

**KEDUDUKAN KREDITUR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN ATAS  
OBYEK JAMINAN YANG BELUM DIBAGI  
(Analisa Putusan No. 10/Pdt.G/2013/Pn-Lsm)**

**Agra Verta Ardi Nugraha, S.H.M.Kn<sup>1</sup>**  
Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Airlangga

---

**ABSTRAK**

Lembaga keuangan perbankan dalam memberikan fasilitas kredit kepada nasabah terlebih dahulu harus memperhatikan Prinsip 5 C yaitu *Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition of Economy*, dengan terpenuhinya prinsip 5 C maka Bank bisa memberikan fasilitas kredit kepada nasabah disertai dengan pembuatan perjanjian kredit antara Bank dengan nasabah baik secara Notariil maupun dibawah tangan. Perjanjian Kredit tersebut yang dibuat antara Bank dengan nasabah menempatkan kedudukan Bank sebagai Kreditur sedangkan nasabah sebagai Debitur yang kemudian menimbulkan adanya hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak dalam perjanjian tersebut. Adanya kewajiban membayar pelunasan kredit oleh Debitur kepada Kreditur maka Bank demi menjamin pelunasan hutang tersebut membuat pengesampianan terhadap Pasal 1131 BW dengan tunduk pada Buku II BW tentang Kebendaan dengan membuat perjanjian Jaminan Kebendaan yaitu menunjuk salah satu benda milik Debitur untuk dijaminakan sebagai pelunasan jaminan hutang apabila Debitur mengalami kredit macet, dalam hal ini adalah Tanah dan Bangunan milik Debitur. Penjaminan Tanah dan Bangunan milik Debitur tunduk pada ketentuan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

**Kata Kunci:** *Kredit, Perjanjian Kredit, Hak Tanggungan.*

**Abstract**

The banking financial institution in providing credit facilities to the customer must first pay attention to Principle 5 C namely *Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition of Economy*, with the fulfillment of 5C principle, Bank may provide credit facilities to customers accompanied by credit agreement between Bank customers either Notariily or under the hand. The Credit Agreement made between the Bank and the customer places the position of the Bank as the Creditor while the customer as the Borrower then gives rise to the rights and obligations that must be fulfilled by each party in the agreement. The existence of the obligation to pay the credit repayment by the Borrower to the Creditors, the Bank in order to guarantee the repayment of the debt makes pengesampianan against Article 1131 BW subject to Book II BW on Material by making a Material Guarantee agreement that appoints one object of the Debtor to be guaranteed as repayment of debt guarantee if the Debtor experiencing bad credit, in this case is the Land and Building owned by the Debtor. The Debtor's Land and Building Guarantee is subject to the provisions of Law Number 4 of 1996 concerning Land and Land-related Land Rights.

**Keywords:** *Credit, Credit Agreement, Mortgage.*

---

<sup>1</sup> Penulis adalah Alumni Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Airlangga

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Kesepakatan pinjam – meminjam di dalam Kredit antara pihak Bank dengan Pengusaha dibingkai dengan Perjanjian Kredit dan akan menimbulkan adanya perikatan sebagaimana Pasal 1234 BW. Hubungan timbal balik yang terjadi antara Kreditur dengan Debitur adalah perwujudan dari Perjanjian Kredit yang merupakan perjanjian pokok dan bersifat sebagai perjanjian pribadi, karena hanya menimbulkan hak tagih kepada debitur itu sendiri maka berdasar asas kebebasan berkontrak para pihak atas dasar sepakat dapat merakit sendiri aturan – aturannya sesuai tujuan hubungan bisnis mereka. Kendati aturan tersebut dibuat oleh para pihak yang berposisi sebagai rakyat biasa, karena dituang dalam wujud perjanjian dan sah sesuai persyaratan dalam Pasal 1320 BW maka perjanjian tersebut akan memiliki kekuatan setangguh undang – undang bagi para pihaknya sebagaimana bunyi Pasal 1338 BW.<sup>2</sup> Kedudukan Kreditur di mata hukum pada perjanjian kredit adalah sebagai kreditur konkuren karena hanya berlandaskan pada perjanjian pokoknya saja yaitu Perjanjian Kredit. Demi menjamin kedudukan yang aman bagi Kreditur sebagai pemberi kredit kepada Debitur, maka Kreditur dapat membuat perjanjian tambahan atau accesoir terhadap perjanjian pokok tersebut. Perjanjian tambahan ini dapat berupa perjanjian jaminan kebendaan dari Debitur sebagai bentuk pengikatan pelunasan apabila Debitur wanprestasi. Salah satu lembaga jaminan kebendaan adalah Hak tanggungan,

