidak ditentukan jangka waktunya dan diberikan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu (khusus), adalah bukan merupakan objek hak tanggungan. Adapun hak pakai atas tanah Negara yang dapat dipindahtangankan meliputi hak pakai yang diberikan kepada orang perseorangan atau badan hukum untuk jangka waktu tertentu yang ditetapkan dalam keputusan pemberiannya, dapat dijadikan objek hak tanggungan.<sup>26</sup>

Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan hak tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta autentik.

Dalam penjelasan Pasal 4 UUHT, yang dimaksud dengan hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan adalah hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA. Hak guna bangunan meliputi hak guna bangunan di atas tanah negara, di atas tanah hak pengelolaan, maupun di atas tanah hak milik,

---

<sup>26</sup> *Ibid.*, halaman 52

sebagaimana telah dikemukakan dalam Penjelasan Umum angka 5, dua unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan objek hak tanggungan adalah:

1. Hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (*preference*) yang diberikan kepada kreditur pemegang hak tanggungan terhadap kreditur lainnya, untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (*asas publisitas*), dan
2. Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.

Sehubungan dengan kedua syarat di atas, hak milik yang sudah diwakafkan tidak dapat dibebani hak tanggungan, karena sesuai dengan hakikat perwakafan, hak milik yang demikian sudah dikekalkan sebagai harta keagamaan. Sejalan dengan itu, hak atas tanah yang dipergunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya juga tidak dapat dibebani hak tanggungan.

Di dalam suatu perjanjian hak tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu sebagai berikut:

1. Pemberi hak tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek hak tanggungan, maka pemberi hak tanggungan di sini adalah pihak yang berutang atau debitor.
2. Pemegang hak tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima hak tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikannya. Sebagai pihak yang berpiutang di sini dapat berupa lembaga keuangan berupa bank, lembaga keuangan bukan bank, badan hukum lainnya atau perseorangan.

UUHT memuat ketentuan mengenai subjek hak tanggungan dalam Pasal 8 dan Pasal 9, yaitu sebagai berikut:

1. Pemberian hak tanggungan, adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan itu dilakukan.
2. Pemegang hak tanggungan, adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.<sup>27</sup>

Selain Warga Negara Indonesia, dengan ditetapkannya hak pakai atas tanah negara sebagai salah satu objek hak tanggungan, bagi Warga Negara Asing juga dimungkinkan untuk dapat menjadi subjek hak tanggungan, apabila memenuhi syarat.<sup>28</sup> Demikian juga kalau Warga Negara Asing tersebut mengajukan permohonan kredit dengan hak pakai atas tanah negara sebagai jaminan harus memenuhi persyaratan yaitu sudah tinggal di Indonesia dalam waktu tertentu, mempunyai usaha di Indonesia, dan kredit itu dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Negara Republik Indonesia.

### **C. Pembebanan Hak Tanggungan**

Proses pembebanan hak tanggungan diatur didalam Pasal 10 dan Pasal 15 UUHT. Dalam Pasal 10 UUHT diatur dengan tata cara pemberian hak tanggungan secara langsung, sedangkan dalam Pasal 15 UUHT diatur dengan tentang pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan oleh pemberi hak tanggungan kepada penerima kuasa.<sup>29</sup>

---

<sup>27</sup> *Ibid.*, halaman 53-54

<sup>28</sup> *Ibid.*, halaman 54

<sup>29</sup> Salim HS. *Op. Cit.*, halaman 146

Proses pemberian hak tanggungan, dengan cara langsung menurut Pasal 10 UUHT adalah sebagai berikut:

1. Didahului janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang. Perjanjian utang piutang ini dapat dibuat dengan akta autentik yaitu dibuat oleh notaris, atau dibuat dengan akta dibawah tangan yaitu dibuat sendiri oleh pemberi hak tanggungan atau debitur dan penerima hak tanggungan atau kreditur.
2. Dilakukan dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Objek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat didaftarkan, akan tetapi belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Berdasarkan Pasal 11 UUHT bahwa isi dari akta pemberian hak tanggungan terdiri dari yang wajib dicantumkan dan yang tidak wajib dicantumkan. Dalam rangka memenuhi syarat *spesialitas*, maka di dalam akta pemberian hak tanggungan berdasarkan Pasal 11 ayat (1) UUHT, wajib mencantumkan:

1. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan. Apabila hak tanggungan dibebankan pula pada benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik orang perseorangan atau badan hukum lain daripada pemegang hak atas tanah, pemberi hak

tanggungan adalah pemegang hak atas tanah bersama-sama pemilik benda tersebut.

2. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan akta pemberian hak tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih.
3. Penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1). Penunjukkan utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud pada huruf ini meliputi juga nama dan identitas debitor yang bersangkutan.
4. Nilai tanggungan. Nilai tanggungan yang dimaksud suatu pernyataan sampai sejumlah berapa batas utang yang dijamin dengan hak tanggungan yang bersangkutan. Utang yang sebenarnya bisa kurang dari tanggungan tersebut.
5. Uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan. Uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada huruf ini meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai kepemilikan, letak, batas-batas, dan luas tanahnya.

Disamping itu dalam akta pemberian hak tanggungan dapat pula dicantumkan adanya janji-janji, kecuali janji untuk memiliki objek hak tanggungan,<sup>30</sup> dengan dimuatnya janji-janji ini dalam akta pemberian hak tanggungan yang kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan, maka janji-janji tersebut mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga. Isi janji-janji tersebut dimuat di dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT, yaitu sebagai berikut:

1. Janji membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk menyewakan objek hak tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.
2. Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk mengubah bentuk atau susunan objek hak, kecuali dengan persetujuan tertulis pemegang hak tanggungan. Dengan janji ini berarti pemberi

---

<sup>30</sup> *Ibid.*, halaman 85

hak tanggungan tidak dapat dengan bebas untuk mengubah bentuk maupun tata susunan dari benda yang ditunjuk sebagai objek hak tanggungan, kecuali mengenai hal itu telah mendapat persetujuan secara tertulis sebelumnya dari pemegang hak tanggungan.

3. Janji yang memberikan kewenangan pada pemegang hak tanggungan untuk mengelola objek hak berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek hak tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji.
4. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan objek hak jika diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau mencegah hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang.
5. Janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama berhak menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan apabila debitur cedera janji. Dalam hal ini dapat diperjanjikan dengan tegas bahwa apabila ternyata dikemudian hari debitur cidera janji yaitu jika uang pokok tidak dilunasi semestinya, atau jika bunga yang terutang tidak dibayar, ia secara mutlak akan dikuasakan untuk menjual benda yang menjadi objek hak tanggungan di muka umum, untuk mengambil pelunasan uang pokok maupun bunga, serta biaya-biaya yang dikeluarkan dari pendapatan penjualan itu.
6. Janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.
7. Janji pemegang hak tanggungan untuk memperoleh seluruh atau sebagian ganti rugi jika hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan dicabut haknya untuk kepentingan umum.
8. Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima oleh pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya jika objek hak tanggungan diasuransikan.
9. Janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan objek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan. Adakalanya barang yang dijaminakan dikuasai atau dihuni oleh pihak lain maupun oleh pemberi hak tanggungan itu sendiri.

Sebagaimana telah dikemukakan dalam Penjelasan Umum angka 7 dan penjelasan Pasal 15 ayat (1) UUHT dinyatakan bahwa pemberian hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan dengan cara hadir dihadapan PPAT. Hanya apabila karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri dihadapan PPAT, maka pemberi hak tanggungan dapat wajib menunjuk pihak lain

sebagai kuasanya, dengan surat kuasa membebankan hak tanggungan yang berbentuk akta autentik.<sup>31</sup>

Proses pembebanan hak tanggungan yang menggunakan surat kuasa pembebanan hak tanggungan, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 15 UUHT , disajikan berikut ini:

1. Wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:
    - a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan hak tanggungan.
    - b. Tidak memuat kuasa substitusi.
    - c. Mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi hak tanggungan.
  2. Tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka.
  3. Surat kuasa membebankan hak tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
  4. Surat kuasa membebankan hak tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.
- Proses pada nomor 2 dan 3 tidak berlaku dalam hal surat kuasa membebankan hak tanggungan diberikan untuk menjamin kredit

---

<sup>31</sup> Adrian Sutedi. *Op. Cit.*, halaman 60

tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### **D. Harta Warisan**

Di dalam KUH Perdata tidak ditemukan pengertian hukum Waris, tetapi yang ada hanya berbagai konsep-konsep tentang pewarisan, orang yang berhak dan tidak berhak menerima warisan, dan lain-lain. Mengenai hukum waris terdapat berbagai definisi yang berbeda-beda. Beberapa pakar memberikan definisi tentang hukum waris, menurut Wirjono Prodjodikoro dalam buku M. Idris Ramulyo, menyebutkan bahwa hukum waris adalah sebagai hukum-hukum atau peraturan yang mengatur, apakah dan bagaimanakah pelbagai hak-hak dan kewajiban tentang kekayaan seseorang pada waktu pewaris meninggal dunia akan beralih kepada orang lain yang masih hidup.<sup>32</sup>

Pendapat lain diberikan Effendi Perangin, menurut Effendi Perangin hukum waris adalah hukum yang mengatur tentang peralihan harta kekayaan yang ditinggalkan seseorang yang meninggal serta akibatnya bagi para ahli warisnya. Pada dasarnya hanya hak-hak dan kewajiban-kewajiban dalam lapangan hukum kekayaan atau harta benda saja yang dapat diwaris,<sup>33</sup> jadi hukum waris adalah hukum yang mengatur tentang peralihan harta kekayaan yang ditinggalkan seseorang yang meninggal serta akibatnya bagi para ahli warisnya.

Hukum waris mengenal asas kematian yang artinya pewarisan hanya berlaku karena adanya kematian hal ini terdapat dalam Pasal 830 KUH Perdata,

---

<sup>32</sup> M. Idris Ramulyo. *Op. Cit.*, halaman 104

<sup>33</sup> Effendi Perangin. 2016. *Hukum Waris*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, halaman 3

jadi harta peninggalan baru terbuka jika si pewaris telah meninggal dunia saat ahli waris masih hidup ketika harta warisan terbuka.<sup>34</sup>

Dalam undang-undang terdapat dua cara untuk mendapatkan suatu warisan, yaitu sebagai berikut:

#### 1. Secara *Ab Intestate*

Ahli waris menurut undang-undang diatur dalam Pasal 832 KUH Perdata. Menurut ketentuan undang-undang ini, yang berhak menerima bagian warisan adalah para keluarga sedarah, baik sah maupun diluar kawin dan suami istri yang hidup terlama. Keluarga sedarah yang menjadi ahli waris ini dibagi dalam empat golongan yang masing-masing merupakan ahli waris golongan pertama, kedua, ketiga dan golongan keempat.

#### 2. Secara *Testamentair*

Ahli waris karena ditunjuk dalam surat wasiat diatur dalam Pasal 899 KUH Perdata. Dalam hal ini pemilik kekayaan membuat wasiat untuk para ahli warisnya yang ditunjuk dalam surat wasiat/*testamen*.

Sifat hukum waris Perdata Barat (BW), menganut tiga sistem, yaitu<sup>35</sup>:

#### 1. Sistem Pribadi

Sistem pribadi atau individual dimana yang menjadi ahli waris adalah perorangan (secara pribadi) bukan kelompok ahli waris dan bukan kelompok klan, suku atau keluarga. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 852 jo. 852a KUH Perdata yang menentukan bahwa yang berhak menerima warisan adalah suami atau isteri yang hidup terlama, anak beserta keturunannya.

