

**STATUS HAK TANGGUNGAN TERHADAP TANAH  
YANG BERASAL DARI HIBAH YANG TIDAK  
SESUAI KETENTUAN HUKUM ISLAM  
(Tinjauan Kasus Terhadap Pengikatan Hak  
Tanggung Di PT. Bank Mandiri Persero  
Cabang Gorontalo)<sup>1</sup>  
Oleh : Sadik Gani<sup>2</sup>**

**ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis asas-asas keadilan terhadap hak hibah dan hak atas pemberian hak tanggungan pada jaminan kredit yang berasal dari hibah dikalangan Muslim. Metodologi penelitian yang digunakan yaitu metode penelitian hukum normatif dengan mengumpulkan data-data yang bersumber dari studi kepustakaan yaitu Peraturan perundang-undangan tentang hak tanggungan, kompilasi hukum Islam, perundang-undangan tentang perbankan, perundang-undangan Agraria, Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Keuangan, yurisprudensi, dan lain-lain sebagai bahan hukum primer. Sedangkan literatur-literatur seperti buku-buku yang berkaitan dengan pembahasan artikel, majalah dan informasi tertulis dari internet sebagai bahan hukum sekunder, dan kamus-kamus, ensiklopedia sebagai bahan hukum tersier. Hasil penelitian menunjukkan bahwa.

Hibah yang tidak sesuai dengan dan syarat hukum Islam dan atau Kompilasi Hukum Islam dapat berakibat batalnya; Akta hibah yang dibuat oleh PPAT, Sertipikat Hak Milik, Akta Pemberian Hibah, Sertipikat Hak Tanggungan. Orang lain atau ahli waris lain dapat menggunakan upaya hukum demi keadilan untuk memperoleh haknya, berupa : Permohonan pembatalan hibah (materi) melalui Pengadilan Agama, Gugatan pembatalan akta hibah (formil) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) melalui Pengadilan Negeri. Gugatan pembatalan Sertipikat Hak Milik dan Sertipikat Hak Tanggungan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Keadilan pihak yang merasa kehilangan hak hibahnya dapat melakukan

tuntutan hak berupa gugatan ke Pengadilan Agama, gugatan perdata ke Pengadilan Negeri, dan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Sementara pihak Bank selaku kreditur sekaligus sebagai pemegang hak tanggungan agar menahan diri sejenak melakukan penjualan lelang sampai adanya putusan pengadilan terhadap gugatan pemberian hibah dan pembatalan hak tanggungan.

Kata kunci : Status Hak Tanggungan, Hibah, Aspek Keadilan

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang**

Undang-Undang Dasar 1945 telah menjelaskan bahwa Negara Republik Indonesia berdasarkan atas hukum (*rechtstaat*), tidak berdasarkan atas kekuasaan belaka (*machtsstaat*). Hal itu berarti, bahwa Negara Republik Indonesia ialah Negara hukum yang demokratis berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, yang menjunjung tinggi hak asasi manusia. Oleh karena itu dalam konstitusi telah nyata disebutkan Pasal 28 D ayat (1) UUD 1945 (amandemen II tanggal 18 Agustus 2000), bahwa “setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”.

Terkait dengan jaminan utang dengan pembebanan hak tanggungan ini, selanjutnya Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, dalam Pasal 8 ayat (1) menegaskan bahwa, pemberi hak Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Sementara itu pada ayat (2) disebutkan, bahwa, kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Menurut penjelasan pasal ini hal itu beralasan, karena lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan diharuskan ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pembuatan buku

<sup>1</sup> Artikel Tesis. Dosen Pembimbing : Dr. Abdurahman Konoras, SH, MH; Dr. Rodrigo F. Elias, SH, MH

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Pascasarjana Universitas Sam Ratulangi, NIM. 14202108035

tanah Hak Tanggungan. Untuk itu harus dibuktikan keabsahan kewenangan tersebut pada saat didaftarnya Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Bertitik tolak dari ketentuan Pasal 25, 33, 39 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 dan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tersebut, dapat ditarik suatu benang merah bahwa selain hak guna usaha dan hak guna bangunan, maka hanya status hak miliklah yang dapat dijadikan jaminan utang, dan pemilikinya harus mempunyai wewenang untuk bertindak secara hukum dalam memberikan hak tanggungan. Dengan demikian meskipun suatu jaminan utang telah terwujud dalam bentuk sertifikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan, dapat dikatakan tidak serta merta dapat diterima pihak Bank sebagai objek jaminan kredit. Karena, jika Bank atau kreditur benar-benar memegang teguh prinsip kehati-hatian Bank dalam rangka pemberian kredit, maka kehati-hatian itu tidak cukup hanya tertuju pada kebenaran formil dan keberadaan fisik dari sertifikat itu saja. Akan tetapi kehati-hatian itu harus juga ditunjukkan pada kebenaran materi dari pada akta sebagai jaminan utang.

