

BAB III
CONTOH KASUS UTANG PIUTANG DENGAN JAMINAN
SERTIFIKAT MILIK PIHAK KETIGA

A. Kasus Utang Piutang (putusan No. 460/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel)

Kronologi Kasus utang piutang dengan jaminan sertifikat milik pihak ketiga (zainal/suami) awalnya bermula dari hubungan keluarga antara debitur (Lo yuan/istri) dengan Sri hartati (kakak). Pada mulanya hubungan keluarga tersebut baik tanpa masalah. Dikemudian hari Lo yuan meminjam uang kepada Sri hartati, karena masih terikat dengan keluarga sri hartati meminjamkan uangnya kepada Lo yuani, seiring waktu Lo yuan kembali meminjam uang kepada Sri hartati hingga terus menurus sehingga total utang lo yuan kepada sri hartati sebesar 2.096.000.000 (dua miliar Sembilan puluh enam juta rupiah). Oleh karena hal tersebut Sri hartati menagih kepada Lo yuan tetapi lo yuan tidak dapat melunasi utang-utangnya tersebut, hingga akhirnya lo yuan menyerahkan beberapa sertifikat tanah sebagai jaminan utang. Akan tetapi zainal sebagai suami merasa keberatan atas tindakan tersebut, karena zainan menganggap bahwa sertifikat yang dijadikan jaminan utang tersebut merupakan harta bersama, artinya sertifikat tersebut dapat dijaminkan kepada lo yuan harus ada izin dari zainal (suami).

Pihak-pihak dalam perkara, Sri Hartati, beralamat di jalan H. Mean ini sebagai Penggugat melawan Lo Yuan, beralamat di Jalan Tebet Timur Dalam Raya /121 RT. 005/06, Kel. Tebet timur, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I, dan Zainal Sunggadaja

beralamat di Jalan Tebet Timur Dalam Raya /121 RT.005/06, Kel. Tebet timur, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II.

Tentang duduk perkara :

1. Bahwa hubungan antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II Karena mereka bersaudara ;
2. Bahwa Persaudaraan yang timbul antara Penggugat dan Tergugat II adalah Penggugat Kakak Kandung dari Tergugat II dan Tergugat I adalah Isteri Tergugat II, jadi antara Penggugat dengan Tergugat I adalah ipar ;
3. Bahwa berawal pada tahun 2000,2001 dan 2002 Tergugat I berhutang/meminjam uang kepada Penggugat dengan alasan Perusahaannya sedang defisit sebesar Rp. 409.000.000,- (empat ratus Sembilan puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:
 - Tanggal 12-5-2000 sebesar Rp. 48.000.000,-
 - Tanggal 24-10-2000 sebesar Rp. 38.000.000,-
 - Tanggal 6-2-2001 sebesar Rp. 29.000.000,-
 - Tanggal 29-3-2001 sebesar Rp. 62.000.000,-
 - Tanggal 22-6-2001 sebesar Rp. 41.000.000,-
 - Tanggal 27-11-2001 sebesar Rp. 57.000.000,-
 - Tanggal 21-2-2002 sebesar Rp. 52.000.000,-
 - Tanggal 24-2-2002 sebesar Rp. 41.000.000,-
 - Tanggal 24-9-2002 sebesar Rp. 47.000.000,-

4. Bahwa pada tahun 2003 Tergugat II (suami dari Tergugat I) mengalami musibah yang menabrak seseorang di Jepara Jawa Tengah yang menyebabkan Tergugat II ditangkap dan masuk penjara, kemudian oleh karena Tergugat I membutuhkan biaya yang tidak sedikit untuk membayar biaya pengacara untuk mengurus masalah Tergugat II sehingga Tergugat I berhutang/meminjam uang kembali kepada Penggugat sebesar Rp.182.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut;

- Tanggal 22-5-2003 sebesar Rp. 62.000.000,-
- Tanggal 5-9-2003 sebesar Rp. 70.000.000,-
- Tanggal 14-1-2003 sebesar Rp. 50.000.000,-

5. Bahwa pada tahun 2003 bersamaan dengan musibah yang dialami Tergugat II, dalam tahun yang sama Tergugat I dan Tergugat II membangun sebuah rumah di Jepara Jawa Tengah, namun di tahun 2004 setelah pembangunan berjalan Tergugat I dan Tergugat II sudah tidak ada dana untuk menyelesaikan rumah yang sedang dibangun, sehingga tidak ada jalan lain yang akhirnya Tergugat I berhutang/meminjam kembali kepada Penggugat sebesar Rp, 177.000.000,- (seratus tujuh puluh tujuh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

