

**KEABSAHAN PERJANJIAN JAMINAN HAK
TANGGUNGAN ATAS OBJEK HARTA BERSAMA
YANG TIDAK SESUAI PROSEDUR¹
Oleh : Rahmadika Sefira Edlynafitri²**

ABSTRAK

Manusia sebagai bagian dari pembangunan nasional, meningkat pula kebutuhan terhadap pendanaannya. Hampir tidak dapat dibayangkan suatu keadaan tanpa adanya lembaga kredit. Aspek penting menyangkut pemberian kredit adalah aspek hukum pemohon kredit. Dalam hal perjanjian dengan pihak ketiga yaitu perjanjian kredit dengan jaminan harta bersama yang dilakukan baik oleh suami maupun istri harus mendapat persetujuan pasangan dengan turut hadirnya pada saat penandatanganan perjanjian tersebut. Hal ini sebagaimana diuraikan dalam Pasal 36 ayat (1) UU Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan bahwa mengenai harta bersama, suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak. Akan tetapi, timbul permasalahan jika dilakukan tindakan hukum terhadap harta milik bersama terikat (*gebonden mede eigendom*) tersebut tanpa persetujuan salah satu pasangan maka tidaklah sesuai prosedur yang berlaku. Pembebanan hak tanggungan atas harta bersama harus dilakukan dengan persetujuan suami dan isteri sebagai pemberi hak tanggungan agar pihak bank sebagai kreditur dijamin keamanannya. Jika dibuat tidak sesuai prosedur yaitu tidak memenuhi syarat subjektif, maka perjanjian itu dapat dibatalkan.

Kata Kunci: Harta Bersama, Hak Tanggungan, Persetujuan.

A. PENDAHULUAN

Pasal 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, Perkawinan ialah ikatan lahir dan batin antara seorang pria dengan seorang wanita sebagai suami istri dengan tujuan membentuk keluarga (rumah tangga) yang bahagia dan kekal berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa. Perkawinan adalah sah bilamana dilakukan menurut hukum masing-masing agamanya dan kepercayaannya,

dan disamping itu tiap-tiap perkawinan harus dicatat menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pencatatan perkawinan sama halnya dengan peristiwa-peristiwa penting dalam kehidupan seseorang. Dalam hubungan perkawinan maka timbul hubungan timbal balik dalam keluarga baik antara suami istri, harta kekayaan maupun anak yang dilahirkan dalam perkawinan. Salah satu faktor terpenting dalam perkawinan adalah harta benda, guna memenuhi keperluan hidup bersama sepanjang perkawinan yang dipergunakan untuk kebutuhan mereka sehari-hari beserta anak-anaknya. Harta benda inilah yang dikenal dengan istilah harta benda perkawinan.

Sejak saat dilangsungkannya perkawinan antara calon suami istri maka terjadilah kebersamaan harta yang diperoleh di antara keduanya selama perkawinan yang dikenal dengan istilah harta bersama. Harta bersama yaitu harta yang diperoleh oleh suami dan istri, suami dan istri dapat bertindak terhadap harta bersama atas persetujuan kedua belah pihak. (Pasal 36 ayat (1) Undang-undang Perkawinan). Jika ingin menyimpang dari aturan tersebut, maka calon suami dan istri harus meletakkan keinginannya itu dalam suatu "Perjanjian Perkawinan" (*huwelijksvoorwarden*) sebagaimana diatur dalam Pasal 29 Undang-undang Perkawinan (yang kemudian dilakukan Uji Materi terhadap sejumlah Pasal UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) dan UU Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang dimohonkan oleh pelaku kawin campur Ike Farida melalui Putusan Nomor: 69/PUU-XIII/2015 Tanggal 18 Oktober 2016 dimana Mahkamah Konstitusi memperluas makna Perjanjian Perkawinan yang pembuatannya disesuaikan dengan kebutuhan masing-masing pasangan).

Manusia sebagai bagian dari pembangunan nasional, meningkat pula kebutuhan terhadap pendanaannya. Tidak luput juga dalam kehidupan rumah tangga, tidak jarang untuk memenuhi kebutuhannya tersebut atau untuk meningkatkan usahanya sebagian besar dana yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan tersebut diperoleh melalui kegiatan pinjam-meminjam. Salah satunya terpenuhi dari lembaga perbankan.

¹ Artikel Tesis. Dosen Pembimbing : Dr. Trisadini P. Usanti, SH, MH.