Artinya pihak Bank atau kreditur harus benar-benar memperhatikan dan mencermati sejauhmana keabsahan status hak milik yang ada didalamnya, dan sampai sejauhmana pula keberadaan wewenang pemilik dalam memberikan hak tanggungan.

Adapun tujuan memegang teguh prinsip kehati-hatian tersebut selain guna mendapatkan objek jaminan kredit yang baik dan berharga juga jaminan tersebut benar-benar tidak mengandung atau membawa masalah hukum (cacat hukum tersembunyi). Maksud dari jaminan kredit yang baik dan berharga dan tidak cacat hukum termasuk didalamnya dalam rangka menyikapi adanya jaminan Sertipikat Hak Milik (SHM) tanah dan bangunan yang asal peralihannya terjadi karena suatu sebab pemberian hibah, khususnya hibah dari nasabah debitur yang beragama Islam sebagaimana diatur dalam Kompilasi Hukum Islam.

Hal itu cukup beralasan, karena persoalan hak kepemilikan terhadap suatu harta benda dikalangan debitur bank yang beragama Islam telah dibatasi oleh suatu ketentuan atau pedoman yang diatur dalam Kompilasi Hukum

Islam (KHI). Menurut Pasal 210 ayat (1) Kompilasi Hukum Islam (KHI), bahwa, "orang yang telah berumur sekurang-kurangnya 21 tahun berakal sehat tanpa adanya paksaan dapat menghibahkan sebanyak-banyaknya 1/3 harta bendanya kepada orang lain atau lembaga di hadapan dua orang saksi untuk dimiliki".

Kompilasi Hukum Islam (KHI) adalah puncak pemikiran fiqh di Indonesia. Menurut H. Zainuddin Ali hal itu didasari oleh keterlibatan para ulama, cendekiawan tokoh masyarakat (tokoh agama dan tokoh adat) dalam menentukan hukum Islam dalam hal perkawinan, kewarisan, wasiat, hibah, dan wakaf. Kompilasi Hukum Islam (KHI) dimaksud secara formal disahkan oleh Presiden tanggal 10 Juni 1991 melalui instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991. Instruksi dimaksud ditindaklanjuti tanggal 22 Juli 1991 oleh Menteri Agama RI melalui Keputusan Nomor 154 Tahun 1991, kemudian disebarluaskan melalui surat Edaran Direktorat Pembinaan Badan Peradilan Agama Islam Nomor 3694/EV/HK. 003/AZ/91 tanggal 25 Juli 1991. Oleh karena itu patut, dianggap sebagai *ijma'* ulama Indonesia atau fiqh ala Indonesia. Kompilasi Hukum Islam (KHI) sebagai *ijma'* ulama Indonesia diakui keberadaannya dan diharapkan dijadikan pedoman hukum oleh umat Islam Indonesia dalam menjawab setiap persoalan hukum yang muncul baik penyelesaian kasus sengketa melalui musyawarah di dalam masyarakat maupun melalui lembaga di Peradilan.

Berdasarkan uraian di atas H. Zainuddin Ali mengasumsikan bahwa hukum Islam dan kekuatan hukumnya secara ketatanegaraan di Negara Republik Indonesia adalah Pancasila dan UUD 1945, yang kemudian dijabarkan melalui Undang-Undang Nomor 1 tahun 1974 tentang Perkawinan, Undang-Undang Nomor 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 38 tahun 1999 tentang Pengelolaan Zakat dan beberapa instruksi Pemerintah yang berkaitan dengan hukum Islam. Demikian juga munculnya Kompilasi Hukum Islam (KHI) yang menjadi pedoman bagi para hakim peradilan khusus (Peradilan Agama) di Indonesia. Hal dimaksud merupakan pancaran dari norma hukum yang tertuang dalam Pasal 29 UUD 1945. Oleh karena itu, keberlakuan dan kekuatan hukum Islam secara ketatanegaraan di Negara Republik

Indonesia adalah Pancasila dan Pasal 29 UUD 1945.