---

<sup>34</sup> *Ibid.*

<sup>35</sup> *Ibid.*, halaman 4

## 2. Sistem Bilateral

Sistem bilateral artinya bahwa seseorang tidak hanya mewaris dari bapak saja tetapi juga sebaliknya dari ibu, demikian juga saudara laki-lakinya, maupun saudara perempuannya, asas bilateral ini dapat dilihat dalam Pasal 850, Pasal 853 dan Pasal 856 KUH Perdata yang mengatur bila anak-anak dan keturunannya serta suami atau isteri yang hidup terlama tidak ada lagi maka harta peninggalan dari si meninggal diwarisi oleh ibu dan bapak serta saudara baik laki-laki maupun saudara perempuan.

## 3. Sistem Perderajatan

Sistem perderajatan artinya ahli waris yang derajatnya dekat dengan si pewaris menutup ahli waris yang jauh derajatnya, maka untuk mempermudah perhitungan diadakan penggolongan-penggolongan ahli waris.

Proses peralihan harta kekayaan dari orang yang telah meninggal dunia kepada ahli waris harus ada 3 (tiga) unsur, yaitu:

### 1. Pewaris

Pewaris adalah setiap orang yang meninggal dunia dan meninggalkan harta peninggalan (harta kekayaan) disebut pewaris atau *erflater*. Hal ini berarti syarat sebagai pewaris adalah adanya hak-hak dan/atau sejumlah kewajiban.<sup>36</sup> Orang yang layak disebut pewaris dapat merujuk pada Pasal 830 KUH Perdata, yaitu setiap orang yang telah meninggal dunia. Kelemahan dari pengertian tersebut kalau yang meninggal dunia itu tidak meninggalkan sedikit pun harta benda. Hukum waris tidak akan dipersoalkan kalau orang yang telah meninggal

---

<sup>36</sup> Mohd. Idris Ramulyo. 1993. *Beberapa Masalah Pelaksanaan Hukum Kewarisan Perdata Barat (Burgerlijk Wetboek)*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 21

dunia tidak meninggalkan harta benda, maka unsur-unsur yang mutlak harus dipenuhi untuk layak disebut sebagai pewaris adalah orang yang telah meninggal dunia dan meninggalkan harta kekayaan, dengan demikian dapat disederhanakan bahwa pewaris adalah orang yang meninggal dunia dan meninggalkan harta kekayaan.

## 2. Harta Warisan

Harta warisan merupakan harta peninggalan yang dapat dibagi secara individual kepada ahli waris ialah harta peninggalan keseluruhannya sesudah dikurangi dengan harta bawaan suami-isteri, harta bawaan dan dikurangi lagi dengan utang-utang si mati dan wasiat.

## 3. Ahli Waris

Menurut Pasal 832 KUH Perdata, yang berhak menjadi ahli waris adalah keluarga sederajat baik sah maupun luar kawin yang diakui, serta suami istri yang hidup terlama,<sup>37</sup> yang berhak menerima harta peninggalan ialah:

- a. Golongan I. Golongan pertama adalah suami atau istri yang hidup terlama serta anak-anak keturunannya (Pasal 852 KUH Perdata).
- b. Golongan II. Ahli waris golongan II adalah orang tua (ayah dan ibu) dan saudara-saudara serta keturunan saudara-saudaranya (Pasal 854 KUH Perdata).
- c. Golongan III. Ahli waris golongan III ini adalah keluarga dalam garis lurus ke atas sesudah bapak dan ibu (Pasal 853 KUH Perdata).

---

<sup>37</sup> Surini Ahlan Syarif dan Nurul Elmiyah. *Op. Cit.*, halaman 49

- d. Golongan IV. Ahli waris golongan IV adalah keluarga garis kesamping sampai derajat keenam (Pasal 858 KUH Perdata).

Terbukanya warisan untuk dibagikan kepada ahli waris, maka ahli waris diberi hak untuk menentukan sikap, adapun hak ahli waris, yaitu:

1. Menerima secara penuh (*zuivere aanvarding*), yang dapat dilakukan secara tegas atau secara lain. Menerima dengan tegas yaitu jika penerimaan tersebut dituangkan dalam suatu akta yang membuat penerimaannya sebagai ahli waris. Secara diam-diam, jika ahli waris tersebut melakukan perbuatan penerimaannya sebagai ahli waris dan perbuatan tersebut harus mencerminkan penerimaan terhadap warisan yang meluang, yaitu dengan mengambil, menjual, atau melunasi utang-utang pewaris.
2. Menerima dengan *reseve* (hak untuk menukar) *Voorecht van boedel beschrijving* atau *beneficiare aanvarding*. Hal ini harus dinyatakan pada Panitera Pengadilan Negeri di tempat warisan terbuka. Akibat yang terpenting dari warisan secara *beneficiare* adalah bahwa kewajiban untuk melunasi utang-utang dan beban lain si pewaris dibatasi sedemikian rupa sehingga pelunasannya dibatasi menurut kekuatan warisan, dalam hal ini berarti si ahli waris tersebut tidak usah menanggung pembayaran utang dengan kekayaan sendiri, jika utang pewaris lebih besar dari harta bendanya.
3. Menolak warisan. Hal ini mungkin jika ternyata jumlah harta kekayaan yang berupa kewajiban membayar utang lebih besar

daripada hak untuk menikmati harta peninggalan. Penolakan wajib dilakukan dengan suatu pernyataan kepada Panitera Pengadilan Negeri setempat.

Ahli waris menerima haknya, kemudian ahli waris juga diberikan kewajiban terhadap harta peninggalan si pewaris, yaitu:

1. Memelihara keutuhan harta peninggalan sebelum harta peninggalan dibagi.
2. Mencari cara pembayaran yang sesuai dengan ketentuan dan lain-lain.
3. Melunasi hutang pewaris jika pewaris meinggalkan utang.
4. Melaksanakan wasiat jika ada.<sup>38</sup>

---

<sup>38</sup> Mohd. Idris Ramulyo. *Op. Cit.*, halaman 25-26

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Pembebanan Hak Tanggungan Atas Objek Bidang Tanah Waris Yang Belum Dibagi**

Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosee, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Peran Notaris/PPAT dalam kegiatan pendaftaran tanah adalah membuat akta pemindahan hak, pembebanan hak tanggungan, dan pemberian hak atas tanah.<sup>39</sup> Peran Notaris/PPAT sangat penting dalam proses pembebanan hak tanggungan, tanpa Notaris/PPAT maka pembebanan hak tanggungan tidak akan pernah terjadi karena akta pembebanan hak tanggungan dibuat oleh Notaris/PPAT.

Selain Notaris/PPAT, Badan Pertanahan Nasional juga mempunyai peran penting dalam proses pembebanan hak tanggungan karena pembebanan hak tanggungan tidak akan terjadi jika Badan Pertanahan belum mencatat pembebanan

---

<sup>39</sup> Urip Santoso. 2016. *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*. Jakarta: PrenadaMedia Group, halaman 93

hak tanggungan dan mengeluarkan sertifikat hak tanggungan. Badan Pertanahan mempunyai peran mencatat yang berarti melahirkan hak tanggungan dan menerbitkan sertifikat hak tanggungan sebagai bukti bahwa suatu bidang tanah yang telah dibebani hak tanggungan.

Menurut Pasal 10 ayat (1) dan ayat (2) UUHT, setelah perjanjian pokok diadakan, pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan yang dibuat oleh Notaris/PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pemberian hak tanggungan terhadap harta tanah warisan yang belum dibagi terlebih dahulu harus ada persetujuan dari seluruh ahli waris atau nama-nama yang tercantum dalam sertifikat sebagai pemilik hak atas tanah.

Hal ini bertujuan untuk menghindari adanya perbuatan melawan hukum dan untuk memudahkan eksekusi apabila debitur atau pemberi hak tanggungan tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada bank atau penerima hak tanggungan, karena salah satu ahli waris dapat mencegah eksekusi tersebut dengan mengajukan sanggahan ke pengadilan dengan dalih bahwa ahli waris lainnya tidak pernah memberikan persetujuannya untuk menjaminkan harta benda termaksud.

Demi keamanan untuk memperoleh pengembalian hutang-hutang debitur atau pemberi hak tanggungan, maka dalam memberikan fasilitas kredit kepada masyarakat, bank atau kreditur lebih memilih menerima jaminan berupa hak atas tanah yang dapat dibuktikan dengan adanya sertifikat. Pembuktian mengenai hak atas tanah dengan sertifikat dianggap sebagai bukti yang paling memenuhi kepastian hukum.

Di dalam sertifikat hak atas tanah yang akan dibebankan dengan hak tanggungan terkadang sulit untuk mengetahui apakah tanah tersebut merupakan kepimilikan dari pemberi hak tanggungan atau tanah tersebut masih dalam boedel waris yang notabene bukan merupakan kekayaan atau asset dari pemberi hak tanggungan. Sertifikat objek hak tanggungan terkadang masih mencantumkan atas nama pewaris walaupun sebenarnya tanah tersebut sudah menjadi harta warisan dan sudah menjadi hak bersama ahli waris. Hal ini juga mengakibatkan sulitnya mengetahui siapa yang berwenang untuk melakukan tindakan hukum terhadap tanah tersebut. Untuk menghindari terjadinya perbuatan melawan hukum dalam membebankan hak tanggungan tersebut, maka dalam hal hak atas tanah tersebut yang hendak dijamin dengan hak tanggungan harus ada persetujuan dari seluruh ahli waris atau terlebih dahulu melakukan pembagian terhadap harta warisan tersebut.

Pada saat pemberi hak tanggungan melakukan pendaftaran hak tanggungan dihadapan Notaris/PPAT, maka seluruh ahli waris harus menghadap ke Notaris/PPAT. Dalam hal salah satu ahli waris tidak dapat hadir pada saat pembuatan akta pemberian hak tanggungan, maka persetujuan ahli waris dapat diberikan berdasarkan surat kuasa dari salah satu ahli waris yang dibuat dalam bentuk akta notariil. Dengan demikian dalam hal pembenanan hak tanggungan atas objek bidang tanah warisan yang belum dibagi, menurut peraturan yang berlaku terlebih dahulu Notaris/PPAT meminta dokumen-dokumen sebagai syarat pembebanan hak tanggungan atas objek bidang tanah warisan yang belum dibagi:

1. Surat keterangan waris, untuk memperoleh kekuatan pembuktian tanah dari hasil pewarisan, maka surat keterangan ahli waris sangat diperlukan disamping sebagai dasar untuk pendaftaran tanahnya. Ahli waris harus dibuktikan secara tertulis dalam bentuk surat keterangan waris. Surat tanda bukti ahli sebagai ahli waris dapat berupa akta keterangan waris atau surat keterangan ahli waris. Menurut Pasal 111 Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 disebut sebagai surat tanda bukti sebagai ahli waris, yaitu:
  - a. Wasiat dari pewaris.
  - b. Putusan Pengadilan.
  - c. Penetapan Hakim atau Ketua Pengadilan.
  - d. Bagi warga negara Indonesia asli, surat keterangan ahli waris dibuat di oleh para ahli waris, dengan disaksikan oleh dua orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat dari tempat tinggal pewaris dan pada waktu meninggal dunia.
  - e. Bagi Warga Negara Indonesia keturunan Tionghoa dan Eropa, surat keterangan waris dibuat dengan akta Notaris.
  - f. Bagi Warga Negara Indonesia keturunan Timur Asing seperti Arab dan India, surat keterangan waris dibuat oleh Balai Harta Peninggalan.
2. Surat keterangan kematian. Surat keterangan kematian yang resmi mendapat tanda tangan dan cap dari kantor dinas kependudukan dan

catatan sipil setempat. Hal ini untuk memastikan bahwa yang memiliki tanah tersebut benar telah meninggal.