² Mahasiswa Pada Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Airlangga, NIM: 031524253013.

Lembaga perbankan merupakan inti dari sistem keuangan dari setiap Negara. Kegiatan perbankan di Indonesia diatur dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Undang-undang Perbankan). Dalam Pasal 1 butir (1) dirumuskan bahwa perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.

Dalam kehidupan pada masa kini, hampir tidak dapat dibayangkan suatu keadaan tanpa adanya lembaga perbankan dengan salah satu kegiatan utamanya yaitu pemberian kredit. Salah satu aspek yang menyangkut pemberian kredit adalah aspek hukum pemohon kredit. Bahwa dari hasil analisa tersebut maka dapat ditentukan apakah subjek hukum tersebut dapat diberikan kredit atau tidak. Kredit yang diberikan oleh bank didasarkan atas dasar kepercayaan sehingga pemberian kredit merupakan kepercayaan kepada nasabah. Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara Debitur dan Kreditur dituangkan dalam bentuk perjanjian.

Pada umumnya pemohon kredit yaitu subjek hukum. Subjek hukum ialah setiap pendukung (pembawa) hak dan kewajiban. Ada 2 macam subjek hukum yaitu Manusia (*Natuurlijk Persoon*) dan Badan Hukum (*Rechtsperson*). Manusia sebagai subjek hukum karena kodratnya, sedangkan badan hukum diciptakan oleh manusia untuk kepentingan manusia itu sendiri.

Dalam pemberian kredit atau pembiayaan tentu bank wajib memperhatikan hal-hal sebagaimana yang diatur dalam Pasal 8 ayat (1) dan (2) Undang-undang Perbankan bahwa:

Pasal 8 ayat (1): Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, Bank Umum mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

Pasal 8 ayat (2): Bank umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai

dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Ketentuan Pasal 8 ayat (1) dan (2) merupakan dasar atau landasan bagi bank dalam menyalurkan kredit atau pembiayaan kepada nasabah debitur. Lebih dari itu, karena pemberian kredit atau pembiayaan merupakan salah satu fungsi utama dari bank, maka dalam ketentuan tersebut juga mengandung dan menerapkan prinsip kehati-hatian (*Prudential Principle*).

Dalam hal perjanjian dengan pihak ketiga yaitu perjanjian kredit dengan jaminan harta bersama yang dilakukan baik oleh suami maupun istri harus mendapat persetujuan pasangan dengan turut hadirnya pada saat penandatanganan perjanjian tersebut. Apabila objek jaminan tersebut adalah tanda bukti hak milik atas tanah (sertifikat). Seorang yang memiliki hak milik tertentu terhadap suatu benda berhak berbuat bebas terhadap bendanya termasuk melakukan pembebanan Hak Tanggungan atas hak milik tersebut. Meskipun demikian, hak milik tersebut tertulis atas nama salah satu pihak dimana perolehannya adalah selama perkawinan berlangsung. Hal ini sebagaimana diuraikan dalam Pasal 36 ayat (1) Undang-undang Perkawinan bahwa mengenai harta bersama, suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak. Kewenangan atas bertindak merupakan kewenangan bersama antara suami dan istri.

Dalam hal pasangan tidak dapat hadir maka dapat dibuktikan dengan adanya kuasa yang diberikan kepada suami atau istri dalam bentuk surat kuasa notariil. Akan tetapi, timbul permasalahan jika dilakukan tindakan hukum terhadap harta milik bersama terikat (*gebonden mede eigendom*) tersebut tanpa persetujuan salah satu pasangan maka tidaklah sesuai prosedur yang berlaku. Terhadap pengikatan-pengikatan harta benda dalam perkawinan sering membawa masalah.

B. RUMUSAN MASALAH

1. Perjanjian Jaminan atas objek harta bersama tanpa persetujuan salah satu pihak.
2. Upaya yang dilakukan oleh salah satu pihak terhadap harta bersama yang dijadikan objek jaminan Hak Tanggungan.

C. TUJUAN PENELITIAN

1. Untuk menganalisis keabsahan perjanjian jaminan atas objek harta bersama tanpa persetujuan salah satu pihak.
2. Untuk menganalisis upaya yang dapat dilakukan oleh salah satu pihak terhadap harta bersama yang dijadikan objek jaminan Hak Tanggungan.