---

<sup>2</sup> H. Moch. Isnaeini, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, Revka Petra Media, Surabaya, 2014, h. 81

sebagaimana pengertiannya dalam Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang – Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda – benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur – kreditur lain.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, adapun hal yang sangat menarik untuk dikaji lebih mendalam dalam Putusan Nomor : 10/Pdt.G/2013/Pn-Lsm adalah berdasarkan kasus posisinya bahwa Ibu penggugat pada tanggal 12 September 1993 telah menikah dengan Tergugat I, bahwa dalam perkawinan tersebut telah dikaruniai 3 (tiga) orang anak yaitu Winni Maulina, Annisa Humaira, dan M. Riski Aulia. Bahwa kira – kira pada tahun 2004 Ibu Penggugat telah meninggal dunia, dengan meninggalkan beberapa harta peninggalan yang diperolehnya selama kawin dengan Tergugat I salah satunya berupa bidang tanah dan bangunan rumah di atasnya. Bahwa tanah dan bangunan rumah tersebut diperoleh Ibu Penggugat dengan Tergugat I dengan cara dibeli dari Usnizal BE, sehingga Sertipikat Hak Milik tersebut telah dibalik nama atas nama Tergugat I yaitu ayah Penggugat. Bahwa terhadap tanah dan bangunan rumah harta peninggalan tersebut belum dilakukan pembagian hak secara hukum antara hak Tergugat I dengan hak Alm. Ibu Penggugat setelah Ibu Penggugat meninggal dunia karena pada saat itu Penggugat masih kecil (belum dewasa). Bahwa baru – baru ini atas sebidang

tanah dan bangunan yang menjadi harta peninggalan tersebut akan segera dilakukan penjualan Lelang Hak Tanggungan oleh Tergugat III (Bank Negara Indonesia) melalui KPKNL Lhokseumawe. Bahwa setelah Penggugat teliti boedel peninggalan tersebut telah dijadikan jaminan kredit oleh Tergugat I kepada Tergugat III berdasarkan Perjanjian Kredit yang ditanda tangani dihadapan Tergugat IV (Notaris Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah).

## **1.2 RUMUSAN MASALAH**

1. Apa akibat hukum pengikatan Hak Tanggungan yang dibuat tanpa persetujuan ahli waris dari perkawinan pertama ?
2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 10/Pdt.G/2013/Pn-Lsm yang membatalkan Hak Tanggungan ?

## **BAB II**

### **PEMBAHASAN**

#### **AKIBAT HUKUM PENGIKATAN HAK TANGGUNGAN YANG DIBUAT TANPA PERSETUJUAN AHLI WARIS DARI PERKAWINAN PERTAMA.**

##### **2.1 Hak Tanggungan Sebagai Wujud Perjanjian Accesoir Dari Perjanjian Pokok**

###### **2.1.1. Perjanjian Kredit Dan Syarat Sah Perjanjian**

Perjanjian sebagaimana pengertiannya yang dapat kita temukan di dalam BW yaitu pada Pasal 1313 bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan

mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian juga merupakan suatu alat yang dapat digunakan oleh para pihak untuk menegaskan hak dan kewajiban mereka terhadap apa yang telah mereka sepakati bersama, berdasarkan Pasal 1320 BW yang memuat syarat-syarat sahnya suatu perjanjian pertama, haruslah ada kata sepakat antara kedua belah pihak atau lebih, yang kedua subjek hukum yang akan mengadakan perjanjian haruslah dinyatakan cakap menurut hukum, yang ketiga dalam membuat perjanjian harus ada suatu hal tertentu yang menjadi objek perjanjian antara kedua belah pihak tersebut, yang keempat suatu perjanjian yang dibuat haruslah memuat mengenai suatu sebab yang halal dalam artian disini merupakan sesuatu yang tidak bertentangan dengan Undang-Undang atau yang dilarang oleh hukum yang berlaku di Indonesia pada khususnya. Bagi mereka yang berada di bawah pengampuan terkait dengan point ke dua adalah mereka yang sudah dikatakan dewasa menurut hukum akan tetapi dinyatakan tidak cakap karena menurut Pasal 433 BW mereka berada dalam keadaan seperti dungu, sakit otak, dan boros. Sehingga dalam melakukan perbuatan hukumnya haruslah ditetapkan seorang *currator* (pengampu) terlebih dahulu atas *currandus* (orang yang dibawah pengampuan). Hal tersebut berbeda bagi anak yang berada di bawah umur, mendasarkan pada Pasal 47 Jo. Pasal 50 UUP yaitu dalam hal anak di bawah umur tersebut berada di bawah kekuasaan orang tuanya dalam melakukan segala perbuatan hukum baik di dalam dan di luar pengadilan sepanjang kekuasaan orang tuanya tidak dicabut dan bilamana anak yang belum mencapai usia 18 tahun tersebut tidak di bawah kekuasaan orang tuanya maka berada pada kekuasaan wali