3. Foto copy Kartu Tanda Penduduk dari ahli waris. Jika ahli waris tanah tersebut lebih dari satu orang, maka semuanya harus berkumpul untuk menandatangani akta pemberian hak tanggungan di kantor PPAT.
4. Asli sertifikat tanah yang terlebih dahulu di cek bersih ke kantor Badan Pertanahan Nasional.

Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku kegiatan pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh PPAT adalah kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah sebab tugas dan wewenang yang dilaksanakan oleh PPAT adalah membuat akta pemindahan hak dan pembebanan hak atas satuan rumah susun. Akta yang dibuat oleh PPAT berkaitan dengan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau mengenai hak milik atas satuan rumah susun.<sup>40</sup> Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum, perbuatan yang dimaksud adalah perbuatan pembebanan hak tanggungan atas objek bidang tanah warisan yang belum dibagi.

Berhubung tanah yang dijaminakan adalah tanah warisan maka tanah tersebut harus didaftarkan. Dari segi pendaftaran tanah untuk tanah yang sudah bersertifikat tidak ada masalah, yang penting pihak kreditur atau Notaris penting melakukan pengecekan sertifikat tanahnya dari segi kebenaran yang menyangkut dua hal, yaitu sebagai berikut:

---

<sup>40</sup> Urip Santoso. *Op. Cit.*, halaman 97

1. Kebenaran data, yaitu nama pemegang hak, nomor hak, dan desa letak tanah, luas tanah, dan berbagai catatan lahirnya. Pengecekan ini selain buku-buku tanah, sebaliknya juga dari warkah-warka pendukung terbitnya sertifikat itu. Pengecekan warkah sangat penting, karena buku tanah dan sertifikat dibuat berdasarkan warkah-warkah penduduknya dan dicatat di dalam berbagai daftar isian.
2. Kebenaran atau keaslian fisik sertifikat, guna untuk menghindari kemungkinan adanya sertifikat yang dipalsukan. Dengan memerlihatkan fisik sertifikat tanda bukti hak atas tanah yang akan dijamin ke Kantor Pertanahan, dapat diperiksa antara lain:
  - a. Siapa dan bagaimana bentuk tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan pada tanggal sertifikat diterbitkan.
  - b. Bentuk cap dan tulisan pada waktu itu.
  - c. Bagaimana format blankonya.
  - d. Penulisan dan penggambaran kartografisnya, termasuk atak letak tulisan.
  - e. Gambar dan berbagai kode yang berlaku.<sup>41</sup>

Setelah PPAT melakukan penelitian cek bersih, ke Badan Pertanahan Nasional atas sertifikat yang masih atas nama Pewaris yang telah meninggal dunia, maka langkah selanjutnya adalah dengan peralihan balik nama menjadi atas nama para ahli waris. Sertifikat atas nama pewaris bisa diajukan balik nama ke

---

<sup>41</sup> Adrian Sutedi. *Op. Cit.*, halaman 178-179

atas nama seluruh ahli waris ke Kantor Pertanahan dengan melampirkan Surat keterangan waris.

Peralihan hak karena pewarisan sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yakni sebagai berikut:

1. Untuk peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah terdaftar, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertifikat yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dengan surat tanda bukti sebagai ahli waris, peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat yang bersangkutan meninggal dunia. Dalam arti bahwa sejak saat itu para ahli waris menjadi pemegang hak yang baru. Mengenai siapa yang menjadi ahli waris diatur dalam hukum perdata yang berlaku. Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan juga diwajibkan dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah. Surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa akta keterangan hak mewaris, atau surat penetapan ahli waris atau surat keterangan ahli waris.
2. Jika bidang tanah yang merupakan warisan yang belum didaftar, wajib diserahkan dokumen-dokumen surat keterangan Kepala Desa/kelurahan yang menyatakan yang bersangkutan menguasai tanah, surat keterangan mengenai yang menyatakan bahwa bidang tanah tersebut belum bersertifikat dari kantor pertanahan, atau surat

keterangan Kepala Desa/Lurah jika lokasi tanahnya jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan dari pemegang hak yang bersangkutan.

3. Jika penerima ahli waris lebih dari satu orang, pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat bukti sebagai ahli waris.
4. Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.
5. Warisan berupa hak atas tanah yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut.<sup>42</sup>

Dengan telah dilakukan balik nama tersebut maka pemilik tanah baru (ahli waris) dapat melakukan perbuatan hukum terhadap tanah tersebut, seperti dijadikannya jaminan dalam peminjaman hutang di bank, hal tersebut biasa disebut dengan pembebanan hak tanggungan. Menurut Prof. Dr. Mariam Darus

---

<sup>42</sup> Adrian Sutedi. 2010. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 103

Badruzaman, istilah mempunyai arti identik dengan pemberian dan pemasangan. Pemberian hak tanggungan adalah adalah perjanjian kebendaan yang terdiri dari rangkaian perbuatan hukum dari akta pemberian hak tanggungan sampai dilakukan pendaftaran dengan mendapatkan sertifikat hak tanggungan dari Kantor Pertanahan.<sup>43</sup>

Pembebanan hak tanggungan wajib memenuhi syarat yang ditetapkan dalam UUHT, yaitu sebagai berikut:

1. Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian kredit yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.
2. Pemberian hak tanggungan wajib memenuhi syarat spesialisitas yang meliputi: nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan, domisili para pihak, pemegang dan pemberi hak tanggungan, penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijaminakan pelunasannya dengan hak tanggungan, nilai tanggungan, dan uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan.
3. Pemberian hak tanggungan wajib memenuhi persyaratan publisitas melalui pendaftaran hak tanggungan pada kantor pertanahan setempat (kotamadya/ kabupaten).

---

<sup>43</sup> Sutarno. *Op. Cit.*

4. Sertifikat hak tanggungan sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan memuat titel eksekutorial dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".
5. Batal demi hukum, jika diperjanjikan bahwa pemegang hak tanggungan akan memiliki objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji (*wanprestasi*).<sup>44</sup>

Karena hak tanggungan merupakan hak kebendaan, maka proses pemberian hak tanggungan sangat perlu diperhatikan karena proses tersebut akan melahirkan hak kebendaan baru atas sebuah benda dalam konteks ini berupa tanah dan cacat yuridis dalam proses pemberian hak tanggungan dapat berpengaruh terhadap keabsahan dari hak tanggungan itu sendiri.<sup>45</sup> Menurut aturan yang berlaku proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui tiga tahap kegiatan, yaitu:

### **1. Tahap Perjanjian Utang Piutang**

Perjanjian utang piutang antara pemberi hak tanggungan atau debitur dan penerima hak tanggungan atau kreditur merupakan perjanjian pokok dalam hak tanggungan. Perjanjian utang piutang ini dapat dibuat dengan akta autentik yaitu dibuat oleh notaris, atau dibuat dengan akta dibawah tangan yaitu dibuat sendiri oleh pemberi hak tanggungan atau debitur dan penerima hak tanggungan atau kreditur.<sup>46</sup>

---

<sup>44</sup> Adrian Sutedi. 2010. *Op. Cit.*, halaman 72-73

<sup>45</sup> Munir Fuady. *Op. Cit.*, halaman 82

<sup>46</sup> Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana PrenadaMedia Group, halaman 424

Sebagai suatu bentuk perjanjian, maka untuk keabsahan perjanjian tersebut harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Keabsahan akta pemberian hak tanggungan sebagai suatu bentuk perjanjian harus memenuhi syarat sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal.

Ilmu hukum membedakan keempat hal tersebut ke dalam dua syarat, yakni sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan merupakan syarat subjektif sedangkan suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal merupakan syarat objektif.

a. Tentang kesepakatan untuk memberi hak tanggungan

Kesepakatan dalam perjanjian, pada dasarnya merupakan perwujudan dari kehendak dua pihak atau lebih dalam perjanjian tersebut, mengenai hal-hal yang mereka kehendak untuk dilaksanakan, mengenai cara melaksanakannya, mengenai saat pelaksanaan, dan mengenai pihak yang berkewajiban untuk melaksanakan hal-hal yang telah disepakati tersebut.<sup>47</sup> Antara pemberi hak tanggungan dan penerima hak tanggungan terdapat kesepakatan mengenai isi dari akta pemberian hak tanggungan, antara lain mengenai objek tanggungan serta klausul-klausul yang terdapat dalam akta pemberian hak tanggungan tersebut.

b. Kecakapan untuk memberikan hak tanggungan

Kecakapan untuk bertindak dalam banyak hal berhubungan dengan masalah kewenangan bertindak dalam hukum. Meskipun kedua hal tersebut secara

---

<sup>47</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2008. *Seni Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*. Jakarta: Kencana PrenadaMedia Group, halaman 20

prinsipil berbeda, jika masalah kecakapan untuk bertindak berkaitan dengan masalah kemampuan dari orang perorangan yang melakukan suatu tindakan atau perbuatan hukum (yang pada umumnya dilihat dari sisi kedewasaan) sedangkan kewenangan berkaitan dengan kapasitas orang perorangan yang bertindak dalam hukum.<sup>48</sup>

Dalam hal pembebanan hak tanggungan, kecakapan juga ditentukan berdasarkan UUHT. Kreditur atau pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Debitor atau pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan

c. Tentang hal tertentu

Akta pemberian hak tanggungan berisi mengenai segala sesuatu yang berisi tentang pemberian hak tanggungan dari debitor kepada kreditor, termasuk objek hak tanggungan. Hal ini sesuai dengan asas spesialisitas, yaitu adanya kewajiban bahwa benda yang menjadi objek hak tanggungan harus ditunjuk secara khusus mengenai jenisnya, letaknya, luasnya.

KUH Perdata menjelaskan apa yang dimaksud dengan hal tertentu, dengan yaitu suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok perjanjian berupa suatu kebendaan yang paling sedikit ditentukan jenisnya dan tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah kebendaan tidak tentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung.

---

<sup>48</sup> *Ibid.*, halaman 52

d. Tentang sebab yang halal dalam pemberian hak tanggungan

Mengenai sebab yang halal dalam akta pemberian hak tanggungan dapat dikaitkan dengan sifat akta pemberian hak tanggungan yang merupakan perjanjian aksesori (*accessoir*), yaitu perjanjian yang melekat pada perjanjian pokok (kredit), karena perjanjian ini tidak dapat berdiri sendiri. Akta pemberian hak tanggungan timbul dan hapusnya bergantung kepada perjanjian kreditnya. Perjanjian jaminan mengabdikan kepada perjanjian kredit dan diadakan untuk kepentingan perjanjian kredit yang memberikan kedudukan kuat dan aman bagi para kreditor.

Suatu sebab yang halal bagi akta pemberian hak tanggungan bergantung pada perjanjian kreditnya. Sebab yang halal juga diatur di dalam Pasal 1335 dan Pasal 1337 KUH Perdata. Dalam KUH Perdata dijelaskan bahwa yang disebut dengan sebab yang halal adalah bukan tanpa sebab, bukan sebab yang palsu, dan bukan sebab yang terlarang, sedangkan di dalam Pasal 1337 KUH Perdata menyebutkan bahwa suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

Mengenai kecakapan debitur terdapat ketentuan khusus dalam hal hak atas tanah yang dijamin merupakan harta warisan hanya dapat diberikan dengan persetujuan dari seluruh ahli waris. Adanya persetujuan dari seluruh ahli waris dalam pembebanan hak tanggungan didasarkan pada ketentuan yang terdapat dalam UUHT. Kewenangan melakukan perbuatan hukum itu harus ada pada saat pemberi hak tanggungan melakukan pendaftaran hak tanggungan dihadapan Notaris/PPAT.