D. METODOLOGI PENELITIAN

1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan untuk membahas permasalahan ini adalah yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan keabsahan perjanjian kredit atas objek jaminan harta bersama. Peter Mahmud Marzuki menjelaskan penelitian hukum normatif adalah, Suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum untuk menjawab permasalahan hukum yang dihadapi. Penelitian Hukum Normatif dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi.³

2. Pendekatan Masalah

Dalam penyusunan tesis ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*Statute approach*), pendekatan Konseptual (*Conceptual approach*), dan pendekatan Kasus (*Case approach*). Pendekatan perundang-undangan (*Statute approach*) adalah pendekatan dengan menggunakan legislasi dan regulasi.⁴ Pendekatan Konseptual (*Conceptual approach*) adalah pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum.⁵ Serta dalam menggunakan Pendekatan Kasus (*Case approach*) yang perlu dipahami adalah *ratio decidendi*, yaitu alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai kepada putusannya.⁶

3. Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum yang digunakan dalam menyusun tesis ini terdiri dari bahan hukum primer dan sekunder.

- a. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang sifatnya mengikat berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penulisan materi yaitu *Burgerlijk Wetboek*, Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Kompilasi Hukum Islam.
- b. Bahan hukum sekunder yang sifatnya menjelaskan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder terdiri dari bahan hukum yang diperoleh dari literature maupun karya ilmiah lainnya yang bersifat pendukung.

4. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Prosedur pengumpulan bahan hukum yang digunakan oleh penulis adalah dengan cara mencari dan mengumpulkan bahan hukum yang terkait dengan permasalahan yang dibahas dalam tesis ini. Setelah diperoleh bahan hukum tersebut diseleksi, diuraikan dan dianalisis yang kemudian dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum yang berlaku. Kemudian berdasarkan bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan diklarifikasi dan rumusan yang disusun secara sistematis sesuai dengan yang dibutuhkan untuk membahas pokok-pokok permasalahannya.

5. Analisa Bahan Hukum

Bahan hukum yang digunakan dalam penulisan tesis ini diperoleh dan dikumpulkan, dipilih yang relevan kemudian dikelompokkan menurut acuan permasalahan, selanjutnya dianalisis dengan menggunakan teori hukum mengenai apa saja yang berkaitan. Selanjutnya menguraikan masalah, mengemukakan pandangan dan pendapat serta memecahkan masalah berdasarkan bahan hukum yang telah ada.

E. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Perjanjian Jaminan Atas Objek Harta Bersama Tanpa Persetujuan Salah Satu Pihak

- a. Harta Bersama Sebagai Objek Jaminan Hak Tanggungan

³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2009, h.35.

⁴ *Ibid*, h. 97.

⁵ *Ibid*, h. 139.

⁶ *Ibid*, h.119.

Dalam praktik perbankan langkah pertama untuk mendapatkan fasilitas kredit yaitu calon nasabah mengajukan permohonan untuk mendapat fasilitas kredit. Dalam menerima harta bersama sebagai jaminan, salah satu dokumen yang terpenting untuk dianalisa yaitu terkait sertifikat yang digunakan sebagai jaminan yang disertakan dengan syarat administrasi diantaranya Identitas diri, Akta Nikah, Kartu keluarga, NPWP, serta bukti kepemilikan benda yang dijadikan jaminan. Dari data tersebut maka bank melakukan analisis yang mendalam atas itikad baik dan kemampuan dari nasabah tersebut. Ketidakhahaman dan kelalaian dalam menganalisa tidak jarang akan menimbulkan masalah.

Harta bersama adalah milik bersama suami-istri, yang isinya adalah hasil usaha maupun hasil dari harta benda mereka, baik bersama maupun masing-masing. Oleh karena itu, maka mereka berdua (suami dan istri) yang berhak untuk mengikatkan harta tersebut kepada pihak ketiga. Atas dasar hal tersebut maka adalah adil jika suami maupun istri bertanggungjawab atas utang bersama yang dibuat oleh mereka dengan harta bersama.⁷