## **B. RUMUSAN MASALAH.**

1. Bagaimana status tanah hibah yang tidak sesuai hukum Islam dalam suatu pengikatan hak tanggungan ?
2. Bagaimana aspek keadilan hak-hak para ahli waris terhadap harta warisan dari pelaksanaan sita dan eksekusi hak tanggungan

## **C. METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif merupakan suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan dari sisi normatifnya. Dimana logika keilmuan yang handal dari suatu penelitian hukum normatif, sedapat mungkin dibangun berdasarkan disiplin ilmiah dan cara-cara kerja ilmu hukum sebagai ilmu normatif.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan hukum normatif dan analisa pendekatan kasus (*analytical case approach*). Fokus utama penelitian ialah pendekatan perundang-undangan dan asas-asas hukum, karena jawaban atas isu dan masalah hukum akan mengacu pada perundang-undangan dan asas-asas hukum bahkan teori hukum yang relevan. Penelitian ini menggunakan data sekunder. Data sekunder mempunyai atau memiliki tiga bahan hukum yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, agar hasil penelitian ini dapat bernilai ilmiah, maka bahan/sumber hukum, yang digunakan.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **A. Status Tanah Hibah Yang Tidak Sesuai Hukum Islam Dalam Suatu Pengikatan Hak Tanggungan.**

#### **Telaah Kasus Hibah Dari Hukum Islam**

Dalam hukum Islam, pemberian hibah sebagaimana dilakukan Rustam Liputo terhadap Ferry Liputo, berarti akad tentang pemberian harta milik seseorang kepada orang lain ketika dia masih hidup, tanpa adanya imbalan. Hibah itu dimiliki semata-mata setelah terjadinya akad, sehingga barang yang telah dihibahkan tidak lagi menjadi milik penghibahnya, artinya

hibah tergolong akad pemindahan hak milik atas harta dari pemilik awal kepada orang lain yang diberi harta tersebut. Dengan demikian, penerima hibah berhak untuk memanfaatkan harta yang diterimanya.

Dasar hukum Pemberian hibah sebagaimana dilakukan Rustam Liputo terhadap Ferry Liputo, dalam hukum Islam diatur dalam :

Surat Al-Baqarah ayat 177, yang artinya "Kebajikan itu bukanlah menghadapkan wajahmu kearah timur dan barat, tetapi kebajikan itu ialah (kebajikan) orang yang beriman kepada Allah, hari akhir, malaikat-malaikat, kitab-kitab, nabi-nabi dan memberikan harta yang dicintainya kepada kerabat, anak yatim, orang-orang miskin, orang-orang yang dalam perjalanan (musafir), peminta-minta, untuk memerdekakan hamba sahaya, yang melaksanakan shalat dan menunaikan zakat, dan orang-orang yang menepati janji apabila berjanji, dan orang-orang yang sabar dalam kemelaratan, penderitaan, dan pada masa peperangan. Mereka itulah orang-orang yang benar dan mereka itulah orang-orang yang bertakwa. "

Surat Al-Baqarah ayat 195, yang artinya " Dan infakkanlah (hartamu) di jalan Allah, dan janganlah kamu jatuhkan (diri sendiri) ke dalam kebinasaan dengan tangan sendiri, dan berbuat baiklah. Sungguh, Allah menyukai orang-orang yang berbuat baik. "

Dasar hukum kedua dari alasan hibah ini adalah hadis Nabi SAW yang diriwayatkan H.R. Al-Bukhari, yang artinya " Saling memberi hadiahlah, maka kamu akan saling cintai. ". Dalam hadis Ahmad dari hadis Khalid bin 'Adi disebutkan bahwa Nabi SAW. bersabda, "Barang siapa mendapat kebaikan dari saudaranya yang bukan karena mengharap-mengharap dan meminta-minta, hendaklah dia menerimanya dan tidak menolaknya karena ia adalah rezeki yang diberikan Allah kepadanya. "

Mencermati dasar hukum pemberian hibah di atas, menunjukkan bahwa hibah adalah suatu kebajikan. Hibah seperti dilakukan oleh RUSTAM LIPUTO kepada Ferry Liputo disatu sisi adalah suatu kebajikan karena telah sesuai amanah sebagaimana dalam surat Al-Baqarah ayat 177, Surat Al-Baqarah ayat 195, dan kedua hadis di atas. Akan tetapi disisi yang lain pemberian hibah itu harus pula memperhatikan

jumlah harta atau bagian harta yang akan dihibahkan.