Seorang debitor atau pemberi hak tanggungan yang membebaskan hak tanggungan terhadap harta tanah warisan yang belum dibagi tanpa persetujuan salah satu ahli warisnya, tidak memiliki kewenangan untuk memberikan hak tanggungan, karena akan mengakibatkan tidak terpenuhinya syarat keabsahan perjanjian, yaitu syarat mengenai kecakapan seseorang dalam membuat perjanjian.

Tidak terpenuhinya syarat kecakapan dalam membuat perjanjian dapat pula dikatakan melanggar syarat subjektif sebagaimana yang tercantum didalam Pasal 1320 KUH Perdata maka perjanjian dapat dibatalkan. Akta pemberian hak tanggungan yang dibatalkan mengakibatkan bank atau kreditor kehilangan keistimewaannya atau hak *preference* sebagai kreditor yang memiliki hak didahulukan atas pelunasan hutang-hutangnya daripada kreditor lainnya.

## **2. Tahap Pemberian Hak Tanggungan**

Pemberian hak tanggungan terhadap harta warisan yang belum dibagi harus dilakukan dengan persetujuan semua ahli waris dari pemberi hak tanggungan, namun terkadang sulit untuk memastikan apakah hak atas tanah merupakan harta bersama atau bukan. Karenanya pihak bank atau kreditor sebagai penerima hak tanggungan sebaiknya meminta persetujuan dari seluruh ahli waris sebagai pemberi hak tanggungan untuk lebih menjamin keamanannya.

Persetujuan dari seluruh ahli waris dimaksudkan untuk memberikan jaminan kepada bank atau kreditor sebagai penerima hak tanggungan bahwa tidak akan ada sanggahan dari salah satu ahli waris terhadap akta pembuatan hak tanggungan di waktu yang akan datang. Pembebanan hak tanggungan dibuat dalam bentuk akta pembuatan hak tanggungan merupakan perjanjian yang dibuat

antara pemberi hak tanggungan dengan penerima hak tanggungan, dimana pemberi hak tanggungan berjanji untuk memberikan hak atas tanah sebagai jaminan atas pelunasan utang yang timbul sebagai akibat adanya perjanjian utang piutang atau perjanjian lainnya yang dapat menimbulkan utang antara pemberi hak tanggungan dengan penerima hak tanggungan.

Tata cara pemberian hak tanggungan ditentukan dalam Pasal 10 UUHT , yang menyatakan bahwa:

- a. Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.
- b. Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Apabila objek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.<sup>49</sup>

Guna pemberian hak tanggungan ini adalah untuk keperluan pembebanan hak tanggungan, pertama-tama debitur atau pemberi hak tanggungan harus

---

<sup>49</sup> Salim HS. 2016. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, halaman 320

menyerahkan kepada bank atau penerima hak tanggungan sertifikat hak atas tanah yang akan dibebani hak tanggungan. Sertifikat hak atas tanah tersebut dapat atas nama debitur sendiri atau atas nama pihak ketiga. Disamping harus menyerahkan sertifikat hak atas tanah debitur atau pemilik tanah juga harus menyerahkan kepada bank Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan setempat.<sup>50</sup>

Adapun yang dimaksud dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah adalah surat keterangan yang memuat keterangan mengenai:

- a. Keabsahan dari sertifikat hak atas tanah.
- b. Status tanah tersebut dalam sengketa atau diletakkan sita oleh pengadilan atau tidak
- c. Tanah sudah atau belum dibebani hak tanggungan.
- d. Dan lain-lain yang berkaitan dengan pendaftaran tanah.<sup>51</sup>

Karena hak tanggungan merupakan perjanjian *accessoir*, maka sebelum dilanjutkan dengan akta pemberian hak tanggungan maka terlebih dahulu dilakukan perjanjian kredit. Perjanjian kredit pertama-tama dilakukan dengan permohonan nasabah debitur kepada pihak kreditur atau bank dalam bentuk proposal. Proposal tersebut akan diperiksa oleh kreditur tentang kelayakan calon nasabah debitur dalam pelaksanaan pemberian atau pelepasan kredit. Setelah penelitian kreditur (bank) dianggap cukup, kemudian pihak bank dan pemilik tanah (ahli waris) datang ke PPAT untuk membuat akta pemberian hak tanggungan.

Pemberian hak tanggungan itu dilakukan dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-

---

<sup>50</sup> Adrian Sutedi. *Op. Cit.*, halaman 91

<sup>51</sup> *Ibid.*, halaman 92

undangan yang berlaku. Lalu akta pemberian hak tanggungan ditanda tangani pemilik tanah (ahli waris) selaku pemberi hak tanggungan, pemegang hak tanggungan yaitu pihak bank, dua orang saksi, dan PPAT sendiri.

### 3. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Kewajiban pendaftaran hak tanggungan sangat diperlukan untuk mendapatkan kepastian hukum, dan memenuhi unsur publisitas, sehingga praktik pengikatan hak tanggungan dapat dikontrol.<sup>52</sup> Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah tempat dimana tanah yang dibebani hak tanggungan itu terletak. Mengingat betapa pentingnya fungsi pendafaran bagi suatu jaminan utang termasuk hak tanggungan ini, maka sudah sejak berlakunya KUH Perdata (untuk hipotik) atas tanah, kemudian dilanjutkan oleh UUHT, mewajibkan setiap hak tanggungan untuk didaftarkan pada pejabat yang berwenang.<sup>53</sup>

Berikut tata cara atau proses pendaftaran hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku:

- a. Setelah penandatanganan akta pemberian hak tanggungan yang dibuat oleh PPAT dilakukan oleh para pihak, PPAT mengirimkan akta pendaftaran hak tanggungan dan warkah lainnya. Berkas itu meliputi:
  - 1) Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan.
  - 2) Surat permohonan pendaftaran hak tanggungan dari penerima hak tanggungan.
  - 3) Foto copy surat identitas pemberi dan pemegang hak tanggungan.

---

92 <sup>52</sup> Munir Fuady. 2014. *Konsep Hukum Pedata*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, halaman

<sup>53</sup> *Ibid.*

- 4) Sertifikat asli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek hak tanggungan.
  - 5) Lembar ke dua akta pemberian hak tanggungan.
  - 6) Salinan akta pemberian hak tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertifikat hak tanggungan.
  - 7) Bukti pelunasan biaya pendaftaran hak tanggungan.<sup>54</sup>
- b. Setelah PPAT melakukan tahap persiapan dan telah mengirimkan akta pendaftaran hak tanggungan dan berkas yang diperlukan maka dilanjutkan dengan langkah berikutnya yaitu Notaris/PPAT akan membacakan seluruh isi akta dan menjelaskan isinya. Apabila seluruh isi akta sudah dipahami oleh para pihak baru dilanjutkan dengan penandatanganan oleh pemberi hak tanggungan, penerima hak tanggungan, dua orang saksi, dan Notaris/PPAT itu sendiri.
- c. Di dalam hukum pertanahan menyebutkan bahwa akta pembebanan hak tanggungan setelah ditandatangani maka dalam waktu tujuh hari kerja setelah itu sudah harus dilakukan pendaftaran ke Kantor Badan Pertanahan Nasional.
- d. Kemudian Kantor Pertanahan akan membuatkan buku tanah hak tanggungan dan mencatat adanya hak tanggungan tersebut ke dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatannya kedalam sertifikat hak atas tanah bersangkutan.
- e. Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah pada hari ketujuh setelah penerimaan lengkap seluruh surat-surat dalam berkas pendaftaran.

---

<sup>54</sup> Salim HS. *Op. Cit.*, halaman 179-180

Apabila hari ketujuh jatuh pada hari libur, maka buku tanah diberi tanggal hari kerja berikutnya. Hak tanggungan lahir pada hari dan tanggal pembuatan buku tanah hak tanggungan.

- f. Kemudian Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan. Sertifikat hak tanggungan berisi salinan buku tanah yang dilampiri dengan salinan akta pemberian hak tanggungan yang dibuat oleh PPAT. Sertifikat hak tanggungan memuat irah-irah dengan kata *Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*. Sertifikat hak tanggungan tersebut lalu diserahkan kepada pemegang hak tanggungan.

Dari tahap-tahap proses pembebanan hak tanggungan tersebut lahirlah beberapa akta atau dokumen yang diperlukan bagi kreditur jika kemudian hari akan melakukan eksekusi hak tanggungan, yaitu:

- a. Perjanjian kredit atau perjanjian utang.
- b. Surat kuasa membebankan hak tanggungan, akta ini diperlukan jika pemberi hak tanggungan menguasai kepada kreditur untuk membebankan hak tanggungan langsung memberikan hak tanggungan dengan menandatangani akta pemberian hak tanggungan maka surat kuasa membebankan hak tanggungan tidak diperlukan. Jadi Surat kuasa membebankan hak tanggungan tidak harus ada.
- c. Akta pemberian hak tanggungan.
- d. Sertifikat hak tanggungan.

- e. Sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan.<sup>55</sup>

## **B. Akibat Hukum Terhadap Objek Hak Tanggungan Jika *Wanprestasi***

Sebagaimana yang diketahui dari uraian di atas hak tanggungan adalah bentuk hak jaminan atas tanah berikut benda lainnya yang merupakan satu kesatuan yang tidak dapat terpisahkan dengan tanah tersebut. Hak tanggungan ini memberikan hak *preference* kepada kreditur jika debitur *wanprestasi* atau cidera janji. *Wanprestasi* atau cidera janji yang dimaksud dalam hal ini adalah suatu perbuatan yang tidak terpenuhinya dalam suatu perjanjian baik dari pihak pemberi hak tanggungan maupun penerima hak tanggungan, dan dalam pembahasan kali ini adalah pihak pemberi hak tanggungan atau debitur yang melakukan *wanprestasi* dan berujung pada pengeksekusian objek jaminan debitur.

UUHT tidak mengatur mengenai cidera janji, maka untuk mengatur apakah debitur cidera janji dapat merujuk pada Pasal 1243 jo. Pasal 1763 KUH Perdata. Dalam ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata, yang dimaksud dengan *wanprestasi* atau cidera janji adalah tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, melakukan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikan, melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat dan melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya. Lebih spesifiknya

---

<sup>55</sup> Sutarno. *Op. Cit.*, halaman 170

Pasal 1763 KUH Perdata menyebutkan, tidak mengembalikan pinjaman sesuai dengan jumlah pinjaman dalam waktu yang ditentukan.<sup>56</sup>

Dalam praktek perbankan debitur dikatakan *wanprestasi* jika tidak melaksanakan kewajiban membayar angsuran kredit sebagaimana yang telah diperjanjikan bersama. Menurut Pasal 1238 KUH Perdata jika dalam perikatannya telah dibuat suatu ketetapan, maka debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang telah ditentukan. Jadi eksekusi dapat dilaksanakan jika debitur sudah dianggap lalai dalam arti piutang yang dijamin dengan hak jaminan khusus kebendaan tersebut telah dinyatakan matang untuk ditagih.<sup>57</sup>

Sebagai perbandingan, di beberapa negara diatur lebih rinci kapan debitur disebut cedera janji atau *default*, yaitu:

1. Melanggar salah satu ketentuan perjanjian yang berkenaan dengan pokok pinjaman dan/atau bunga (*interest*) yakni tidak membayar bunga paling tidak dua bulan.
2. Pelanggaran itu telah diberitahukan kepada debitur meskipun sudah lewat tiga bulan, tidak diindahkan.<sup>58</sup>