Sebagai jaminan kredit harus ada persetujuan kedua belah pihak Suami dan Istri tanpa melihat apakah barang tersebut haknya tercantum atas nama salah satu pihak saja baik suami atau istri saja. Walaupun bersumber dari penghasilan suami atau istri apabila diperoleh dalam perkawinan merupakan milik bersama. Jika pengikatan jaminan harta bersama kepada pihak ketiga dilakukan oleh pihak suami, maka harus mendapatkan persetujuan berupa tanda tangan dari istri. Begitu juga sebaliknya, persetujuan tersebut sebagai tanda bahwa pasangan mengetahui dan setuju atas perbuatan hukum yang dilakukan pasangannya. Maksud dan tujuan (*strekking*) tindakan penandatanganan bahwa penandatanganan adalah suatu fakta hukum (*rechtsfeit*), yaitu suatu pernyataan kemauan pembuat tanda tangan (penandatanganan), bahwa ia dengan membubuhkan tanda tangannya di bawah

suatu tulisan menghendaki agar tulisan itu dalam hukum dianggap sebagai tulisannya.⁸

b. Pembebanan Hak Tanggungan Tanpa Persetujuan Pasangan

Bank dalam menyalurkan pinjaman berupa kredit mempunyai tingkat risiko yang sangat tinggi, sehingga sudah selayaknya bertindak ekstra hati-hati dan obyektif didalam menyetujui atau menolak permohonan pengajuan kredit oleh pihak debitur sehingga tidak berpotensi menimbulkan kerugian bagi pihak bank dikemudian hari.⁹ Namun demikian, seberapapun ketatnya analisis kredit yang dilakukan oleh pihak bank dengan persyaratan yang harus diseleksi kepada calon debitur dalam prakteknya masih ada masalah ataupun sengketa yang timbul dikemudian hari tidak hanya kredit yang dipinjamkan tidak dikembalikan secara seutuhnya ataupun terkait dengan permasalahan lainnya termasuk diantaranya objek yang menjadi jaminan.

Hak tanggungan diatur dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT). Dalam Pasal 1 butir (1) dijelaskan 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 Undang-undang Nomor 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.

Pembebanan hak tanggungan atas harta bersama harus dilakukan dengan persetujuan suami dan istri sebagai pemberi hak tanggungan agar pihak bank sebagai kreditur dijamin keamanannya. Hal ini menunjukkan bahwa pemegang Hak Tanggungan berkedudukan sebagai kreditur yang *preferen* dan dengan sendirinya mempunyai hak

⁷ J. Andy Hartanto, *Hukum Harta Kekayaan Perkawinan*, Laksbang Grafika, Yogyakarta, 2012, h. 68. (selanjutnya disebut J. Andy Hartanto I)

⁸ Than Thong kie, *Studi Notariat Serba-serbi Praktek Notaris*, Ichtar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2007 h. 475.

⁹ J. Andy Hartanto, *Hukum Jaminan dan Kepailitan*, Laksbang Justitia Surabaya, 2015, h.13. (selanjutnya disebut J. Andy Hartanto II).

preferensi terhadap kreditur-kreditur lain (*droit de preference*). Kedudukan sebagai kreditur *preferen* berarti kreditur yang bersangkutan didahulukan di dalam mengambil pelunasan atas hasil eksekusi benda pemberi jaminan tertentu yang dalam hubungannya dengan hak tanggungan secara khusus diperikatkan untuk menjamin tagihan kreditur. Dengan demikian, kedudukan sebagai kreditur *preferen* baru mempunyai peranannya dalam suatu eksekusi.¹⁰

Persetujuan suami istri dimaksudkan untuk memberikan jaminan kepada bank atau kreditur bahwa tidak akan ada sanggahan atau tuntutan dari suami atau istri terhadap Akta Pembuatan Hak Tanggungan (APHT) di waktu yang akan datang. Suami atau istri tersebut walaupun cakap, pada dasarnya yang berhak menjaminkan bendanya adalah pemilik benda (orang yang berwenang untuk bertindak karena perbuatan menjaminkan sebagai langkah awal dari pengasingan benda tersebut). Hal ini sesuai dengan asas *Nemo Plus Juris Transferre Potest Quam Ipse Habet* bahwa tak seorangpun dapat mengalihkan lebih banyak haknya daripada yang ia miliki atau orang yang melakukan perbuatan hukum harus sesuai dengan kewenangannya.¹¹

Hal ini menunjukkan bahwa kedudukan suami dan istri dalam pengurusan harta bersama adalah seimbang. Ketika salah satu pihak baik suami/istri tidak dapat hadir untuk memberikan persetujuan maka jalan keluarnya adalah dengan memberikan surat kuasa khusus yang dibuat baik dalam bentuk akta otentik atau kuasa legalisasi Notaris. Ketentuan mengenai kuasa sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1795 BW bahwa Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa. Lebih lanjut dalam Pasal 1796 BW yaitu Pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan. Untuk memindahtangankan benda-benda atau untuk meletakkan hipotek

diasasnya, atau lagi untuk membuat suatu perdamaian, atau pun sesuatu perbuatan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas.