yang mana perwalian tersebut tidak hanya pada diri pribadi anak tetapi juga meliputi harta bendanya.

Poin ketiga dan keempat tersebut diatas dapat digolongkan atau di kategorikan sebagai syarat Obyektif dari lahirnya suatu perjanjian. Mengacu pada syarat subyektif dan syarat obyektif tersebut diatas ada perbedaan akibat hukumnya bilamana tidak terpenuhi salah satu diantaranya, yaitu *Voidable*, adalah bilamana salah satu syarat subyektif tidak terpenuhi, sehingga perjanjian yang telah dibuat dapat dimintakan pembatalan oleh para pihak yang bersangkutan dalam perjanjian dan *Null and Void*, adalah apabila dalam perjanjian yang telah dibuat melanggar unsur obyektif maka dari awal perjanjian itu telah batal atau dianggap tidak pernah ada. Sehingga perjanjian tersebut dinyatakan batal demi hukum, tidak pernah terlahir adanya perjanjian dan tidak pernah terjadi adanya perikatan.<sup>3</sup> Perjanjian juga dapat melahirkan adanya perikatan antara kedua belah pihak karena hal ini telah tercantum didalam Pasal 1233 BW. Definisi perikatan menurut doktrin (para ahli) adalah hubungan hukum dalam bidang harta kekayaan di antara dua orang (atau lebih), di mana pihak yang satu (Debitur) wajib melakukan suatu prestasi, sedangkan pihak yang lain (Kreditur) berhak atas prestasi itu.<sup>4</sup> Perjanjian Kredit Perbankan merupakan perwujudan dari golongan perjanjian tidak bernama yang dapat dibuat oleh para pihak atas dasar sepakat, karena tidak diatur secara khusus di dalam BW akan tetapi tetap harus mengikuti

---

<sup>3</sup> <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl3520/batalnya-suatu-perjanjian> diakses pada tanggal 05 Agustus 2017.

<sup>4</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Ed. II, Cet. I, Alumni, Bandung, h. 89 dalam Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsional Dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, 2014, h. 20

ketentuan umum Buku 3 BW dikarenakan pada Buku 3 BW yang berposisi sebagai *regelend recht* bahwa ketentuan yang termuat dalam Buku 3 BW tidak harus secara mutlak berlaku tetapi dapat disimpangi oleh para pihak atas dasar sepakat dengan konsekwensi sifat terbuka dari Buku 3 BW para pihak dimungkinkan untuk membuat hal-hal baru di luar apa yang ada dalam Buku 3 BW tersebut.<sup>5</sup> Sutan Remy Sjahdeini dalam bukunya menjelaskan bahwa Perjanjian Pinjam Meminjam merupakan perjanjian riil, sedangkan perjanjian kredit itu sendiri merupakan perjanjian yang bersifat konsensuil sebagaimana perjanjian tersebut selalu mencantumkan syarat-syarat tangguh. Syarat-syarat tangguh yang dimaksud pada suatu perjanjian kredit ialah fakta atau peristiwa yang harus dipenuhi atau terjadi terlebih dahulu setelah perjanjian ditandatangani oleh para pihak sebelum bank berkewajiban untuk menyediakan kredit dan sebaliknya sebelum nasabah debitur berhak menggunakan atau melakukan penarikan kredit.<sup>6</sup>

### **2.1.2. Perjanjian Kredit Sebagai Perjanjian Pokok**

Perjanjian kredit perbankan hanya menimbulkan hak tagih secara pribadi dirasa kurang menjamin keamanan dalam menentukan posisi Kreditur sebagai pemberi kredit kepada Debitur bilamana terjadi kemacetan kredit. Sebagaimana perjanjian kredit perbankan itu andaikata terjadi kemacetan kredit hukum hanya memberikan fasilitas Jaminan Umum kepada Kreditur untuk mendapat pelunasan