Di dalam perjanjian kredit yang merupakan perjanjian pokok yang dibuat oleh penerima hak tanggungan/bank/kreditur dengan debitur atau pemberi hak tanggungan umumnya dicantumkan ketentuan mengenai *wanprestasi*. Adapun mengenai klausula mengenai *wanprestasi* yang terdapat dalam perjanjian kredit biasanya disebutkan demikian:

---

<sup>56</sup> M. Yahya Harahap. 2005. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Edisi Kedua. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 201

<sup>57</sup> M. Khoidin. *Op. Cit.*, halaman 98-99

<sup>58</sup> M. Yahya. *Op. Cit.*, halaman 201-202

1. Bahwa kreditur harus selambat-lambatnya pada tanggal dengan ketentuan bahwa bilamana pada tanggal tersebut, ternyata debitur belum melunasi hutangnya, maka lewatnya tanggal tersebut saja, sudah menjadi bukti yang nyata akan kelalaian debitur dan hutang tersebut dengan sendirinya menjadi matang untuk ditagih, dengan disertai atau tidak disertai denda.
2. Bahwa kredit dengan sendirinya menjadi matang untuk ditagih kalau:
  - a. Debitur meminta penundaan pembayaran (*surceance van betaling*).
  - b. Debitur atau penjamin meminta atau dinyatakan pailit.
  - c. Kekayaan debitur dan/atau penjamin disita.
  - d. Barang jaminan musnah.
  - e. Berdasarkan pertimbangan bank, kekayaan debitur dan/atau penjamin mengalami kemunduran sedemikian rupa sehingga tidak cukup untuk menjamin hutang debitur.
  - f. Debitur meninggal dunia.
  - g. Debitur pindah tempat dan atau tidak memberitahukan alamatnya yang baru.
  - h. Debitur atau pemberi jaminan ditaruh dibawah pengampuan atau kehilangan haknya untuk mengurus harta bendanya
  - i. Keterangan debitur dan atau pemberi jaminan tidak benar dan ternyata tidak mematuhi janji-janjinya.<sup>59</sup>

---

<sup>59</sup> M. Khoidin. *Op. Cit.*, halaman 99-100

Salah satu ciri dari hak tanggungan adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya apabila dikemudian hari debitur *wanprestasi*. Eksekusi objek jaminan adalah pelaksanaan hak kreditur pemegang hak jaminan terhadap objek jaminan apabila terjadi perbuatan ingkar janji atau *wanprestasi* oleh debitur dengan cara penjualan benda objek jaminan untuk melunasi piutangnya. Hak untuk melaksanakan pemenuhan hak kreditur ini dilakukan dengan cara menjual benda objek jaminan yang hasilnya digunakan sebagai pelunasan piutang krediturnya.<sup>60</sup>

Apabila debitur cidera janji atau *wanprestasi*, objek hak tanggungan oleh kreditor pemegang hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan kreditor pemegang hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasil pelelangan tersebut untuk pelunasan piutangnya yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Pihak kreditur dapat melakukan pengekseskuan objek jaminan debitur apabila dalam perjanjian piutangnya tidak terdapat unsur perbuatan melawan hukum.

Eksekusi objek jaminan milik pemberi hak tanggungan atau debitur oleh pihak kreditur karena dalam hal ini pihak kreditur penerima hak tanggungan telah mengalami kerugian materiil atas kelalaian (*wanprestasi*) debitur sehingga untuk menutupi segala kerugian tersebut objek jaminan debitur dieksekusi dengan cara dilelang. Pihak kreditur atau pemegang hak tanggungan dapat melakukan pengekseskuan objek jaminan debitur apabila kreditur telah menetapkan debitur

---

<sup>60</sup> Mas Marto. 2014. Eksekusi Hak Tanggungan, melalui <http://mas-marto.blogspot.co.id/2014/11/eksekusi-hak-tanggungan.html>, diakses Jumat 10 Maret 2017, Pukul 11:50

benar-benar melakukan *wanprestasi* sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1243 KUH Perdata.

Proses eksekusi hak tanggungan merupakan proses menjual benda yang merupakan objek hak tanggungan ketika utang dari debitur pemberi hak tanggungan sudah tidak dibayar pada jatuh tempo. Objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain.

Pada dasarnya pelaksanaan putusan atau eksekusi merupakan suatu pelaksanaan terhadap suatu putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap yang dilakukan dengan bantuan pengadilan. Eksekusi hak tanggungan dilaksanakan seperti eksekusi putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum yang tetap. Eksekusi dimulai dengan teguran dan berakhir dengan pelelangan tanah yang dibebani dengan hak tanggungan. Setelah dilakukan pelelangan terhadap tanah yang dibebani hak tanggungan dan uang hasil lelang diserahkan kepada kreditur, maka hak tanggungan yang membebani tanah tersebut akan diroya dan tanah tersebut akan diserahkan secara bersih, dan bebas dan semua beban, kepada pembeli lelang.

Apabila terlelang tidak mau meninggalkan tanah tersebut, maka berlakulah ketentuan yang terdapat dalam Pasal 200 ayat (11) *Herziene Indsland Reglement* (H.I.R) yang menyatakan bahwa dalam hal tereksekusi enggan untuk meninggalkan barang (barang yang tidak bergerak) yang telah dijual lelang, maka

Ketua Pengadilan Negeri setempat memerintahkan juru sita, agar barang tersebut dapat ditinggalkan dan dikosongkan oleh si tereksekusi.

Hal ini berbeda dengan penjualan berdasarkan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri berdasarkan Pasal 1178 ayat (2) BW, dan Pasal 11 ayat (2) e UUHT yang juga dilakukan melalui pelelangan oleh Kantor Lelang Negara atas permohonan pemegang hak tanggungan pertama, janji ini hanya berlaku untuk pemegang hak tanggungan pertama saja.

Apabila pemegang hak tanggungan pertama telah membuat janji untuk tidak dibersihkan maka apabila ada hak tanggungan lain-lainnya dan hasil lelang tidak cukup untuk membayar semua hak tanggungan yang membebani tanah yang bersangkutan, maka hak tanggungan yang tidak terbayar itu, akan tetap membebani persil yang bersangkutan, meskipun sudah dibeli oleh pembeli dan pelelangan yang sah. Jadi pembeli lelang memperoleh tanah tersebut dengan beban-beban hak tanggungan yang belum terbayar. Terlelang tetap harus meninggalkan tanah tersebut dan apabila si tereksekusi membangkang, pemberi hak tanggungan dan keluarganya, akan dikeluarkan dengan paksa.<sup>61</sup>

Menurut UUHT eksekusi hak tanggungan dilakukan dengan dua cara, yaitu: .

1. *Parate Executie* atau Eksekusi atas Kekuasaan Sendiri

Dalam penjelasan umum angka 9 UUHT disebutkan bahwa salah satu ciri khas hak tanggungan adalah mudah dan pasti eksekusinya jika debitur cidera janji.

Lebih lanjut penjelasan umum UUHT tersebut menyatakan bahwa eksekusi hak

---

<sup>61</sup>Anonim. 2015. Eksekusi Hak Tanggungan, melalui <http://www.pn-mungkid.go.id/2015-06-06-01-33-28/eksekusi-hak-tanggungan.html>, diakses 16 Februari 2017, Pukul 20:45

tanggung dilakukan berdasarkan lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud Pasal 224 *Herziene Indsland Reglement* (H.I.R) dan Pasal 258 *Reglement Buiten Gewesten* (R.Bg).

UUHT juga menyatakan bahwa irah-irah yang terdapat pada sertifikat hak tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, sehingga jika debitur cidera janji maka sertifikat hak tanggungan dieksekusi seperti halnya putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai hukum Acara Perdata yang berlaku. Karena ketentuan mengenai *parate* eksekusi itu lahir dari suatu janji (*beding*) yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan kepada penerima hak tanggungan, yaitu janji untuk menjual benda jaminan atas kekuasaan sendiri.

Pasal 11 ayat (2 e) UUHT juga ditegaskan bahwa dalam akta pemberian hak tanggungan dicantumkan janji-jani, antara lain janji pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri jika debitur cidera janji atau wanprestasi. Sebagai sesuatu hak yang diperjanjikan maka keberadaannya baru ada jika secara tegas disepakati bersama oleh pemberi hak tanggungan dengan penerima hak tanggungan dalam akta pemberian hak tanggungan, suatu janji baru ada dan mengikat jika telah tercapai kesepakatan antara kedua belah pihak yang memperjanjikan.<sup>62</sup>

Pelaksanaan penjualan obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri dilakukan melalui prosedur *parate* eksekusi. Tindakan atau pelaksanaan eksekusi

---

<sup>62</sup> M. Khoidin. *Op. Cit.*, halaman 133

parate dilakukan apabila debitor wanprestasi. Begitu debitor atau pemberi hak tanggungan wanprestasi, maka kreditor pemegang hak tanggungan diberi hak oleh UUHT untuk langsung mohon lelang kepada kantor lelang negara (sekarang permohonan diajukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)).<sup>63</sup>

Proses pelelangan tersebut merupakan pelelangan umum yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT. Dalam Pasal 6 UUHT memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, apabila debitor cidera janji, dan pemegang hak tanggungan pertama tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu dari pemberi hak tanggungan serta tidak perlu pula meminta penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi tersebut.

Sehingga cukuplah apabila pemegang hak tanggungan pertama itu mengajukan permohonan kepada kepala kantor lelang negara setempat untuk pelaksanaan pelelangan umum dalam rangka eksekusi objek hak tanggungan tersebut. Sebab kewenangan pemegang hak tanggungan pertama itu merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang artinya kewenangan tersebut dipunyai demi hukum.

Kewenangan yang dimaksud dapat dilihat di dalam Pasal 6 UUHT menyebutkan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan

---

<sup>63</sup> Hamzah Aenurofiq. 2014. "Hak Tanggungan", melalui, <http://hamzahaenurofiq.blogspot.co.id/2014/12/hak-tanggungan.html>, diakses Kamis 16 Februari 2017, Pukul 19:00

pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan.<sup>64</sup> Karena itu Kepala Kantor Lelang Negara harus menghormati dan mematuhi kewenangan tersebut.

## 2. Eksekusi Melalui Penjualan Objek Hak Tanggungan Secara Dibawah Tangan

Penjualan di bawah tangan dapat ditemukan dalam Pasal 20 ayat 2 UUHT. Dalam keadaan tertentu apabila melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, maka atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak Tanggungan, dimungkinkan eksekusi dilakukan dengan cara penjualan di bawah tangan, jika dengan cara demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

---

<sup>64</sup> C.S.T. Kansil dan Christine S.T. Kansil. 1997. *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah: Undang-Undang No.4 Tahun 1996*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, halaman 29-30

Dalam prakteknya untuk memudahkan proses penjualan barang jaminan secara dibawah tangan, biasanya bank selaku penerima hak tanggungan meminta kepada pemberi hak tanggungan untuk memberikan kuasa menjual yang dibuat secara otentik kuasa mana diberikan jika debitur memang setuju dengan penjualan barang jaminan secara di bawah tangan.<sup>65</sup>

Hal ini untuk memenuhi ketentuan dalam Pasal 20 UUHT yang mensyaratkan adanya persetujuan dari kedua belah pihak jika hendak dilakukan penjualan secara di bawah tangan. Prosedur lain dalam penjualan dibawah tangan tersebut harus dipenuhi, yakni dilakukan pengumuman dimedia cetak dalam waktu dua bulan, sehingga membuka peluang pada masyarakat untuk mengetahui dan melakukan penawaran.