Dalam hal perjanjian jaminan hak tanggungan atas harta bersama tersebut dibuat tidak sesuai prosedur yaitu tidak memenuhi syarat subjektif, maka perjanjian itu dapat dibatalkan (*vernietigbaar, voidable*). Jika perjanjian jaminan batal, maka perjanjian pokoknya (utang piutang) masih berlaku bagi pihak yang mengikatkan diri tetap dapat ditagih, hanya saja kreditur dirugikan karena tidak dapat mengeksekusi benda jaminan guna melunasi utangnya tersebut. Maka kedudukan kreditur tidak lagi berkedudukan sebagai kreditur *preferen* melainkan berkedudukan sebagai kreditur konkuren (kreditur yang memegang jaminan umum). Sebagaimana dimaksud dalam 1131 BW, yaitu segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Jika hal itu terjadi maka pembagian harta debitor dilakukan berdasarkan urutan prioritas di mana kedudukan kreditur yang lebih tinggi mendapatkan pembagian terlebih dahulu dari kreditur lain yang kedudukannya lebih rendah atau dengan asas prorata (*pari passu prorata parte*) antara kreditur yang memiliki tingkatan sama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1132 BW. Dalam hal ini seharusnya tidak ada alasan untuk pasangan suami istri tidak dapat memberikan pesetujuannya apabila salah satu pihak melakukan perbuatan hukum terhadap harta bersama kecuali memang disengaja dengan tidak adanya itikad baik didalamnya.

2. Upaya Yang Dilakukan Oleh Salah Satu Pihak Terhadap Harta Bersama Yang Dijadikan Objek Jaminan Hak Tanggungan

a. Upaya Hukum Bagi Pasangan Terhadap Haknya Atas Harta Bersama

Pemberian Jaminan harus dibuat dengan memperhatikan status dari benda jaminan, serta memastikan keabsahan kepemilikan jaminan. Dalam pembebanan Harta bersama bisa membawa akibat hukum bagi harta perkawinan oleh karena itu harus

¹⁰ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, h.336.

¹¹ Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonora Bakarbesy, *Hukum Jaminan*, Revka Petra Media, Surabaya, 2014, h. 59.

memperhatikan ketentuan harta kekayaan perkawinan dalam Pasal 36 Undang-undang Perkawinan.

Sekalipun bank dalam memberikan kredit tidak pernah menginginkan bahwa kredit yang diberikan akan menjadi kredit yang bermasalah, dan untuk keperluan itu pihak bank akan melakukan segala upaya preventif yang mungkin dilakukan untuk mencegah agar kredit tidak bermasalah, namun tidak mustahil pada akhirnya kredit tetap juga bermasalah, bahkan keadaan kredit itu bukan saja sekadar tidak lancar atau diragukan melainkan akhirnya menjadi macet. Upaya-upaya represif yang mula-mula akan dilakukan tersebut ternyata tidak berhasil juga menyelamatkan kredit itu, maka bank akan menempuh upaya penagihan.¹² Pihak ketiga yang dirugikan oleh suatu eksekusi dapat mengajukan perlawanan kepada pengadilan yang disebut dengan perlawanan oleh pihak ketiga (*Derden Verzet*). Pasal 295 (6) HIR menentukan bahwa landasan perlawanan oleh pihak ketiga adalah hak milik yang bersifat absolut.

Kasus peradilan yang membatalkan akta pengikatan jaminan kredit perbankan yang dibuat Notaris dalam hal ini adalah Akta Surat Kuasa Memasang Hipotik yang karena kelalaian Notaris tersebut menyebabkan akta tersebut dinyatakan batal demi hukum. Yaitu putusan pengadilan Negeri Semarang Nomor: 18/Pdt/G/1991/PN.Smg, tanggal 17 Juni 1991 jo Nomor: 793/Pdt/1991/PT.Smg, tanggal 17 Februari 1992 jo Nomor: 2196 K/Pdt/1992, tanggal 30 Juni 1994 dimana Ny. Ratnawati menikah dengan Juned Adiwidjaja di Catatan Sipil Kodya Bandung tanggal 29 Oktober 1968, dalam perkawinan tersebut sepakat tidak mengadakan perjanjian kawin juga tidak membuat perjanjian pemisahan harta baik yang diperoleh sebelum maupun sesudah perkawinan.