- Tanggal 4-2-2004 sebesar Rp. 45.000.000,-
- Tanggal 5-4-2004 sebesar Rp. 65.000.000,-
- Tanggal 23-9-2004 sebesar Rp. 29.000.000,-
- Tanggal 1-12-2004 sebesar 38.000.000,-

6. Bahwa kemudian pada tahun 2003 sampai dengan tahun 2006 lagi-lagi Tergugat I dan Tergugat II mengalami kesulitan uang dimana Tergugat I meminta bantuan terhadap Penggugat untuk berhutang/meminjam uang kepada Penggugat sebesar Rp. 158.000.000,- (seratus lima puluh delapan juta rupiah)dengan perincian sebagai berikut :

- Tanggal 24-5-2005 sebesar Rp. 33.000.000,-
- Tanggal 16-6-2005 sebesar Rp. 29.000.000,-
- Tanggal 20-3-2006 sebesar Rp. 30,000,000,-
- Tanggal 5-7-2006 sebesar Rp. 37.000.000,-
- Tanggal 27-10-2006 sebesar Rp. 29.000.000,-

7. Bahawa paa pertengahan than 2008 Tergugagt I diteror *Debt collector* dari pihak BCA, karena Tergugat I mempunyai hutang/pinjaman pada BCA yang pembayarannya sering terjadi tunggakan, dimana Tergugat II suami dari Tergugat I tidak mau bertanggung jawab untuk melunasi pinjaman pada BCA, sehingga oleh karena Penggugat adalah kakak ipar dari Terugat I, berhutang meminjam uang lagi untuk melunasi hutang di BCA kepada Penggugat padatanggal 2-6-2008 sebesar Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah) dan dari pinjaman tersebut Tergugat I memberikan jaminan yang dituangkan berdasarkan perjanjian pada tanggal 2-6-2008 antara Penggugat dan Tergugat I dengan jaminan berupa :

- a) Sertifikat Hak Milik No. 163 berikut bangunan yang terletak di Desa jati warna Kecamatan Pondok Gede, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat. Gambar situasi 2449/1992
 - b) Sertifikat Hak Milik No.162 berikut dengan bangunan yang terletak di Desa Jati warna Kecamatan Pondok Gede, Kabupaten Bekasi,
 - c) Akta Juak Beli No. 433/JB/HJ/X/II/1993, tertanggal 14 Februari 1993, dihadapan Drs. H. Toto Soebekty, Camat Kepala Wilayah Kecamatan PondokGede dan surat keterangan tanah atas sebidang tanah dan bangunan beserta Hak Milik Adat di Desa/Kelurahan Jati warna , Kecamatan Pondok Gede, Bekasi. dengan No, Persil 18 , Kohir No. 661 seluas 370 M2 (tiga ratus tujuh puluh meter persegi).
8. Bahwa Tergugat I berusaha untuk melunasi hutang-hutangnya kepada Penggugat dengan memasarkan salah satu rumahnya, namun menurut Tergugat II selalu menghambatnya dan bahkan surat-surat Rumah telah hilang oleh Tergugat II, dengan demikian Tergugat I tidak dapat membayar hutang-hutangnya kepada Penggugat.
 9. Bahwa oleh karena Sertifikat surat-surat rumah milik Tergugat I dan Tergugat II hilang, maka pada tahun 2008 Tergugat I minta bantuan Penggugat dengan berhutang atau meminjam kepada

Penggugat sebesar Rp. 930.000.000,- (Sembilan ratus tiga puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

- Tanggal 19-5-2008 sebesar Rp. 250.000.000,-
- Tanggal 7-8-2008 sebesar Rp. 350.000.000,-
- Tanggal 18-12-2008 sebesar Rp. 80.000.000,-
- Tanggal 10-4-2009 sebesar Rp. 250.000.000,-

Tergugat I berjanji kepada Penggugat akan menyerahkan Sertifikat/ surat rumah yang telah selsai berupa : Sebidang tanah berikut bangunan yang terletak di Jalan Tebet Timur Dalam Raya no. 121 Blok Q.1 Persil No. 925 RT.005/Rw.06 Jakarta Selatan. Dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3225/Kel.Tebet Timur seluas 444M2 (empat ratus empat puluh empat meter persegi).