Pemberian hibah pada kasus di atas, dalam ruang lingkup hukum Islam, dapat diklasifikasi kedalam hukum yang berkaitan dengan persoalan ibadah, dan hukum yang berkaitan dengan persoalan kemasyarakatan. Menurut H. Zainuddin Ali hukum ibadah adalah hukum yang mengatur hubungan manusia dengan Tuhannya, yaitu iman, salat, zakat, puasa, dan haji. Hukum kemasyarakatan, yaitu hukum yang mengatur hubungan manusia dengan sesamanya yang memuat muamalah, munakahat, dan ukubat.

### Hibah Dan Pendaftaran di BPN

Tentang bagaimana membuktikan hibah itu telah sah dimiliki oleh penerima hibah, dalam hukum Islam cukup dengan alasan sebagaimana ditentukan dalam syarat-syarat terjadinya hibah di atas. Kepastian kepemilikan hibah di atas baru merupakan jaminan hak yang diberikan dalam ruang lingkup hukum Islam sendiri. Namun secara hukum positif, meskipun hibah tersebut telah sah dimata hukum Islam, hal itu belum memberikan jaminan kepastian hukum atas kepemilikan hak hibah yang telah diterima penerima hibah.

Secara hukum positif pengakuan jaminan hak kepemilikan terhadap hibah yang demikian harus ditempuh melalui dua syarat. Dua syarat dimaksud sebagaimana disebutkan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yakni :

- a) Secara imparial akta pemindahan peralihan karena hibah terbatas dan terikat berdasarkan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b) pendaftaran.

Lengkapnya menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa, "*Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh*

*PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*"

Pasal 37 ayat (1) di atas tidak menolak atau bukan tidak mengakui sahnya pemberian hibah yang diberikan dengan cara-cara menurut ketentuan hukum Islam. Pasal ini hanya mengatur agar untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum secara positif, maka pemberian hibah senantiasa diberikan dihadapan PPAT supaya dibuatkan akta hibah oleh PPAT. Peraturan ini pun tidak mengandung suatu pemaksaan bahwa meskipun pemberian hibah telah dilakukan dihadapan PPAT atau telah berdasarkan akta hibah PPAT kemudian harus didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional. Sebab pendaftaran itu sendiri adalah hak dari pemegang hak yang bersangkutan, dan bukanlah kewajiban dari PPAT. Akan tetapi jika menghendaki adanya jaminan kepastian hukum terhadap hak pemilikan hibah secara positif maka harus dilakukan pendaftaran pada Badan Pertanahan Nasional. Sebaliknya jika hibah tersebut tidak didaftarkan hal itu tidaklah menyebabkan tidak sahnya pemberian hibah menurut hukum Islam. hibah tersebut dibuat tidak berdasarkan akta PPAT dan terdaftar berdasarkan Akta PPAT.

### Pengikatan Hak Tanggungan Bank Dan Pemegang Sertipikat

Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, memberikan definisi Hak Tanggungan menegaskan sebagai berikut:

" 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 hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain."

Dalam konsep hukum benda tentang hak tanggungan<sup>3</sup> disebutkan bahwa, menurut sistem hukum agraria Indonesia, hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang adalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna

<sup>3</sup> Munir Fuady Op. Cit hal. 51

bangunan. Jaminan utang tersebut adalah dalam bentuk hak tanggungan sebagaimana diatur Undang-undang Hak tanggungan.

Berkaitan dengan sertipikat hak milik (SHM) yang berasal dari hibah, khususnya dari kalangan Muslim yang hendak dijadikan hak tanggungan guna menjamin pelunasan suatu hutang bank, maka bank sebelum menyetujui dan menyalurkan kreditnya seharusnya tidak lalai dalam menjalankan prinsip kehati-hatian bank.

Sebagai langkah awal menghadapi persoalan ini, ketika nasabah mengajukan jaminan SHM yang berasal dari hibah, maka bank jangan segera terpedaya oleh SHM dengan pertimbangan karena nama yang bersangkutan yang tercantum sebagai pemilik SHM tersebut. Bank harus hati-hati dan lebih hati-hati lagi. Dengan prinsip kehati-hatian bank, bank tidak salah lebih dahulu melakukan cek and recek asal usul hibah itu. Meskipun SHM itu menurut Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, telah memberikan jaminan kepastian hukum, bahwa *“sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”*.