Selama perkawinan suami istri tersebut memperoleh harta kekayaan yang dianggap sebagai harta bersama berupa tanah berikutan bangunan, masing-masing Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 128, SHM No.247 dan SHM No.198 kesemuanya an. Ny. Ratnawati. Oleh karena urusan bisnis Ny. Ratnawati bersedia untuk menjadi penjamin atas utangnya Hartanto yang mendapat kredit dari Bank Rama cabang

Semarang, bahwa 3 (tiga) bidang tanah/bangunan an. Ny. Ratnawati dijadikan jaminan utang bank atas kredit dari Hartanto. Untuk menjamin utang dari Hartanto tersebut maka, atas 3 (tiga) jaminan tersebut dibuatlah Akta Kuasa Untuk Memasang Hipotek (SKMH) dihadapan Notaris Hadi Wibisono, SH. Ternyata Notaris Hadi Wibisono, SH tidak meneliti secara cermat atas objek barang jaminan Ny. Ratnawati yang dibuat dalam SKMH No.98 secara yuridis terdapat cacat hukum karena dibuat berdasarkan sebab-sebab tidak diperbolehkan, dimana suami Ny. Ratnawati yaitu Juned Adiwidjaja tidak menandatangani SKMH tersebut, padahal barang jaminan tersebut merupakan harta bersama.

Juned Adiwidjaja merasa dirugikan dan oleh karenanya ia mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Semarang terhadap para Tergugat, yaitu: Hartanto sebagai Tergugat I, PT. Bank Rama Cabang Semarang sebagai Tergugat II, Notaris Hadi Wibisono, SH sebagai Turut Tergugat II dan Ny. Ratnawati sebagai Tergugat III.

Dasar pertimbangan dari Hakim Pertama dalam membatalkan SKMH tersebut adalah tindakan Notaris tanpa menghadirkan suami Ratnawati untuk dimintai persetujuannya, merupakan suatu tindakan yang tidak patut (kelalaian), seharusnya Notaris meneliti surat-surat Identitas yang bersangkutan. Dengan tidak mendapat persetujuan lebih dahulu dari suami Tergugat III, tindakan Notaris dan Turut Tergugat I merupakan tindakan mengalihkan barang/mengasingkan harta milik bersama/gono-gini, ini termasuk perbuatan melanggar hukum.

Akibat dari adanya kelalaian Notaris tersebut dalam membuat Akta Ikatan Pengikatan Jaminan Kredit Perbankan, jelas akan merugikan pihak Bank selaku Kreditur. Oleh karena, dengan dinyatakannya Batal Demi Hukum atas SKMH tersebut, maka pihak bank tentu tidak dapat memasang Hipotik atas jaminan tersebut. Akibatnya bank akan kehilangan hak preferen yang merupakan hak istimewa bagi Kreditur pemegang Hipotik atau Hak Tanggungan.

b. Analisis Putusan Pengadilan Negeri Nomor 90/ PDT. G/2012/ PN. Slmn
Ir. NURKOLIS SANDRA YUANA dengan Ny. ERNI HERAWATI adalah pasangan suami istri

¹² Rachmadi Usman, *Op.cit*, h.293.

yang sah, yang menikah pada hari Rabu tanggal 16 Oktober 1996 sebagaimana tersebut dalam Akta Nikah No. 963,522,X,1996 yang dikeluarkan oleh KUA Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, DKI Jakarta, dan tidak pernah membuat perjanjian tentang pemisahan harta, sehingga harta yang didapat selama masa perkawinannya merupakan harta bersama. Dalam masa pernikahannya pada tahun 2001 dan pada tahun 2004, Ir. NURKOLIS SANDRA YUANA dan Ny. ERNI HERAWATI melakukan pembelian atas dua bidang tanah dan bangunan, yaitu sebidang tanah dan bangunan dalam Sertipikat Hak Milik No. 1573, GS No. 4.911 tanggal 03-05-1995 seluas 424 M2 atas nama ERNY HERAWATI, yang terletak di Desa Jogotirto, Kecamatan Berbah, Kabupaten Sleman, DIY dan sebidang tanah dan bangunan dalam Sertipikat Hak Milik No. 02469, SU No. 00859 tanggal 20-03-2004 seluas 58 M2 kemudian atas nama ERNY HERAWATI, yang terletak di Desa Srimulyo, Kecamatan Piyungan, Kabupaten Bantul, DIY.