Bahwa Tergugat I telah berjanji kepada Penggugat apabila aset-asetnya berupa rumah terjual maka Tergugat I dan Tergugat II akan melunasi seluruh hutang-hutangnya kepada Penggugat berdasarkan perjanjian tanggal 19-5-2008 antara penggugat dengan Tergugat I, namun sampai gugatan hutang piutang diajukan pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Tergugat I tidak pernah membayar hutang-hutangnya kepada Penggugat, sehingga oleh karena Tergugat I dan Tergugat II terurai diatas dapat dikatakan sebagai perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang sangat merugikan Penggugat.

Bahwa kerugian real yang diderita oleh Penggugat atas hutang-hutang Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya berjumlah sebesar Rp.

2.096.000.000 (dua miliar Sembilan puluh enam juta rupiah), bahkan Tergugat I akan memberikan keuntungan kepada Penggugat sebesar 25% (dua persen) perbulan dari hutang yang diberikan Penggugat kepada Tergugat I sehingga dengan demikian Tergugat I dan Tergugat II wajib mengembalikan uang pokok milik Penggugat beserta keuntungannya sebesar 2% (dua persen) setiap bulannya sesuai dengan apa yang dijanjikan Tergugat I dan Tergugat II.

Bahwa Hakim telah memeriksa dan mengadili perkara Perdata dengan No. 460/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel dengan amar putusan:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan bahwa Tergugat I berhutang pada Penggugat uang sebesar Rp. 2.096.000.000 (dua miliar sembilan puluh juta rupiah) dengan jaminan berupa:
 1. Sertifikat Hak Milik No. 163 berikut bangunan yang terletak di Desa Jati warna, Kecamatan Pondok Gede, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, Gambar situasi 2449/1992;
 2. Sertipikat Hak Milik No.162 berikut bangunan yang terletak di Desa Jati warna, Kecamatan Pondok Gede, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat;
 3. Akta Jual Beli No. 433/JB/HJ/X/1993, tertanggal 4 Februari 1993 dihadapan Drs. H. Toto Soebekty, Camat Kepala Wilayah Kecamatan PondokGede dan surat keterangan tanah atas sebidang tanah dan bangunan beksa HAK Mllik Adat di

Desa/Kelurahan Jati warna, Kecamatan Pondok Gede, Bekasi. dengan No, Persil 18, Kohir No. 661 seluas 370 M2 (tiga ratus tujuh puluh meter persegi);

- Menyatakan secara hukum (*verklaard voor recht*) bahwa perbuatan Tergugat I sebagai perbuatan Ingkar janji (*wanprestasi*) yang sangat merugikan Penggugat;
- Menghukum Tergugat I untuk membayar hutangnya/pinjamannya kepada penggugat sebesar Rp.2.096.000.00,- (dua miliar Sembilan puluh enam juta rupiah);
- Menghukum Tergugat I untuk membayar uang keuntungan yang diperjanjikan yang dituangkan dalam 26 lembar kwitansi sebesar Rp. 2.083.040.000,- (dua miliar delapan puluh tiga juta empat puluh ribu rupiah), perhitungan mana akan berjalan terus 2% setiap bulannya hingga Tergugat I memenuhi seluruh tuntutan Penggugat dalam perkara ini;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

B. Kasus Utang piutang : Perkara mengenai gugatan utang piutang yang diajukan Handoyo dan sdr/I Yani Suryani (menantu dan anak) terhdap sdr. Asep dan Siti Rokhayah (kakak dan ibu)

Bahwa pada kasus utang piutang bermula dari rencana Asep Rohendi (kakak kandung) untuk membuat pabrik dodol kepada Siti Rohayah (ibu) di kediaman mereka di jalan ciledug No. 196 kota Garut

Jawa Barat pada tahun 1997 hingga 1998. Saat itu Siti Rohayah dan Asep tidak ada modal sehingga mereka meminjam uang kepada salah satu Bank Swasta. Saat itu salah satu anak dari Ibu Siti Rohayah (Yani) dan suaminya (Handoyo) menentang keras tindakan meminjam uang tersebut, terlebih yang menjadi jaminan adalah sertifikat tanah.