Sebelum persetujuan kredit dilakukan, sebelum perjanjian pokok ditanda tangani, bahkan sebelum perjanjian pengikatan hak tanggungan berupa Akta Pemberian Hak tanggungan ditandatangani, bank harus memeriksa akta hibah guna memastikan apakah hibah tersebut telah memenuhi syarat dan rukun hibah yang berlaku pada hukum Islam. Selanjutnya pula bank harus memeriksa apakah akta hibah tersebut benar-benar telah terdaftar sesuai ketentuan pendaftaran tanah.

Tindakan yang dilakukan bank memeriksa jaminan seperti itu adalah hal yang wajar dan beralasan. Jaminan pemberian kredit bank tersebut pada hakikatnya berfungsi untuk menjamin kepastian akan pelunasan utang debitur bila debitur cidera janji atau dinyatakan pailit. Dengan adanya jaminan pemberian kredit tersebut, maka akan memberikan jaminan perlindungan, baik keamanan dan kepastian hukum kreditor bahwa kreditnya akan

tetap kembali walaupun nasabah debiturnya wanprestasi, yakni dengan cara mengeksekusi objek jaminan kredit bank yang bersangkutan.<sup>4</sup>

## **B. Aspek Keadilan Hak-Hak Para Ahli Waris Terhadap Harta Warisan Dari Pelaksanaan Sita Dan Eksekusi Hak Tanggungan.**

### **Kedudukan Para Ahli Waris**

Ketentuan pasal 210 KHI dan yurisprudensi tersebut nampak telah mencerminkan bahwa dibalik adanya hak subyektif RUSTAM LIPUTO untuk memberikan hibah, namun harus pula memperhatikan hak ahli waris lainnya. Dengan demikian ahli waris pada umumnya dan ahli waris dari RUSTAM LIPUTO khususnya, meskipun harta benda dari RUSTAM LIPUTO masih berbentuk potensi hak warisan dari seorang isteri dan tiga orang anaknya, namun sudah dilindungi oleh kaidah hukum yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia. Pada hal yang namanya warisan itu ahli waris baru dapat memilikinya setelah pemiliknya meninggal dunia.

Kedudukan isteri dan anak-anak dari RUSTAM LIPUTO saat ini menurut hukum belum sebagai pemilik atas harta-harta yang dimiliki dari RUSTAM LIPUTO. Ditinjau dari sudut pandang hukum benda pun, maka benda itu sendiri hanya diikuti oleh hak milik dimana pun benda itu berada, dan untuk saat ini benda itu hanya milik mutlak dari RUSTAM LIPUTO. Namun demikian yurisprudensi telah memproteksi dan memberikan kedudukan anak dan isteri dari RUSTAM LIPUTO sebagai ahli waris yang berhak terhadap harta dari RUSTAM LIPUTO pada waktu akan datang.

Apa yang mendasari atau yang melatarbelakangi *“hibah dilarang apabila mengakibatkan hilangnya hak ahli waris dari anak sah pewaris .”* sebagaimana dalam yurisprudensi Nomor 426 K/Sip/1963 ?. Dalam hukum kewarisan Islam dikenal adanya beberapa asas yang di antaranya adalah *“Ijbari”*. Asas *Ijbari* dalam hukum kewarisan Islam mengandung arti bahwa peralihan harta dari seseorang yang telah meninggal kepada ahli warisnya berlaku dengan sendirinya menurut kehendak Allah tanpa tergantung

<sup>4</sup> Djoni S. Gazali, Rachmadi Usman Op. Cit. hal. 270

kepada kehendak dari pewaris atau permintaan ahli warisnya.<sup>5</sup>

*Ijbari* dari segi pewaris mengandung arti bahwa ia sebelum meninggal tidak dapat menolak peralihan harta tersebut. Apa pun kemauan pewaris terhadap hartanya, maka kemauannya itu dibatasi oleh ketentuan yang telah ditetapkan Allah. Oleh karena itu, sebelum meninggal ia tidak perlu memikirkan atau merencanakan sesuatu terhadap hartanya, karena dengan kematiannya itu secara otomatis hartanya beralih kepada ahli warisnya, baik ahli waris itu suka menerima atau tidak. Asas *Ijbari* dalam peralihan ini dapat dilihat dari Allah dalam surah *an-Nisaa'* (4) : 7. Ayat ini menjelaskan bagi seseorang laki-laki maupun perempuan ada *nasib* dari harta peninggalan orang tua dan karib kerabat. Kata *nasib* berarti bagian, saham, atau jatah dalam bentuk sesuatu yang diterima dari pihak lain. Dari kata *nasib* itu dapat dipahami bahwa dalam jumlah harta yang ditinggalkan si pewaris, disadari atau tidak telah terdapat hak ahli waris.<sup>6</sup>