---

<sup>5</sup> H. Moch. Isnaeni, *Op. Cit*, h. 77

<sup>6</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, h.158

atas kredit tersebut dengan mengacu pada ketentuan pada Pasal 1131 BW. Sebagaimana wujud dari jaminan umum, bila Debitur wanprestasi maka terdapat dua macam sita jaminan sesuai ketentuan Pasal 1131 BW yang dilaksanakan oleh Kreditor setelah diajukan gugatan wanprestasi terhadap Debitur kepada Pengadilan setempat yaitu Sita Revindicatoir dan Sita Conservatoir. Demi menjamin efisiensi dan keamanan Kreditor dalam memberikan kredit, hukum memberikan jalan keluar yang sangat membantu posisi Kreditor sebagai pemberi kredit. Perjanjian kredit tetap harus tunduk pada Buku 3 BW yang memiliki sifat *Reglend Recht*, maka demikian Kreditor dapat menyimpangi ketentuan Pasal 1131 BW akan tetapi tetap dengan membuat perjanjian baru yaitu perjanjian jaminan kebendaan yang tunduk pada rezim Buku 2 BW. Karakter pada Pasal 1131 BW bilamana disimpangi dengan membuat perjanjian jaminan kebendaan tidak menghilangkan pasal tersebut hilang dari peredaran hukum para pihak, akan tetapi pasal tersebut hanya undur selangkah kebelakang demi memberikan ruang untuk dibangunnya benteng pelindung utama yang dibuat oleh para pihak.<sup>7</sup> Jaminan kebendaan tersebut yang dibuat antara Kreditor dengan Debitur, menempatkan posisi Kreditor sebagai Kreditor Preferen yaitu yang didahulukan pelunasannya apabila Debitur wanprestasi. Hak Tanggungan merupakan lembaga jaminan yang cocok sebagai lembaga penjaminan yang di pilih oleh Kreditor dalam putusan tersebut karena telah diketahui bahwa Kreditor telah menunjuk tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 334.

---

<sup>7</sup> H. Moch. Isnaeni, *Op. Cit*, h.106



Kreditur pemegang Hak Tanggungan memiliki kedudukan istimewa dalam mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, Kreditur pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak mendahului daripada Kreditur – Kreditur lain (*droit de preference*). Hak Tanggungan juga tetap membebani obyek Hak Tanggungan di tangan siapapun benda tersebut berada. Ketentuan ini berarti bahwa Kreditur pemegang Hak Tanggungan tetap berhak menjual lelang benda tersebut, biarpun sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain (*droit de suit*) sebagaimana di atur pada Pasal 7 UUHT.<sup>8</sup> Berdasarkan uraian tersebut, maka perjanjian jaminan kebendaan yang dibuat oleh Kreditur merupakan perjanjian tambahan dari perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit. Sebagaimana perjanjian tambahan itu sendiri akan batal jika perjanjian pokoknya batal, dan akan hapus jika perjanjian pokoknya hapus.

## **2.2 Konsep Harta Perkawinan**

### **2.2.1 Harta Perkawinan Menurut UUP**

Dalam lingkup harta perkawinan didasarkan pada ketentuan UUP maka ada harta asal dan harta bersama, dari kedua harta tersebut adanya perbedaan perolehannya. Hal tersebut diatur pada Pasal 35 UUP, yaitu (1) Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama, (2) Harta bawaan dari masing – masing suami dan isteri dan harta benda yang diperoleh masing – masing sebagai hadiah atau warisan, adalah di bawah penguasaan masing – masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain.

---

<sup>8</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008. h. 416.

Terkait dengan harta bersama suami – isteri pada perkawinan diatur lebih lanjut pada Pasal 36 Undang – Undang No 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yaitu (1) Mengenai harta bersama suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak, (2) Mengenai harta bawaan masing – masing, suami dan isteri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya.

### **2.2.2 Harta Perkawinan Menurut BW**

BW memberikan peraturan terkait dengan harta perkawinan antara suami dan isteri yang dianut bagi mereka yang tunduk padanya, yaitu didalam Pasal 119 BW menentukan bahwa mulai saat perkawinan dilangsungkan, demi hukum berlakulah persatuan bulat antara harta kekayaan suami dan isteri, sekadar mengenai itu dengan perjanjian kawin tidak diadakan ketentuan lain. Berdasarkan pasal tersebut jelas terlihat bahwa didalam BW mengantut sistem percampuran bulat antara harta suami dan isteri setelah berlangsungnya perkawinan. Sehingga tidak ada perbedaan antara mana harta yang diperoleh sebelum kawin dan setelah kawin.