Namun, pada tahun 2001, usaha dodol tersebut bangkrut, lalu setelah itu Asep meminjam uang kepada Istri Handoyo sebesar Rp. 40.000.000.- (empat puluh juta rupiah). Saat meminjam uang kepada Yani, Siti Rohayah ikut menandatangani surat pernyataan kepemilikan utang yang diminta Asep Rohendi. Dasar pinjaman tersebut adalah untuk menutupi utang ke Bank sehingga sertifikat dapat kembali ke pihak keluarga.

Singkatnya, setelah sertifikat rumah itu kembali dan lolos dari jebakan utang ke Bank, Handoyo dan istrinya (Yani) mendapat undangan yang isinya tentang pembagian waris. Hingga akhirnya pihak dari Handoyo dan Yani mengajukan gugatan kepada Siti Rohayah (ibu) dengan dasar bahwa kepemilikan sertifikat rumah yang akan diwariskan kepada ahli waris adalah batal demi hukum, karena menurut Handoyo yang berhak atas sertifikat rumah tersebut adalah Ibu Rohayah dan Yani (istri Handoyo). Setelah Handoyo mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Garut akhirnya hakim menolak seluruh gugatan dari Handoyo dengan pertimbangan-pertimbangan bahwa di dalam pengadilan masih

ada keadilan dan rasa keadilan untuk seorang ibu yang digugat oleh anak dan menantunya.

BAB IV
PENYELESAIAN UTANG PIUTANG DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT
TANAH MILIK PIHAK KETIGA DAN IMPLIKASINYA

A. Bagaimana proses penyelesaian terhadap utang piutang dengan jaminan sertifikat tanah milik pihak ketiga yang dijamin oleh pihak lain.

Burgelijke wetboek menyebutkan Hutang Piutang ialah perjanjian dengan mana kreditur memberikan piutang kepada debitur dengan suatu jumlah tertentu yang pemenuhan piutangnya ditentukan dalam waktu tertentu, seperti halnya perjanjian pada umumnya, perjanjian mengenai hutang piutang juga mengacu kepada Pasal 1320 BW mengenai syarat sah nya suatu perjanjian dan Pasal 1338 BW mengenai asas kebebasan berkontrak.

Asas konsensus, cakap, causa hal dan obyek tertentu dalam Pasal 1320 BW merupakan konstruksi dasar yang harus dipenuhi oleh para pihak (kreditur dan debitur) dalam membuat suatu perjanjian, karena hal tersebut merupakan perlindungan yuridis terhadap para pihak dalam membuat suatu perjanjian.

Implikasi dari Perjanjian yang telah memenuhi persyaratan yang tercantum dalam Pasal 1320 BW, perjanjian yang telah sah menurut Hukum tersebut, menurut Pasal 1338 BW mengikat sebagai Undang-Undang bagi pihak yang menyetujui dan terikat dalam perjanjian tersebut.

Perjanjian hutang piutang dapat mempunyai konsekuensi terhadap Pihak ketiga yang mempunyai hubungan dengan debitur, yaitu benda atau obyek yang menjadi jaminan hutang adalah harta bersama yang diperoleh dari Perkawinan dan waris.

Permasalahan yang timbul dari tertariknya pihak ketiga yang diakibatkan oleh dijaminkannya harta bersama dan harta waris adalah debitur menjaminkan harta bersama milik pihak ketiga tanpa persetujuannya dan membawa kerugian kepada pihak ketiga. Menurut Pasal 1340 BW menyatakan bahwa suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya dan suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak ketiga.

Hak milik atas suatu benda pada lazimnya dimiliki oleh seorang pemilik, namun ada kemungkinan hak milik atas suatu benda dipunyai beberapa orang yang bersama-sama menjadi pemilik sehingga terjadi hak milik bersama (*mede eigendom*) atas suatu benda.

Putusan No.460/Pdt.g/2010/PN.JKT.SEL mengenai perkara hutang piutang antara sri hartati sebagai penggugat melawan lo yuan sebagai Tergugat I dan Zainal sunggadaja sebagai Tergugat II, merupakan refleksi mengenai tertariknya pihak ketiga yang diakibatkan dijaminkannya harta bersama oleh debitur.

Para Tergugat dinyatakan wanprestasi oleh Penggugat karena telah lalai memenuhi perjanjian hutang piutang yang telah disepakati, meskipun

Penggugat sudah memberikan *Termijn* untuk para Tergugat memenuhi prestasinya. Perjanjian menurut Pasal 1313 BW adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih, jadi makna dari definisi Pasal tersebut adalah hanya para pihak yang saling menyetujui dan menyepakati serta mengikatkan diri terhadap perjanjian tersebut yang melaksanakan prestasi dan menanggung konsekuensi yuridis jika terjadi wanprestasi dari pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut.