Kelengkapan administrasi pemberian jaminan hak tanggungan dalam praktiknya biasanya berupa sertifikat hak atas tanah warisan yang dijaminan, sertifikat tersebut dikuasai oleh penerima hak tanggungan berdasarkan surat kuasa khusus. Disamping itu berdasarkan surat kuasa khusus penerima hak tanggungan juga meminta hak (kuasa) untuk menjual barang jaminan secara dibawah tangan jika pemberi hak tanggungan *wanprestasi*.

Dengan demikian untuk mengamankan kredit yang diberikan kepada debitur, bank memegang alat pengaman yaitu sertifikat hak atas tanah warisan yang belum dibagi (berdasarkan surat kuasa khusus), sertifikat hak tanggungan, surat kuasa untuk menjual barang jaminan penjualan di bawah tangan terhadap objek hak tanggungan ini wajib dilakukan menurut ketentuan PP No. 24 Tahun

---

<sup>65</sup> M. Khoidin. *Op. Cit.*, halaman 128

1997 tentang pendaftaran tanah, yaitu harus dilakukan dihadapan PPAT yang membuat aktanya dan diikuti dengan pendaftarannya di Kantor Pertanahan.<sup>66</sup>

Apabila hasil penjualan lelang tidak mencukupi untuk melunasi hutang debitur, maka tidak berarti kewajiban debitur hapus begitu saja, aka tetapi hutang debitur tersebut tetap merupakan kewajiban yang harus dibayar. Hanya saja pemenuhan hutang tersebut tidak lagi dijamin dengan jaminan kebendaan yang bersifat khusus (hak tanggungan), tetapi dijamin dengan jaminan umum sebagaimana diatur di dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUH Perdata.<sup>67</sup>

Untuk melaksakannya harus diperhatikan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 20 ayat (3) UUHT, yaitu bahwa penjualan hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan atau diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

## C. Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 212 PK/Pdt/2016

### 1. Para Pihak

Putusan ini merupakan kasus antara La Abdul Rajab bin La Ode Bine, bertempat tinggal di RT 02 Kelurahan Lesane, Kecamatan Kota Masohi, Kabupaten Maluku Tengah, dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri dan sebagai Kuasa dari Ahli Waris lainnya dari almarhum La Ode Binde masing-masing:

---

<sup>66</sup> Sahabat Baru. 2011. Eksekusi Hak Tanggungan, melalui <http://sobatbaru.blogspot.co.id/2011/09/eksekusi-hak-tanggungan.html>, diakses Kamis, 16 Februari 2017, Pukul 20:00

<sup>67</sup> M. Khoidin. *Op. Cit.*, halaman 153-154

Binde Alimudin Bin La Ode Binde, La Ode Muhamad Amin Bin La Ode Binde, Rosna Amalia binti Suleman (berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Agustus 2012). Para pemohon peninjauan kembali dahulu para termohon kasasi/para penggugat/para terbanding.

Melawan Hartini bertempat tinggal di Ruko Batu Merah Blok S (Belakang BPDM Kantor Cabang Pembantu/Unit Batu Merah), Kecamatan Sirimau, Kota Ambon, Nur Aini binti La ode Binde, bertempat tinggal di RT 02 Kelurahan Lesane Kecamatan Kota Masohi Kabupaten Maluku Tengah, dan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk., Kantor Cabang Ambon, berkedudukan di Jalan Said Perintah Nomor 12 Ambon. Para termohon peninjauan kembali dahulu para turut termohon kasasi, pemohon kasasi/paratergugat/turut terbanding I, II, pembanding.

## **2. Posisi Kasus**

Kasus ini berawal dari para penggugat dan tergugat II adalah ahli waris yang sah dari Alm. La Ode Binde dan Almarhumah Wa Ode Kon, semasa hidupnya Alm. La Ode Binde memiliki sebidang tanah seluas 507 m<sup>2</sup> (lima ratus tujuh meter persegi) sesuai sertifikat hak milik Nomor 132/Desa Lesane yang di atasnya terdapat 3 (tiga) buah bangunan rumah permanen/semi permanen yang terletak di Kelurahan Lesane, Kecamatan Kota Masohi, Kabupaten Maluku Tengah, yang batas-batasnya sebagaimana tercantum dalam Gambar Situasi Nomor 1842/1985 sebagai berikut:

- Sebelah Utara dengan Jalan Abd. Soulissa
- Sebelah Selatan dengan tanah Negara

- Sebelah Timur dengan tanah Negara
- Sebelah Barat dengan jalan

Bidang tanah tersebut selanjutnya disebut objek sengketa.

Almarhum La Ode Binde meninggal pada tanggal 6 Agustus 2006, maka para penggugat dan tergugat II, sebagai ahli waris yang sah dari La Ode Binde, adalah orang-orang yang berhak atas objek sengketa berdasarkan pewarisan. Bahwa objek sengketa belum pernah dibagi oleh para ahli waris, sehingga objek sengketa masih tetap tertulis atas nama La Ode Binde sebagai pemegang hak.

Para penggugat sempat kaget membaca pengumuman lelang pertama. Lelang eksekusi hak tanggungan yang dibuat oleh tergugat III sebagaimana termuat dalam surat kabar Ambon Expres tanggal 10 September 2012, dimana dalam pengumuman yang dibuat oleh tergugat III tersebut, objek sengketa akan dilelang pada tanggal 10 Oktober 2012, karena objek sengketa telah digunakan/dijaminkan sebagai jaminan kredit tergugat I pada tergugat III. Setelah para penggugat telusuri, ternyata Sertifikat Hak Milik Nomor 132/Desa Lesane telah dipinjamkan oleh tergugat II kepada tergugat I dan kemudian oleh tergugat I telah menjadikan objek sengketa sebagai jaminan kreditnya pada tergugat III.

Para penggugat sebagai orang-orang yang berhak atas objek sengketa, tidak pernah memberi ijin atau persetujuan kepada tergugat II untuk meminjamkan Sertifikat Hak Milik Nomor 132/Desa Lesane kepada tergugat I dan para penggugat juga tidak pernah memberi ijin pada tergugat II untuk menjadikan objek sengketa sebagai jaminan kreditnya pada tergugat III.

Karena adanya pelalangan tersebut yang merugikan penggugat, penggugat menuntut kepada Pengadilan Negeri Masohi untuk memberikan putusan dalam perkara ini adalah dalam *provisi* melarang tergugat III untuk melaksanakan eksekusi lelang hak tanggungan atas objek sengketa sampai adanya kepastian hukum setelah putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap.

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya
2. Menyatakan para penggugat dan tergugat II sebagai ahli waris yang sah dari La Ode Binde adalah orang-orang yang berhak atas objek sengketa.
3. Menyatakan tergugat I, tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Menyatakan perbuatan tergugat III menerima objek sengketa sebagai barang agunan/jaminan atas kredit yang diberikan kepada tergugat I adalah tidak sah menurut hukum.
5. Menyatakan tergugat III tidak berhak untuk melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa.
6. Menghukum tergugat III untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 132/Desa Lesane kepada Para Penggugat.
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara.

Terhadap gugatan tersebut tergugat III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya. Dalam *eksepsi* tergugat menyatakan bahwa gugatan para penggugat merupakan gugatan yang salah pihak karena antara para penggugat dan tergugat III tidak pernah ada hubungan hukum. Para penggugat bukanlah nasabah ataupun debitor ataupun pihak penjamin dari salah satu nasabah/debitor pada tergugat III. Oleh karena tidak ada hubungan hukum antara para penggugat dan tergugat III tersebut maka menjadi salah pihak apabila para penggugat mengikutsertakan tergugat III dalam perkara *a quo*.

Dalam *eksepsi* tergugat juga membantah dengan dalih bahwa gugatan para penggugat merupakan gugatan kurang pihak (*exceptio plurium litis consortium*) dengan pertimbangan salah satu petitum para penggugat adalah menyatakan perbuatan tergugat III menerima objek gugatan *a quo* sebagai barang agunan atas kredit yang diberikan kepada tergugat I atau dengan maksud lain meminta pembatalan atau menyatakan sertifikat hak tanggungan yang melekat pada sertifikat hak atas tanah pada objek gugatan *a quo* tidak memiliki kekuatan eksekutorial.

Dalam pembebanan hak tanggungan dalam suatu sertifikat hak atas tanah dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional melalui akta pembebanan hak tanggungan yang dibuat oleh PPAT. Oleh karenanya para penggugat harus memasukkan Badan Pertanahan Nasional dan PPAT yang membebankan hak tanggungan dalam objek gugatan *a quo*. Dengan demikian tidak diikutkannya Badan Pertanahan Nasional dan PPAT sebagai tergugat III maka gugatan para penggugat menjadi kurang pihak.

Tergugat juga dengan tegas membantah bahwa gugatan para penggugat kabur (*obscur libel*) dengan pertimbangan bahwa para penggugat dalam *petitum* gugatannya telah mengajukan tuntutan yang berbeda dan campur aduk yang menunjukkan ketidak cermatan para penggugat dalam membuat gugatan. Para penggugat dalam salah satu *petitumnya* meminta kepada Majelis Hakim untuk menetapkan para penggugat sebagai ahli waris. Sedangkan di *petitum* yang lain Para penggugat memohon kepada Majelis Hakim menyatakan para tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dan bahwa permohonan penetapan

pengadilan terkait penetapan ahli waris harus dibuat dalam suatu permohonan penetapan tersendiri dan terpisah dari pengajuan gugatan, tidak dapat disatukan.

Terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Masohi telah memberikan Putusan Nomor 10/Pdt.G/2012/PN Msh. tanggal 21 Maret 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam *provisi* menyatakan tuntutan *provisi* para penggugat tidak dapat diterima.

Dalam *eksepsi* menolak eksepsi tergugat III untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan para penggugat dan tergugat II sebagai ahli waris yang sah dari almarhum La Ode Binde dan memiliki hak atas objek sengketa.
3. Menyatakan perbuatan tergugat I dan tergugat II dan tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Menyatakan perbuatan tergugat III menerima objek sengketa sebagai barang agunan/jaminan atas kredit yang diberikan kepada Tergugat I adalah tidak sah menurut hukum.
5. Menyatakan tergugat III tidak berhak untuk melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa.
6. Menghukum tergugat III untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 132/Desa Lesane kepada para penggugat.

7. Menghukum tergugat I, tergugat II dan tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 606.000,00 (enam ratus enam ribu rupiah).

Putusan Pengadilan Negeri Masohi telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Maluku dengan putusan Nomor 24/PDT/2013/PT MAL, tanggal 26 Agustus 2013. Dalam tingkat *kasasi* Putusan Pengadilan Tinggi Malang tersebut dibatalkan oleh putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan putusan Nomor 182 K/Pdt/2014 tanggal 4 Juni 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap.

Mahkamah Agung Kasasi berpendapat alasan-alasan kasasi dapat dibenarkan, *judex facti* (Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Tinggi) telah salah menerapkan hukum karena tidak memberikan perlindungan hukum kepada tergugat III/pemohon kasasi sebagai pemegang hak tanggungan yang beriktikad baik. Bahwa objek sengketa yang dijadikan objek tanggungan tercatat atas nama La Ode Binde. Pembebanan hak tanggungan telah dilakukan atas persetujuan La Ode Binde dan isterinya dalam proses di hadapan PPAT juga menghadap seseorang dengan KTP bernama La Ode Binde. Oleh sebab itu proses pembebanan hak tanggungan dari sejak pembuatan dokumen di hadapan PPAT dan di hadapan tergugat III/pemohon kasasi telah dilengkapi dengan dokumen yang secara *formil* adalah sah.