Mencermati penjelasan dari asas *Ijbari* di atas, memberi pemahaman pada kita, bahwa "*hibah dilarang apabila mengakibatkan hilangnya hak ahli waris dari anak sah pewaris* . " sebagaimana dalam yurisprudensi Nomor 426 K/Sip/1963, adalah wajar. Karena, setiap orang tua atau karib kerabat sepanjang memiliki harta benda disadari atau tidak telah terdapat potensi hak ahli waris dari orang tua atau karib kerabat walaupun belum meninggal. Jadi dari keseluruhan harta orang tua atau karib kerabat, meskipun orang tua atau karib kerabat belum meninggal, hukum Islam melalui surah *an-Nisaa'* (4) : 7 telah memberi kedudukan keturunan pewaris umumnya dan khususnya kepada isteri dan anak-anak dari RUSTAM LIPUTO sebagaimana dalam kasus posisi di atas sebagai ahli waris.

### **Kekuatan Eksekutorial Hak Tanggungan**

Kekuatan eksekutorial Hak Tanggungan terhadap hak tanggungan yang dibebankan sebagai jaminan pada suatu hutang (kredit), sangat berkaitan atau turut ditentukan oleh faktor-faktor yang lain. Kekuatan eksekutorial

Hak Tanggungan tidak dapat berdiri sendiri. Eksistensi eksekutorial Hak Tanggungan lahirnya dimulai dengan perjanjian utang hingga penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan. Lahirnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) karena adanya perjanjian pokok, lahirnya Hak Tanggungan karena adanya hak yang sah yang dijamin kepastian hukumnya terhadap pemilikan suatu benda tak bergerak yang akan dijamin, serta faktor yang terakhir adalah faktor yang ditentukan oleh sifat otentik dan kewenangan jabatan yang membuatnya.

Kekuatan eksekutorial dimaksud di atas dalam implementasinya terdapat tarik menarik tentang pelaksanaannya. Ada yang menghendaki kekuatan eksekutorialnya harus fiat Pengadilan Negeri, dan ada pula yang menghendaki tidak perlu fiat Pengadilan Negeri. Konflik atau perbedaan pendapat tersebut disebabkan karena dalam materi muatan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah itu sendiri yang inkonsisten, atau kabur karena terdapat konflik norma pada peraturan tersebut.<sup>7</sup>

Pembentuk Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah sebagaimana dalam memori penjelasan memori penjelasan Pasal 14 ayat (1) yang pada intinya memberikan pemahaman bahwa; sertipikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah demi keadilan berdasarkan ketuhanan Yang Maha Esa kekuataannya siap dieksekusi,.....*apabila debitur cedera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga Parate eksekutif sesuai dengan peraturan hukum acara perdata.*

Dalam penjelasan pada angka 9 penjelasan umum menjelaskan pula, bahwa salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cedera janji. Pembentuk Undang-Undang Hak Tanggungan berpendapat pula bahwa walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu

<sup>5</sup> Amir Syarifuddin; Hukum Kewarisan Islam; Prenada Media Group, Jakarta; 2015; hal. 22

<sup>6</sup> Ibid hal. 22-23

<sup>7</sup> Herowati Poesoko Op. Cit hal. 209.

untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam undang-undang ini, yaitu mengatur lembaga parate execute sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 (Het Herziene Indonesich Reglement (HIR)) dan Pasal 258 Reglemen Indonesia yang diperbarui (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura (RBg) )

Artinya, menurut pembentuk Undang-undang Hak Tanggungan tersebut kekuatan eksekutorial atas sertipikat Hak Tanggungan pelaksanaannya (parate eksekutie) tidak dapat lepas dari tata cara peraturan hukum acara perdata yakni izin Pengadilan Negeri. Hal itu dapat disimak dalam Pasal 258 Reglemen Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura ( *Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura (RBg) )* atau Pasal 224 Reglement Indonesia yang Diperbarui (*Het Herziene Indonesich Reglement (HIR) ),* bahwa ;

Terkait dengan masalah pemahaman kekuatan eksekutorial ini, sumber hukum lain berupa yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 3201 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986 memahami bahwa, “ *Berdasarkan Pasal 224 HIR (Pasal 258 RBg) pelaksanaan pelelangan sebagai akibat adanya grosse akta hipotik dengan memakai kepala : “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa “ yang mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan suatu putusan Pengadilan, seharusnya dilaksanakan atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri. Bila pelelangan tersebut dilaksanakan atas perintah pihak lain, maka pelelangan sedemikian adalah bertentangan dengan Pasal 224 HIR (Pasal 258 RBg) dan adalah tidak sah.*”<sup>8</sup>.