### **2.2.3 Harta Perkawinan Menurut Kompilasi Hukum Islam**

Harta perkawinan atau syirkah diatur pula didalam Kompilasi Hukum Islam (KHI), yaitu dalam Pasal 1 huruf F, Harta kekayaan dalam perkawinan atau syirkah adalah harta yang diperoleh baik sendiri-sendiri atau bersama suami-isteri selama dalam ikatan perkawinan berlangsung selanjutnya disebut harta bersama,

tanpa mempersoalkan terdaftar atas nama siapapun. Pada dasarnya menurut Hukum Islam, harta suami dan isteri itu terpisah jadi masing-masing mempunyai hak untuk membelanjakan atau menggunakan hartanya dengan sepenuhnya tanpa boleh diganggu oleh pihak lain.<sup>9</sup> Hal tersebut ditegaskan kembali oleh KHI pada Pasal 86 pada ayat (1) dan (2) yaitu Pada dasarnya tidak ada percampuran antara harta suami dan harta isteri karena perkawinan. Harta isteri tetap menjadi hak isteri dan dikuasai penuh olehnya, demikian juga harta suami tetap menjadi hak suami dan dikuasai penuh olehnya. Berdasarkan uraian tersebut maka terdapat harta bawaan dan harta bersama antara suami istri, yang mana masing-masing pihak mempunyai hak sepenuhnya atas harta bawaan masing-masing yang ada sebelum dilangsungkannya perkawinan.

### **2.3 Kecakapan Dan Kewenangan Bertindak Dalam Menjaminkan Harta Bersama**

Setiap subjek hukum yang akan mengambil kredit perbankan yang akan di bingkai dengan suatu perjanjian kredit haruslah memenuhi unsur Pasal 1320 BW tanpa terkecuali. Cakap merupakan unsur yang tidak kalah pentingnya dalam pengambilan kredit karena merupakan suatu keabsahan subjek tersebut bertindak pada rel hukum. Kreditur yang menginginkan posisinya untuk menjadi diutamakan dalam pelunasan utang maka para pihak haruslah menyimpangi ketentuan buku 3 BW dengan membuat perjanjian jaminan kebendaan yang tunduk pada rezim buku 2 BW, akan tetapi dalam melakukan perbuatan hukum

---

<sup>9</sup> Sonny Dewi Judiasih, *Harta Benda Perkawinan Kajian Terhadap Kesetaraan Hak Dan Kedudukan Suami Dan Isteri Atas Kepemilikan Harta Dalam Perkawinan*, Refika Aditama, Bandung, 2015, h. 16

haruslah memiliki kewenangan pula untuk melakukan suatu tindakan hukum yang diperlukan dalam hal ini adalah untuk menjaminkan benda milik Debitur yang ditunjuk sebagai bentuk pelunasan kepada Kreditur.

Berdasarkan Pasal 8 UUHT setiap orang maupun badan hukum dapat menjadi Pemberi Hak Tanggungan atas objek yang dijaminkan sebagai pelunasan hutang sepanjang mempunyai kewenangan hukum untuk melakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanah yang akan dibebani dengan Hak Tanggungan. Mendasarkan pada kecakapan subjek, maka Tergugat I adalah cakap menurut hukum karena dalam usianya sebagaimana tercantum dalam putusan tersebut (lebih kurang) 50 tahun. Begitupula Tergugat I juga tidak berada di bawah pengampuan, sehingga dia dinyatakan sah dan cakap hukum dalam melakukan perbuatan hukum. Mendasarkan pada kewenangan bertindakya untuk menjaminkan atau mengagunkan tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 334 kepada Tergugat III yaitu Kreditur, dalam hal ini Tergugat I tidak memiliki kewenangan berdasarkan:

1. Kewenangan bertindak untuk dan atas namanya sendiri, yang berkaitan dengan kecakapannya untuk bertindak dalam hukum. Tergugat I tidak memiliki kewenangan bertindak untuk dan atas namanya sendiri karena berdasarkan kasus posisi putusan pengadilan tersebut, tidak pernah dibuat Perjanjian Kawin antara Tergugat I dengan Almarhum Ibu Penggugat sehingga menurut hukum harta tanah dan bangunan tersebut merupakan harta bersama antara Tergugat I dengan Almarhum Ibu penggugat. Apabila Tergugat ingin menjaminkan atau

mengagunkan harta tersebut maka haruslah atau memerlukan persetujuan dari ahli waris (penggugat) berdasarkan ketentuan Pasal 874 BW.