Kalaupun ternyata persetujuan dari La Ode Binde adalah cacat hukum karena ternyata belakangan dapat dibuktikan La Ode Binde telah meninggal dunia pada waktu proses pembebanan hak tanggungan, pertanggungjawaban hukum tidak dapat dibebankan kepada tergugat III/ pemohon *kasasi*. *Judex facti* yang

mengabulkan gugatan penggugat karena alasan objek sengketa adalah *boedel* waris yang belum dibagi, sementara objek sengketa telah dialihkan kepada pihak lain, bahkan sekarang sedang diagunkan kepada bank untuk pinjaman kredit yang belum dibayar lunas telah bertentangan dengan *jurisprudensi* Mahkamah Agung yaitu Putusan Mahkamah Agung tanggal 3 April 1968 Nomor 116 K/Sip/1967, yang pada pokoknya penjualan hak waris atau warisan yang belum dibagi tidaklah bertentangan dengan hukum Adat.

Sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 182 K/Pdt/2014 tanggal 4 Juni 2014 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada para termohon kasasi/para penggugat/para terbanding pada tanggal 1 September 2015 kemudian terhadapnya oleh para termohon *kasasi*/para penggugat/para terbanding diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 30 Oktober 2015 sebagaimana ternyata dari risalah pernyataan peninjauan kembali yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Masohi.

Alasan-alasan yang diajukan oleh para pemohon peninjauan kembali/para termohon kasasi/para penggugat/para terbanding dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya adalah bahwa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam pemeriksaan kasasi (putusan Nomor 182 K/Pdt/2014 tanggal 4 Juni 2014) telah diberitahukan secara patut kepada pemohon peninjauan kembali pada tanggal 1 September 2015, setidaknya-tidaknya antara tenggang waktu pemberitahuan putusan tersebut dengan permohonan peninjauan kembali ini belum lewat tenggang waktu sebagaimana ditentukan oleh undang-undang.

Pemohon peninjauan kembali mengajukan peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung tersebut karena merasa dan berpendapat bahwa putusan *a quo* memperlihatkan adanya suatu kekhilafan atau kekeliruan yang nyata yang dilakukan oleh hakim *kasasi*.

### **3. Pertimbangan Hakim**

Pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara pada putusan Mahkamah Agung Nomor 212 PK/Pdt/2016. Bahwa alasan peninjauan kembali para pemohon peninjauan kembali tersebut tentang adanya kekhilafan hakim atau kekeliruan yang nyata tidak dapat dibenarkan, dikarenakan alasan yang diajukan oleh para pemohon peninjauan kembali tersebut, telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar dalam putusan *judex juris* dengan pertimbangan sebagai berikut.

Bahwa tergugat III sebagai pemegang hak tanggungan yang beriktikad baik dan sesuai *Yurisprudensi* Mahkamah Agung bahwa penjualan hak waris atau warisan yang belum dibagi-bagi tidaklah bertentangan dengan hukum adat.

Bahwa oleh karena itu alasan peninjauan kembali para pemohon peninjauan kembali tidak memenuhi ketentuan Pasal 67 Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-undang Nomor 3 Tahun 2009.

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh para pemohon peninjauan kembali La Abdul Rajab Bin La Ode Binde dan kawan-kawan tersebut harus ditolak. Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari para

pemohon peninjauan kembali ditolak, maka para pemohon peninjauan kembali dihukum untuk membayar biaya perkara pada pemeriksaan peninjauan kembali ini.

#### **4. Analisis Putusan Perkara Nomor 212 PK/Pdt/2016 dengan Peraturan Perundang-undangan yang Berlaku**

Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku bahwa pertimbangan hakim dalam memutus perkara nomor 212 PK/Pdt/2016 adalah salah dalam memberikan amar putusan. Karena menurut Pasal 8 ayat (1) UUHT ditegaskan bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan dan ayat (2) menyebutkan untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan.

Dari pasal tersebut dapat dirumuskan bahwa si pemberi hak tanggungan harus mempunyai kewenangan yang mutlak atas objek hak tanggungan yang akan dijaminkan. Di dalam perkara tersebut terlihat dengan jelas bahwa objek hak tanggungan adalah atas nama Almarhum La Ode Binde yang meninggalkan ahli waris yaitu para penggugat dan tergugat II.

Pemberi hak tanggungan atau tergugat I bukanlah merupakan ahli waris sehingga tidak memiliki kewenangan atas objek sengketa yang dijadikan objek hak tanggungan. Ketidakwengannya ini dapat dilihat bahwa objek hak tanggungan yang dijaminkan tercatat atas nama La Ode Binde sesuai sertifikat hak milik Nomor 132/Desa Lesane. Berdasarkan surat keterangan kematian No.

474.3/96/KL-KM/VI/2012 atas nama La Ode Binde dan Surat Keterangan Kematian No. 474.3/95/KL-KM/VI 2012 atas nama Wa Ode Kone, bahwa La Ode Binde telah meninggal dunia pada tahun 2006 dan Wa Ode Kone meninggal pada tahun 2008. Dengan demikian surat kuasa membebankan hak tanggungan Nomor 05 tanggal 3 September 2009 adalah cacat hukum, karena La Ode Binde yang senyata-nyatanya telah meninggal dunia dan suatu keadaan yang sangat mustahil dan tidak masuk akal sehat, karena bagaimana bisa orang yang sudah meninggal dunia bisa memberikan kuasa untuk membebankan hak tanggungan. Perlu dicatat bahwasanya akta pemberian hak tanggungan No.202/2009 dan sertifikat hak tanggungan No. 118 atas bidang tanah hak milik No. 132/Lesane atas nama La Ode Binde ini lahir jauh-jauh sesudah La Ode Binde meninggal dunia

Dihubungkan dengan Pasal 15 ayat (1) UUHT yang menyebutkan bahwa pada dasarnya pembebanan hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan, hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberian hak tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT diperkenankan penggunaan surat kuasa membebankan hak tanggungan. Sejalan dengan itu surat kuasa tersebut harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan dalam ayat ini.

Salah satu persyaratannya adalah surat kuasa membebankan hak tanggungan wajib mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama identitas debitur apabila debitur bukan merupakan pemberi hak tanggungan. Tidak dipenuhinya syarat ini

mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti surat kuasa tersebut adalah cacat hukum.

Oleh karena itu surat persetujuan tertanggal 31 Agustus 2009 dan Surat Kuasa membebaskan hak tanggungan No. 05 tertanggal 3 September 2009 adalah cacat hukum, maka perbuatan hukum yang tercantum di dalamnya dinyatakan batal demi hukum, atau dengan kata lain surat persetujuan dari istri La Ode Binde kepada tergugat dan bukti berupa surat kuasa membebaskan hak tanggungan tersebut harus dianggap tidak pernah dibuat atau tidak pernah ada, dan dengan cacat hukum dan batal demi hukum

Dalam pengikatan hak tanggungan tersebut juga terdapat hal-hal yang tidak benar, jika dikaitkan dengan definisi hak tanggungan, sebagaimana dimuat dalam Pasal 1 angka 1 UUHT yang menyebutkan bahwa hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikutan atau tidak berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Selanjutnya, jika dilihat lebih lanjut ketentuan yang diatur dalam UUHT, dalam rumusan Pasal 10, Pasal 11, dan Pasal 12 UUHT diketahui bahwa pada dasarnya pemberian hak tanggungan hanya dimungkinkan jika dibuat dalam bentuk perjanjian. Jelas hak tanggungan merupakan salah satu jenis jaminan kebendaan, yang lahir dari suatu perjanjian.

Mengenai syarat sah suatu perjanjian dapat dilihat dalam Pasal 1320 KUH Perdata diatur perihal syarat sahnya suatu perjanjian. Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

Jika syarat pada point 1 dan point 2 tidak terpenuhi yang disebut dengan syarat subjektif maka perjanjian dapat dibatalkan, dan jika syarat pada point 3 dan point 4 yang disebut dengan syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjiannya akan batal demi hukum. Memang benar bahwa adanya perikatan yang terjadi antara tergugat I dan tergugat III adalah dikarenakan lahir dari perjanjian, namun penulis melihat bahwa syarat sah suatu perjanjian tidak dipenuhi oleh tergugat dan dan suatu sebab yang halal tidak dipenuhi sehingga tidak sah dan melanggar asas kepatutan sehingga sertifikat hak tanggungan tersebut harus dibatalkan.

Tidak terjadinya kesepakatan antara penggugat sebagai ahli waris yang berhak atas objek hak tanggungan, dimana tergugat II hanya meminjamkan sertifikat hak milik kepada tergugat I, dan kemudian tergugat I memberikan kuasa untuk memasang hak tanggungan atas tanah sertifikat hak milik No. 132/Lesane atas nama La Ode Binde kepada tergugat III, yaitu PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk., untuk dibebankan hak tanggungan padahal penggugat tersebut merupakan ahli waris dari tanah warisan almarhum La Ode Binde maka putusan

Mahkamah Agung tersebut bertentangan dengan syarat subjektif dan syarat objektif suatu perjanjian.

Sehingga sertifikat hak tanggungan tersebut harus dibatalkan. Maka semua surat-surat yang berkenaan dengan pengikatan tersebut pun menjadi tidak sah dan cacat hukum, karena Pasal 1319 KUH Perdata menyebutkan bahwa semua perjanjian baik yang mempunyai suatu nama khusus, maupun yang tidak terkenal dengan suatu nama tunduk pada peraturan-peraturan umum tunduk pada syarat sah suatu perjanjian yaitu yang berpedoman pada Pasal 1320 KUH Perdata. Oleh karena itu cukup beralasan pengikatan jaminan yang dilakukan antara tergugat I dengan tergugat III merupakan pengikatan jaminan yang tidak sempurna

Salah satu asas dalam hak tanggungan adalah asas spesialisitas. Asas spesialisitas maksudnya adalah bahwa benda yang dibebani oleh hak tanggungan harus jelas dan ditunjuk secara khusus seperti yang disebutkan dalam Pasal 11 huruf a yaitu nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan. seharusnya Badan Pertanahan Nasional harus terlebih dahulu menelusuri apakah keabsahan kepemilikan atas sertifikat hak atas tanah tersebut memang benar atas nama pemberi hak tanggungan dan apakah milik pihak ketiga yang sudah beralih menjadi harta warisan yang sekarang menjadi hak dari para penggugat.

Akta pembebanan hak tanggungan Nomor 118 tanggal 27 Oktober 2009 yang dibuat oleh Notaris Rostiaty Nahumarury, S.H., seharusnya memperhatikan substansi dari akta pembebanan hak tanggungan itu sendiri. Salah satu substansi yang harus ada di dalam akta pembebanan hak tanggungan adalah uraian yang jelas tentang objek hak tanggungan. Di dalam kasus ini jelas bahwa objek hak

tanggungannya cacat hukum, dikarenakan objek hak tanggungan dialihkan kepada pihak lain bahkan sekarang sedang diagunkan kepada bank untuk pinjaman kredit.

Sementara itu karena tergugat II yang telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas Nama La Ode binde tanpa sepengetahuan ahli waris yang lain kepada tergugat I, sehingga terhadap tergugat II juga terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum. Sedangkan tergugat I dan tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menerima penjaminan objek sengketa dengan hak tanggungan tanpa melalui prosedur yang benar sebagaimana yang disyaratkan ketentuan hukum maupun dalam prinsip kehati-hatian lembaga perbankan.

Karena tergugat III, telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menerima penjaminan objek sengketa dengan hak tanggungan tanpa melalui prosedur yang benar sebagaimana yang disyaratkan ketentuan hukum maupun dalam prinsip kehati-hatian lembaga perbankan. Sehingga perbuatan tergugat III menerima objek sengketa sebagai barang agunan/jaminan atas kredit yang diberikan kepada tergugat I adalah tidak sah menurut hukum yang mengakibatkan tergugat III tidak berhak untuk melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa.