Pasal 258 RBg (Pasal 224 HIR) dan Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah serta penjelasannya, jika dikaitkan dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 3201 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986 di atas, maka dapat disimpulkan kekuatan eksekutorial atas sertipikat Hak Tanggungan apa

bila lebih dahulu di fiatir oleh Pengadilan Negeri setempat.

Parate eksekusi adalah eksekusi yang dilaksanakan sendiri oleh pemegang hak jaminan (gadai dan hipotik) tanpa melalui bantuan atau campur tangan dari Pengadilan Negeri, melainkan hanya berdasarkan bantuan Kantor Lelang Negara saja.<sup>9</sup> Pengertian ini relevan dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Menurut Pasal ini bahwa, “*apabila debitur cedera janji, 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.*”

Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek 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 kreditur-kreditur yang lain.

#### **Perlindungan Hukum Dan Aspek Keadilan Kedudukan Orang Lain**

Orang lain yakni isteri dan kedua anaknya yang dirugikan oleh penyimpangan dari ketentuan rukun dan syarat hibah termasuk Pasal 210 KHI dapat mengajukan permohonan “ pembatalan hibah ” melalui Pengadilan Agama setempat, karena perkara hibah telah menjadi tugas dan wewenang Pengadilan Agama sebagaimana maksud Pasal 49 di atas. Hal ini guna mempertahankan dan mendapatkan potensi harta warisan yang akan dimiliki pewaris RUSTAM LIPUTO, jika RUSTAM LIPUTO meninggal kelak nanti.

Pengadilan Agama dalam mengadili perkara hibah yang telah terlanjur bersertipikat hibah yang dibuat oleh PPAT, tidak memeriksa dan memutus sah tidaknya kekuatan formil dari “akta hibah (pisik) ”. Akan tetapi Pengadilan Agama hanya bertugas dan berwenang memeriksa dan memutus sah atau tidak

<sup>8</sup> ibid hal. 218

<sup>9</sup> Herowati Poesoko Op Cit. hal. 209

perbuatan pemberian hibah (materi) yang tertuang dalam akta hibah dimaksud menurut hukum Islam. Sementara tentang sah atau tidaknya akta (pisik) yang dibuat oleh PPAT itu, adalah domain atau menjadi kewenangan Pengadilan Negeri untuk menguji hal-hal yang menyangkut formil yang harus dipenuhi oleh pejabat PPAT, berupa apakah PPAT berwenang atau tidak, dan atau telah melaksanakan wewenangnya menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (vide Pasal 1 angka 1 dan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998).

Pengadilan Agama yang setelah memeriksa ternyata pemberian hibah yang dilakukan itu terbukti telah menyalahi rukun dan syarat hibah serta ketentuan KHI, maka Pengadilan Agama memutuskan membatalkan hibah dimaksud. Putusan Pengadilan Agama tersebut meskipun telah berkekuatan hukum tetap, namun tidak serta merta membatalkan akta hibah yang dibuat oleh PPAT yang bersangkutan.

Putusan Pengadilan Agama di atas hanya sekedar membatalkan hibah yang melanggar syarat dan rukun hibah serta KHI. Sementara untuk membatalkan masalah pemenuhan syarat formil akta hibah dan akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT harus diajukan melalui gugatan tersendiri pada Pengadilan Negeri setempat.