2. Kewenangan untuk bertindak selaku kuasa pihak lain, Tergugat I tidak memiliki kewenangan untuk bertindak sebagai kuasa pihak lain dalam hal ini adalah Penggugat dan adik-adik Penggugat, karena Penggugat sama sekali tidak pernah memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk menjaminkan tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 334 kepada Tergugat III.
3. Kewenangan untuk bertindak dalam kapasitasnya sebagai wali atau wakil dari pihak lain.<sup>10</sup> Tergugat I selaku orang tua kandung merangkap sebagai wali apabila anaknya masih di bawah umur, dan dia tidak memiliki kewenangan untuk bertindak sebagai wali dari anak-anaknya tersebut karena Tergugat I tidak meminta penetapan Perwalian pada pengadilan setempat sebagaimana Pasal 393 BW yang mengharuskan adanya kuasa dari Pengadilan Negeri agar Tergugat I ditetapkan sebagai wali dari anak-anaknya di bawah umur untuk menjaminkan tanah dan bangunan tersebut.

### **BAB III**

#### **PERTIMBANGAN HAKIM DALAM PUTUSAN NOMOR 10/Pdt.G/2013/Pn.Lsm YANG MEMBATALKAN HAK TANGGUNGAN**

##### **3.1 Pertimbangan Hakim Menetapkan Harta Boedel Waris**

Gugatan yang diajukan oleh ahli waris meletakkan pada Kompetensi Absolute pada Pengadilan Negeri Lhoksoemawe, jika dilihat pada dasar hukum

---

<sup>10</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Penanggungan Utang Dan Perikatan Tanggung Menanggung*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, h.39

Undang-Undang Nomor 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama Pasal 50 bahwa dalam hal terjadi sengketa mengenai hak milik atau keperdataan lain dalam perkara-perkara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 (dalam hal ini adalah Waris Islam) maka khusus mengenai objek yang menjadi sengketa tersebut harus diputus terlebih dahulu oleh Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum. Akan tetapi, pada Undang-Undang Nomor 3 tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama pada Pasal 50 ayat (2) bahwa Apabila terjadi sengketa hak milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang subjek hukumnya antara orang-orang yang beragama Islam, objek sengketa tersebut diputus oleh pengadilan agama bersama-sama perkara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49. Perlunya dasar analisa yang digunakan untuk menganalisis dasar pertimbangan hakim yaitu tunduk pada Pasal 50 ayat (1) Jo. Penjelasan Pasal 50 ayat (2) Undang-Undang Nomor 3 tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama. Berdasarkan uraian tersebut diatas, Pengadilan Negeri dalam menetapkan boedel waris yang diajukan pada Kompetensi Absolutenya dengan ini seharusnya menggunakan BW sebagai dasar pertimbangan dan penetapan terhadap sengketa yang diajukan kepadanya hal ini pula dengan mendasarkan bahwa pada gugatan Penggugat terkait dengan sengketa Jaminan Perbankan pada Bank BNI selaku bank konvensional maka Pengadilan Negeri Lhoksoemawe adalah yang berhak untuk memutus sengketa tersebut, karena jika dilihat pada Undang-Undang Nomor 3 tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama pada Pasal 49 hanya membatasi terkait dengan

Perbankan Syariah dan Ekonomi Syariah. Dengan meninggalnya Ibu Penggugat pada tahun 2004, maka demi hukum warisan sudah terbuka hal ini didasarkan pada Pasal 830 BW. Sistem pewarisan menurut BW membagi adanya 4 golongan ahli waris dan ditentukan dalam pasal yang berbeda, sebagaimana Pasal 852 BW merupakan dasar dari Ahli Waris golongan I, Pasal 854 BW sampai dengan Pasal 857 BW dan Pasal 859 BW merupakan dasar dari Ahli Waris golongan II, Pasal 850 BW dan Pasal 853 BW merupakan dasar dari Ahli Waris golongan III, dan Golongan IV merupakan golongan terakhir Ahli Waris menurut BW.<sup>11</sup>