Tanpa sepengetahuan, tanpa persetujuan dan tanpa tandatangan dari suaminya, dua bidang tanah dan bangunan yang merupakan harta bersama tersebut telah menjadi obyek jaminan kredit atas utang piutang sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) antara PT. BPR RESTU MANDIRI MAKMUR selaku Kreditur dan Ny. ERNI HERAWATI selaku debitur. Yang kemudian IR. NURKOLIS SANDRA YUANA tersebut keberatan atas tindakan hukum yang dilakukan oleh istrinya.

Eksistensi perjanjian kredit No.02.10.13.36.004647 tanggal 23-12-2010 antara PT. BPR RESTU MANDIRI MAKMUR dan Ny. ERNI HERAWATI pada dasarnya telah terjadi kesepakatan antara kreditur dan debitur maka saat itu telah lahir perjanjian. Kesepakatan dalam perjanjian, pada dasarnya merupakan perwujudan dari kehendak dua pihak atau lebih dalam perjanjian tersebut, mengenai hal-hal yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, mengenai cara melaksanakannya, mengenai saat pelaksanaan, dan mengenai pihak yang berkewajiban untuk melaksanakan hal-hal yang telah disepakati tersebut.¹³

Akan tetapi, dalam hal ini harus dianalisa tentang keabsahan perjanjian yang lahir

tersebut telah memenuhi syarat sahnya perjanjian pada Pasal 1320 BW, yaitu Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, Suatu hal tertentu, Suatu sebab yang halal. Dalam kasus tersebut ternyata akta perjanjian kredit tersebut dilakukan tanpa persetujuan Ir. NURKOLIS SANDRA YUANA.

Dalam keterangan di persidangan dijelaskan bahwa PT. BPR RESTU MANDIRI MAKMUR didalam menjalankan tugas dan tanggungjawabnya telah melalui prosedur yang benar sesuai dengan SOP (*Standard Operating Procedure*) yang ditentukan oleh pihak Bank Indonesia dan tidak mungkin bertindak gegabah dan seenaknya tanpa mempedulikan standar prosedur yang ada, dikarenakan pihak Bank selaku pelayan masyarakat sebagai penghimpun dana dan penyalur kredit bergerak dengan sistem kepercayaan (*trust*) dari masyarakat akan selalu bekerja dengan prinsip "*prudential banking*".

Disamping itu Penandatanganan AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) No.06/2011 bukan dilakukan oleh Ny. Erni Herawati dan Tuan Ir. Nurkolis Sandra Yuana melainkan ditandatangani oleh Tuan VICTOR NGADERMAN berdasarkan SKMHT tanggal 21 Februari 2011 Selaku kuasa dari Ny. Erni Herawati dan Tuan Ir. Nurkolis Sandra Yuana serta selaku Direktur BPR Restu Mandiri makmur yang berkedudukan di Sleman.

Dalam hal ini bahwa perlawanan yang diajukan oleh pasangan yang haknya atas harta bersama dilanggar harus benar-benar dibuktikan bahwa perbuatan hukum yang dilakukan oleh pasangannya tanpa persetujuannya atau adanya penyelundupan hukum maupun salah satu cara untuk menghadang eksekusi obyek hak jaminan.

Prosedur pembebanan hak tanggungan yang juga terdapat kelalaian PPAT yang tidak cermat atau dengan sengaja tidak menghadirkan pasangan untuk memberi persetujuannya terhadap perbuatan hukum yang dilakukan oleh suami/istri. Para pihak yang melanggar prosedur tersebut dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melanggar Hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 BW yaitu tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian

¹³ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta, 2005, h.20.

itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut. Upaya pembatalan dapat dilakukan oleh pihak baik suami/istri yang haknya merasa dilanggar dengan membuktikan bahwa pembebanan harta bersama oleh pasangan tanpa persetujuannya adalah benar tanpa seizinnya dan sepengetahuannya.