Penundaan atau pembatalan lelang eksekusi ini sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/Pmk.06/2013 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Keuangan Nomor 93/Pmk.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 24 jo. Pasal 27 ayat c yang menyebutkan lelang dapat dibatalkan atau ditangguhkan sebelum pelaksanaan lelang

sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 24 pembatalan lelang dilakukan oleh Pejabat Lelang dengan alasan adanya gugatan atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan objek lelang.

Timbulnya perbuatan melawan hukum antara kreditur dengan debitur disebabkan pengikatan objek jaminan tidak sempurna. Adapun unsur-unsur suatu perbuatan merupakan suatu perbuatan yang melanggar hukum yang memenuhi Pasal 1365 KUH Perdata adalah:

- a. Adanya perbuatan melawan hukum
- b. Adanya unsur kesalahan
- c. Adanya kerugian
- d. Adanya hubungan sebab akibat

- 1) Adanya perbuatan melawan hukum

Dalam hal adanya perbuatan melawan hukum, dalam perkara ini tergugat I, tergugat II dan tergugat III telah melanggar hak orang lain, yaitu hak dari penggugat. Karena secara sepihak tergugat II meminjamkan sertifikat hak milik atas nama La Ode Binde kepada tergugat I, kemudian tergugat I menjaminkan tanah tersebut. Sehingga sertifikat hak tanggungan tersebut tidak sah .

- 2) Adanya unsur kesalahan

Di dalam unsur kesalahan, akan dilihat apakah merupakan kesengajaan atau kealpaan. Dalam kasus ini jelas bahwa tergugat II telah melakukan kesalahan, dimana tergugat II telah meminjamkan

sertifikat hak milik kepada tergugat III dan tergugat III telah menggunakan sertifikat hak milik dan KTP atas nama La Ode Binde guna memuluskan kehendaknya untuk memasangkan hak tanggungan kepada tergugat III, yaitu PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Penulis melihat bahwa surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang sengaja dibuat oleh tergugat itu adalah tidak sah dikarenakan belum adanya kesepakatan dengan ahli waris lainnya, yakni penggugat dan tergugat II yang juga memiliki hak yang sama atas setiap persil tanah yang telah diwariskan oleh La Ode Binde.

### 3) Adanya kerugian

Kerugian dalam Pasal 1365 KUH Perdata adalah kerugian yang timbul karena perbuatan melawan hukum. Kerugian yang dialami oleh para penggugat adalah bahwa seharusnya penggugat dapat memanfaatkan beberapa bagian atas tanah yang menjadi miliknya dari warisan Almarhum La Ode Binde.

### 4) Adanya hubungan sebab-akibat

Adanya unsur sebab-akibat untuk memenuhi Pasal 1365 KUH Perdata adalah dimaksudkan untuk meneliti adanya hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkan. Sehingga adanya hubungan antara adanya perbuatan melawan hukum dan adanya kerugian yang ditimbulkan.

Dikatakan tergugat III/termohon peninjauan kembali PT Bank Negara Indonesia Cabang Ambon beriktikad buruk, sebagai pemegang hak tanggungan

atas bidang tanah Hak Milik Nomor 132/Desa Lesane atas nama La Ode Binde, Binde, dapat dilihat dari fakta yaitu bahwa dalam menerima suatu bidang tanah sebagai jaminan hutang, pihak bank *in casu* tergugat III/termohon peninjauan kembali, haruslah memiliki data yuridis dan data fisik yang jelas dan akurat tentang bidang tanah yang akan dijadikan jaminan yang nantinya akan dibebani dengan hak tanggungan, untuk mendapatkan data fisik siapa pemilik yang sah atas objek hak tanggungan yang akan dijaminkan.

Kenyataannya, pihak bank (tergugat III/termohon peninjauan kembali, tidak pernah datang ditempat letaknya objek jaminan untuk mendapatkan data fisik yang benar tentang objek jaminan dimaksud. Hal ini sesuai dengan keterangan saksi-saksi di bawah sumpah masing-masing:

- a. La Sajuraiman (orang yang tinggal dekat Hak Milik Nomor 132/Desa Lesane
- b. Abdul Gani Danggrasi (Ketua RT dimana tanah Hak Milik Nomor 132/Desa Lesane terletak)
- c. La Ode Tarwan( Kepala Kelurahan Lesane)

## BAB IV

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pembebanan hak tanggungan atas objek tanah warisan yang belum dibagi dapat dikemukakan kesimpulan sebagai berikut:

1. Proses pembebanan hak tanggungan atas objek bidang tanah warisan yang belum dibagi sama dengan proses pembebanan hak tanggungan pada umumnya, namun pemberian hak tanggungan terhadap harta tanah warisan yang belum dibagi terlebih dahulu harus ada persetujuan dari seluruh ahli waris. Bertujuan untuk menghindari terjadinya perbuatan melawan hukum dalam pembebanan hak tanggungan, karena salah satu ahli waris dapat mencegah eksekusi tersebut dengan mengajukan sanggahan ke pengadilan dengan dalih bahwa ia tidak pernah memberikan persetujuannya untuk menjaminkan tanah warisan.
2. Akibat hukum terhadap objek hak tanggungan jika debitur *wanprestasi* dalam pembebanan hak tanggungan atas objek bidang tanah warisan yang belum dibagi pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pihak kreditur dapat melakukan

pengeksekusian objek jaminan debitur apabila dalam perjanjian piutang tidak terdapat unsur perbuatan melawan hukum.

3. Pertimbangan hakim dalam memutus perkara nomor 212 PK/Pdt/2016 menurut peraturan perundang-undang yang berlaku adalah salah dalam memberikan amar putusan. Karena menurut Pasal 8 UUHT si pemberi hak tanggungan harus mempunyai kewenangan yang mutlak atas objek hak tanggungan yang akan dijamin. Di dalam gugatan tersebut terlihat dengan jelas bahwa si pemberi hak tanggungan tidak memiliki kewenangan yang mutlak atas objek sengketa yang dijadikan objek hak tanggungan. Ketidakwengannya itu bisa dilihat berdasarkan objek hak jaminan. Objek jaminan merupakan hak milik atas La Ode Binde sesuai sertifikat hak milik Nomor 132/Desa Lesane. Berdasarkan surat keterangan kematian No. 474.3/96/KL-KM/VI/2012 atas nama La Ode Binde dan Surat Keterangan Kematian No. 474.3/95/KL-KM/VI 2012 atas nama Wa Ode Kone. La Ode Binde telah meninggal dunia pada tahun 2006 dan Wa Ode Kone meninggal pada tahu 2008. Oleh karena itu pembebanan hak tanggungan tersebut merupakan pengikatan jaminan yang tidak sempurna karena dalam pembebanan tersebut terdapat perbuatan melawan hukum dan tidak memenuhi syarat sah suatu perjanjian.

## **B. Saran**

Dari kesimpulan diatas dapat dikemukakan saran sebagai berikut:

1. Untuk membebankan hak tanggungan pemberi hak tanggungan seharusnya memiliki kewenangan yang mutlak atas objek hak tanggungan yang akan dijaminkan. Kepada pemegang hak tanggungan yaitu pihak Bank selaku kreditur seharusnya juga lebih berhati-hati dalam menerima jaminan hak atas tanah dan dalam memeriksa kelengkapan permohonan kredit termasuk kepemilikan yang sah atas objek jaminan yang hendak dijaminkan untuk menghindari terjadinya pengikatana jaminan yang tidak sempurna dan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian terhadap pihak kreditur/bank.
2. Kepada pemberi hak tanggungan atau debitur agar melunasi utangnya sesuai dengan waktu yang ditentukan didalam perjanjian utang piutang, guna untuk menghindari terjadinya eksekusi hak tanggungan.
3. Diharapkan hakim dalam memeriksa perkara No. 212 PK/Pdt/2016 perkara gugatan perbuatan melawan hukum antara kreditur dengan pemilik objek hak tanggungan dalam kaitannya pembebanan hak tanggungan, dalam memutus perkara tersebut hendaknya sesuai dengan peraturan perundang-undang yang berlaku, dan diharapkan hakim dalam memutus perkara ini jangan hanya melihat dari hasil pembebanan hak tanggungan saja tapi seharusnya memperhatikan proses pembebanan jaminannya agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

- Adrian Sutedi. 2010. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika
- Adrian Sutedi. 2010. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika
- C.S.T. Kansil dan Christine S.T. Kansil. 1997. *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah: Undang-Undang No.4 Tahun 1996*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan
- Effendi Perangin. 2016. *Hukum Waris*. Jakarta: RajaGrafindo Persada
- Gatot Supramono. 2013. *Perjanjian Utang Piutang*. Jakarta: Kencana PrenadaMedia Group
- Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. 2014. *Pedoman Penulisan Skripsi*. Medan: FH UMSU
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2008. *Seni Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*. Jakarta: Kencana PrenadaMedia Group
- M. Bahsan. 2012. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers
- Mohd. Idris Ramulyo. 1993. *Beberapa Masalah Pelaksanaan Hukum Kewarisan Perdata Barat (Burgerlijk Wetboek)*. Jakarta: Sinar Grafika
- M. Idris Ramulyo. 1994. *Perbandingan Pelaksanaan Hukum Kewarisan Islam Dengan Kewarisan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)* Jakarta: Sinar Grafika
- M. Khoidin. 2016. *Hukum Jaminan: Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungagn*. Surabaya: LaksbangYustitia Surabaya
- Munir Fuady. 2013. *Hukum Jaminan Utang*. Jakarta: Erlangga
- Munir Fuady. 2014. *Konsep Hukum Perdata*. Jakarta: RajaGrafindo Persada
- M. Yahya Harahap. 2005. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Edisi Kedua. Jakarta: Sinar Grafika

- Salim HS. 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: RajaGrafindo Persada
- Salim HS. 2016. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Jakarta: RajaGrafindo Persada
- Suhrawadi K. Lubis dan Komis Simanjuntak. 2008. *Hukum Waris Islam: Lengkap & Praktis*. Jakarta: Sinar Grafika
- Surini Ahlan Syarif dan Nurul Elmiyah. 2010. *Hukum Kewarisan Perdata Barat: Pewarisan Menurut Undang-Undang*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group
- ST. Remy Sjahdeini. 1996. *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan(suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*
- Sutarno. 2003. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*. Bandung: Alfabeta
- Urip Santoso. 2016. *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*. Jakarta: Prenadamedia Group
- Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group
- Zainuddin Ali. 2009. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika

## **B. Peraturan Perundang-undangan**

- Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah
- Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan
- Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

### C. Internet

Anonim. 2015. Eksekusi Hak Tanggungan, melalui <http://www.pn-mungkid.go.id/2015-06-06-01-33-28/eksekusi-hak-tanggung-an.html>, diakses Kamis, 16 Februari 2017, Pukul 20:45

Hamzah Aenurofiq. 2014. “Hak Tanggungan”, melalui, <http://hamzahaenurofiq.blogspot.co.id/2014/12/hak-tanggung-an.html>, diakses Kamis 16 Februari 2017, Pukul 19:00

Mas Marto. 2014. Eksekusi Hak Tanggungan, melalui <http://mas-marto.blogspot.co.id/2014/11/eksekusi-hak-tanggung-an.html>, diakses Jumat, 10 Maret 2017, Pukul 11:50

Sahabat Baru. 2011. Eksekusi Hak Tanggungan, melalui <http://sobatbaru.blogspot.co.id/2011/09/eksekusi-hak-tanggung-an.html> diakses Kamis, 16 Februari 2017, Pukul 20:00