Berdasarkan putusan tersebut, dalam hal ini adalah Winni beserta adik-adiknya yang merupakan anak dari Almarhumah Nurjani dengan Tergugat I sebagai suami yang hidup terlama. Maka terpenuhilah sistem pewarisan menurut BW yaitu Golongan I. Winni dan adik adiknya sebagai Ahli Waris memiliki hak atas harta warisan yang ditinggalkan oleh Ibunya dari perkawinan dengan Tergugat I, yakni berupa Tanah dan Bangunan yang menjadi objek sengketa tersebut sebagaimana Pasal 852 BW. Pembentuk Undang-Undang dalam kaitannya yaitu adalah BW telah menetapkan bagian terhadap ahli waris pada Pasal 852 BW dimana menempatkan bagian antara laki-laki dan perempuan terkait dengan pewarisan adalah sama, maka berdasarkan pasal tersebut ahli waris mendapatkan bagian  $\frac{1}{2}$  dari harta bersama Nurjani dengan Asnawi dikali bagian selaku ahli waris yaitu  $\frac{1}{4}$ , jadi bagian yang diterima oleh ahli waris secara proporsional yaitu  $\frac{1}{2} \times \frac{1}{4} = \frac{1}{8}$  per ahli waris. Bagian dari suami yang hidup terlama yaitu Asnawi atau Tergugat I adalah  $\frac{1}{2}$  dari harta bersama ditambah

---

<sup>11</sup> R. Soetojo Prawirohamidjojo, *Hukum Waris Kodifikasi*, Airlangga University Press, Surabaya, 2011, h. 17

dengan  $\frac{1}{8}$  bagian sebagai ahli waris, maka total bagian yang diterima oleh Asnawi secara proporsional yaitu  $\frac{1}{2} + \frac{1}{8} = \frac{4}{8} + \frac{1}{8} = \frac{5}{8}$ . Sehingga Majelis hakim dalam putusannya menetapkan bahwa tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik nomor: 334 yang dijadikan jaminan kredit adalah boedel waris adalah benar.

### **3.2 Pertimbangan Hakim Membatalkan Hak Tanggungan**

Dasar pertimbangan Majelis Hakim dalam membatalkan Hak Tanggungan adalah benar. Mengacu pada instrumen hukum sebelum lahirnya Hak Tanggungan yaitu pada SKMHT dan APHT yang merupakan akta otentik di buat oleh PPAT terjadi adanya suatu kecacatan hukum dalam prosedur pembuatannya, yaitu mengacu pada kewenangan dan kapasitas subjek dalam memberikan kuasa untuk pengikatan Hak Tanggungan. Sebagaimana diketahui bahwa SKMHT dan APHT merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna, apabila dipersangkakan maka hendaknya di buktikan.

1. Akta otentik mempunyai Kekuatan Bukti Luar. Berdasarkan uraian kekuatan bukti luar, Akta SKMHT dan APHT yang merupakan instrumen lahirnya Hak Tanggungan adalah benar Akta Otentik (AO) karena:
  - a. Pejabat yang membuat adalah pejabat umum yang berwenang, yaitu Bukhari, SH selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah;
  - b. Tanda tangan di dalam Akta SKMHT dan Akta APHT dapat dipastikan bahwa adalah benar-benar yang bertanda tangan yaitu Tergugat I, Tergugat



II, Tergugat III, Tergugat IV dan saksi dari Tergugat IV selaku pegawai/karyawan dari Notaris/PPAT Bukhari, S.H.

- c. Isi yang terdapat di dalamnya tidak mengalami perubahan, baik berupa pengurangan atau penambahan kalimat. Hal ini dapat dipastikan tidak mengalami perubahan karena Tergugat I yaitu Asnawi telah memberikan kuasa untuk memasang Hak Tanggungan dan sebagai pihak dalam APHT yang hanya mendapatkan persetujuan dari Isterinya yang berasal dari perkawinan kedua.
2. Akta otentik mempunyai Kekuatan Pembuktian Formil. Berdasarkan uraian tersebut, pembuktian formil dalam SKMHT dan APHT yang telah dibuat oleh para pihak membuktikan bahwa mereka sudah menerangkan apa yang di tulis dalam akta adalah benar.
3. Akta otentik mempunyai Kekuatan Pembuktian Materiil.<sup>12</sup> Berdasarkan kekuatan pembuktian materiil bahwa benar dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 334 sebagai tanda bukti hak kepemilikan yang sah yaitu tercantum atas nama Asnawi, sertipikat hak atas tanah berdasarkan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya. Sehingga demi hukum adalah sah dan benar bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 334 terdaftar dan milik Asnawi.