F. KESIMPULAN DAN SARAN

1. Kesimpulan

- a. Pengikatan jaminan harta bersama kepada pihak ketiga harus ada persetujuan kedua belah pihak Suami dan Istri tanpa melihat apakah barang tersebut haknya tercantum atas nama salah satu pihak ataupun diperoleh dari hasil kerja suami/istri tetapi diperoleh selama perkawinan. Persetujuan tersebut sebagai tanda bahwa pasangan mengetahui dan setuju atas perbuatan hukum yang dilakukan pasangannya dan dimaksudkan untuk memberikan jaminan kepada bank atau kreditur bahwa tidak akan ada sanggahan atau tuntutan dari suami/istri terhadap APHT di waktu yang akan datang. Suami/istri tersebut walaupun cakap, pada dasarnya yang berhak menjaminkan bendanya adalah pemilik benda (orang yang berwenang untuk bertindak karena perbuatan menjaminkan sebagai langkah awal dari pengasingan benda tersebut). Perjanjian jaminan hak tanggungan atas harta bersama yang dibuat tidak sesuai prosedur yaitu tidak memenuhi syarat subjektif, maka perjanjian itu dapat dibatalkan (*vernietigbaar, voidable*). Jika salah satu pihak baik suami/istri tidak dapat hadir untuk memberikan persetujuan maka jalan keluarnya adalah dengan memberikan surat kuasa khusus yang dibuat baik dalam bentuk akta otentik atau kuasa legalisasi Notaris. Pembebanan hak tanggungan atas harta bersama harus dilakukan dengan persetujuan suami dan istri sebagai pemberi hak tanggungan agar pihak bank sebagai kreditur dijamin keamanannya.
- b. Pihak ketiga dalam hal ini suami/istri yang dirugikan oleh suatu eksekusi terhadap harta bersama dapat mengajukan perlawanan kepada

pengadilan yang disebut dengan perlawanan oleh pihak ketiga (*Derden Verzet*). Sebagaimana dalam analisa dalam putusan pengadilan Negeri Semarang Nomor: 18/Pdt/G/1991/PN.Smg, tanggal 17 Juni 1991 jo Nomor: 793/Pdt/1991/PT.Smg, tanggal 17 Februari 1992 jo Nomor: 2196 K/Pdt/1992, tanggal 30 Juni 1994 membatalkan akta pengikatan jaminan kredit perbankan yang dibuat Notaris dalam hal ini adalah Akta Surat Kuasa Memasang Hipotik yang karena kelalaian Notaris tersebut menyebabkan akta tersebut dinyatakan batal demi hukum dan Putusan nomor 90/ PDT. G/2012/ PN. SImn Perjanjian dimana perjanjian kredit serta pembebanan jaminan dibuat tanpa persetujuan suaminya maka hal tersebut tidak memenuhi unsur "kecakapan" dalam Pasal 1320 BW jo Pasal 36 (1) UU Perkawinan.

2. Saran

- a. Notaris dan PPAT dalam menjalankan sebagian kewenangan pemerintah yang diamanatkan padanya seharusnya cermat dan berhati-hati terhadap setiap produk akta yang dibuatnya agar tidak merugikan para pihak ataupun dengan sengaja mempermudah klien dan rekanannya dalam menghadapi persaingan yang tidak sehat antar Notaris/PPAT agar terkesan bahwa Notaris/PPAT tersebut tidak berbelit-belit dan mudah mentolerir setiap tindakan kliennya meskipun yang dilakukan tidak sesuai dengan ketentuan Undang-undang dan tentunya akan menimbulkan akibat dari tindakannya tersebut karena Notaris/PPAT merupakan jaminan adanya kepastian hukum bagi masyarakat.
- b. Selain Notaris yang harus cermat, lembaga perbankan selaku kreditur juga harus bekerja sesuai dengan SOP yang berlaku agar tidak memaksa Notaris untuk bertindak tidak cermat agar kreditur tetap dapat dijamin keamanannya apabila debitur wanprestasi ataupun adanya tuntutan

atau sanggahan dari pihak lain yang berkepentingan.

DAFTAR PUSTAKA

- J. Andy Hartanto, *Hukum Harta Kekayaan Perkawinan*, Laksbang Grafika, Yogyakarta, 2012.
- J. Andy Hartanto, *Hukum Jaminan dan Kepailitan*, Laksbang Justitia Surabaya, 2015.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta, 2005.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2009.
- Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.
- Than Thong kie, *Studi Notariat Serba-serbi Praktek Notaris*, Ichtar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2007.
- Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonora Bakarbesy, *Hukum Jaminan*, Revka Petra Media, Surabaya, 2014.