Ada pun yang menjadi dasar bukti gugatan pembatalan akta hibah pada Pengadilan Negeri, adalah adanya fakta hukum Putusan Pengadilan Agama yang membatalkan hibah (materi). Jika persoalan materi hibah yang diputus itu terkait dengan persoalan kedudukan pihak lain atau ahli waris lain yang menurut hukum Islam potensi haknya terabaikan akibat pemberian hibah lebih dari  $\frac{1}{3}$  bagian, maka ahli waris lain ini dengan berdasarkan Putusan Pengadilan Agama di atas secara berurut dapat :

- 1) melakukan gugatan perdata terhadap PPAT melalui Pengadilan Negeri dengan dalil gugatan sebagai pihak yang tidak turut menyetujui potensi bagian warisnya yang dihibahkan. Sementara itu yang menjadi petitum atau permintaan/permohonannya adalah membatalkan akta hibah. Hal ini menjadi wewenang Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009

tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum, bahwa, “ *Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama.* ”

- 2) berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri yang membatalkan akta hibah, pihak lain atau ahli waris lain mengajukan gugatan pembatalan sertipikat hak milik melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Sertipikat hak milik yang prosedural hibah yang bertentangan rukun dan syarat hibah dan akta hibah yang tidak memenuhi syarat formil adalah merupakan sengketa. Hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, bahwa “*Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama.*”
- 3) berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) yang membatalkan sertipikat hak milik, pihak lain atau ahli waris lain mengajukan gugatan kembali ke Pengadilan Negeri berupa gugatan Hak Tanggungan atau APHT.
- 4) berdasarkan pembatalan APHT dari Pengadilan Negeri tersebut, meskipun Sertipikat Hak Tanggungan tidak memiliki kekuatan hukumnya, namun hal itu harus ditegaskan dalam putusan tersendiri, maka oleh karena itu pihak lain atau ahli waris lain mengajukan kembali

## KESIMPULAN DAN SARAN

### KESIMPULAN

1. Hibah yang tidak sesuai dengan dan syarat hukum Islam dan atau Kompilasi Hukum Islam dapat berakibat batalnya :
  - Akta hibah yang dibuat oleh PPAT
  - Sertipikat Hak Milik
  - Akta Pemberian Hibah
  - Sertipikat Hak Tanggungan
2. Orang lain atau ahli waris lain dapat menggunakan upaya hukum demi keadilan untuk memperoleh haknya, berupa :

- Permohonan pembatalan hibah (materi) melalui Pengadilan Agama.
- Gugatan pembatalan akta hibah (formil) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) melalui Pengadilan Negeri.
- Gugatan pembatalan Sertipikat Hak Milik dan Sertipikat Hak Tanggungan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN)

#### **SARAN**

1. Setiap PPAT disarankan senantiasa harus memperhatikan dengan cermat ketentuan formil dari para pihak khususnya dari kalangan muslim yang hendak melakukan perbuatan hukum melakukan perjanjian pemberian hibah, beserta kedudukan ahli waris lain dan jumlah harta yang hendak dihibahkan berdasarkan ketentuan Pasal 210 KHI.
2. Untuk keadilan pihak yang merasa kehilangan hak hibahnya dapat melakukan tuntutan hak berupa gugatan ke Pengadilan Agama, gugatan perdata ke Pengadilan Negeri, dan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Sementara Pihak Bank selaku kreditur sekaligus sebagai pemegang hak tanggungan agar menahan diri sejenak melakukan penjualan lelang sampai adanya putusan Pengadilan terhadap gugatan pemberian hibah dan pembatalan Hak Tanggungan.

*Surat Edaran Direktorat Pembinaan Badan Peradilan Agama Islam Nomor 3694/EV/HK.003/AZ/91 Tanggal 25 Juli 1991*  
Sutedi, Adrian., *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, 2012.

Poesoko, Herowati., *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Aswaja Pressindo, 2013.

Djoni S.Gazali, Rahmadi Usman, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, 2010

Erwin, Muhamad., *Filsafat Hukum Refleksi Kritis Terhadap Hukum*, PT, RajaGrafindo Persada, 2013.

Hartanto, J.Andy, *Hukum Jaminan Dan Kepailitan Hak Kreditor Separatis dalam Pembagian Hasil Penjualan Benda Jaminan Debitor Pailit*, LaksBang Justitia Surabaya, 2015.  
H.Salim, HS, *Perkembangan Teori dalam Ilmu Hukum*, PT. RadjaGrafindo Persada, 2012.

-----, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2012

#### **DAFTAR PUSTAKA**

*Undang-Undang Dasar 1945*  
*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*  
*Kompilasi Hukum Islam*  
*Undang-Undang No. 5 Tahun 1960*  
*Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974*  
*Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989*  
*Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992*  
*Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996*  
*Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998*  
*Undang-Undang Nomor 38 Tahun 1999*  
*Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996*  
*Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*  
*Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991*  
*Keputusan Menteri Agama RI Nomor 154 Tahun 1991*  
*Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013*  
*Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010*