---

<sup>12</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012., h. 568

Dikaitkan dengan kecakapannya untuk menjaminkan agar lahirnya Hak Tanggungan, maka menurut hukum berdasarkan Pasal 8 UUHT tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 334 yang dijadikan agunan kredit dengan dibebani Hak Tanggungan merupakan masih dalam lingkup Perkawinan Pertama. Tindakan Tergugat I untuk menjaminkan tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 334 melalui Akta SKMHT dan Akta APHT tidak mengikut sertakan ahli waris dari perkawinan pertama akan tetapi meminta persetujuan dari Isteri Perkawinan Kedua merupakan perbuatan hukum yang tidak sah atau cacat hukum terkait dengan kewenangan menjaminkannya.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **4.1 Kesimpulan**

1. Hak Tanggungan yang telah dibuat oleh Tergugat I (Debitur) dengan Tergugat III (Kreditur) tidak memenuhi unsur subjektif dalam Pasal 1320 BW poin ke 2 mengenai kecakapan bertindak dalam kewenangannya untuk membuat perjanjian khususnya Hak Tanggungan dan juga Tergugat I dapat dinyatakan tidak memiliki kewenangan untuk membebankan tanah dan bangunan sebagaimana Pasal 8 UUHT atas Sertipikat Hak Milik Nomor 334 dengan Hak Tanggungan pada Tergugat III, sehingga memiliki akibat hukum dapat dimintakan pembatalan pada Pengadilan Negeri setempat.

2. Pertimbangan hakim dalam membatalkan Hak Tanggungan adalah benar karena tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik nomor: 334 yang dijadikan jaminan kredit menggunakan lembaga jaminan Hak Tanggungan dengan melalui instrumen hukum Akta SKMHT dan Akta APHT sudah cacat hukum terkait subjek Pemberi Hak Tanggungannya dan juga tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik nomor: 334 yang dijadikan jaminan kredit boedel waris, hal ini didasarkan dari cara perolehannya pada Perkawinan Pertama, dan ada ahli waris yang memiliki hak atas tanah dan bangunan tersebut selain Tergugat I yaitu berdasarkan bagian secara proporsionalnya menurut Undang-Undang.

#### **4.2 Saran**

1. Debitur yang akan mengajukan kredit perbankan dengan menjaminkan baik itu harta bawaan maupun harta bersama seyogyanya melibatkan suami atau isterinya dalam penandatanganan perjanjian kredit dan perjanjian pengikatan jaminan kredit perbankan.
2. Bahwa Bank agar lebih berhati-hati dalam pengikatan jaminan kredit perbankan. Perlunya dilihat terkait dengan perolehan hartanya pada tahun berapa, menikah pada tahun berapa, dengan memperhatikan secara saksama Kutipan Akta Nikah, Akta Cerai Hidup/Mati, Kartu Keluarga, KTP, dan Sertipikat Hak Atas Tanah yang akan dijadikan agunan kredit.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

Badruzaman, Mariam Darus, *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1991.

Harahap, M. Yahya, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008. h. 416

Hernoko, Agus Yudha, *Hukum Perjanjian Asas Proporsional Dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, 2014

Judiasih, Sonny Dewi, *Harta Benda Perkawinan Kajian Terhadap Kesetaraan Hak Dan Kedudukan Suami Dan Isteri Atas Kepemilikan Harta Dalam Perkawinan*, Refika Aditama, Bandung, 2015.

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata

Moch. Isnaeini, H., *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, Surabaya, 2014, Revka Petra Media.

Prawirohamidjojo, R. Soetojo, *Hukum Waris Kodifikasi*, Airlangga University Press, Surabaya, 2011.

Sjahdeini, Sutan Remy, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993

Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi, *Penanggungan Utang Dan Perikatan Tanggung Menanggung*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.

#### **DAFTAR PERATURAN PERUNDANG UNDANGAN**

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria  
(Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No.10)

Undang – Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan (Lembaran Negara  
Republik Indonesia Tahun 1974 Nomor 1)

Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta  
Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Tambahan Lembaran  
Negara Republik Indonesia No.3632)

Instruksi Presiden Nomor 1 tahun 1991 Tentang Kompilasi Hukum Islam

#### **PUTUSAN**

Putusan Nomor 10/Pdt.G/2013/Pn-Lsm

#### **WEBSITE**

<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl3520/batalnya-suatu-perjanjian>

diakses pada tanggal 05 Agustus 2017.