Mengenai harta bersama, Tergugat II (suami) maupun Tergugat I (istri) dapat mempergunakannya dengan persetujuan kedua belah pihak, sedangkan mengenai harta bawaan, suami atau istri mempunyai hak sepenuhnya untuk mempergunakan harta bawaannya masing-masing tanpa perlu persetujuan dari pihak lain.

Adanya hak suami dan istri untuk mempergunakan atau memakai harta bersama dengan persetujuan kedua belah pihak, syarat persetujuan kedua belah pihak dalam mempergunakan dan menjaminkan harta bersama harus dinyatakan secara tegas, namun dalam beberapa hal tertentu, persetujuan kedua belah pihak dapat dinyatakan dalam persetujuan yang tidak dinyatakan secara tegas.

Mengingat dalam Putusan terhadap kasus, Majelis Hakim sudah mengabulkan tuntutan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II menjaminkan harta bersama mereka kepada Penggugat untuk

pelunasan hutang mereka kepada Penggugat, dengan tidak mengabulkan petitum Tergugat II yang menyatakan bahwa Penggugat telah dirugikan akibat tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dianggap telah mengetahui dan memberikan persetujuan secara tidak tegas terhadap harta bersama yang dijamin kepada Penggugat.

Debitur/Tergugat I telah menggunakan Harta bersama dengan sepengetahuan Tergugat II dan memberikan persetujuan secara diam-diam, dengan ini ketentuan Pasal 1340 BW serta korelasi nilai perjanjian hutang piutang mengenai yang merugikan pihak ketiga tidak terpenuhi.

Posisi Tergugat II dalam Perkara ini bukan sebagai penanggung/penjamin hutang (*Bortogcht*), karena Tergugat II mempunyai legal standing sebagai debitur, hal ini dapat dibuktikan dengan disepakati perjanjian hutang piutang dengan Penggugat I oleh Tergugat II.

Perkara mengenai gugatan hutang piutang yang dilakukan Sdr.Handoyo dan Sdr/I Yani Suryani (Menantu dan anak) terhadap Asep Rohaendi dan Siti Rokayah (Kakak dan Ibu Kandung) merupakan perkara yang murni menggunakan pihak ketiga sebagai penjamin (*bortogcht*).

Perkara tersebut Ibu rokayah/Tergugat II setuju untuk mengikatkan diri secara sukarela melaksanakan pemenuhan prestasi kepada kreditur untuk dan atas nama Tergugat I/asep rohaendi.

Kedua Perkara diatas mempunyai dua gradasi yang berbeda mengenai tertariknya pihak ketiga dalam perjanjian hutang piutang yaitu

- a. Gradasi Harta bersama yang diperoleh karena perkawinan, Tergugat I dan Tergugat II (suami dan istri) setuju untuk diberikan sebagai jaminan untuk pelunasan hutang piutang kepada kreditur.
- b. Gradasi Harta bersama yang diperoleh karena warisan keluarga yaitu Tergugat I dan Tergugat II yang dijadikan sebagai penjamin/penanggung hutang (anak dan ibu).

Proses penyelesaian secara formil untuk kedua gradasi permasalahan dari dua perkara diatas yaitu :

- a. Gradasi harta bersama yang diperoleh karena perkawinan : Proses penyelesaian yang dilakukan jika debitur tanpa persetujuan dari suami/istri menggunakan harta bersama untuk dijadikan jaminan adalah jika pihak ketiga yang tidak mengetahui dan tidak pernah terlibat ketika terjadinya hutang piutang maka proses penyelesaian sengketanya dapat di lihat dari yurisprudensi Putusan MA No. 1851 K/Pdt/1996 tanggal 23 Februari 1998, sebagai pihak yang tidak mengetahui hutang piutang yang dilakukan atas harta bersama yang dijadikan jaminan hutang piutang oleh debitur, pihak ketiga mengajukan perlawanan terhadap sita eksekusi atas harta bersama yang dijadikan jaminan di perjanjian hutang piutang antara kreditur dan debitur berdasarkan Pasal 195 HIR walaupun tidak menanggukkan eksekusi atau gugatan di Pengadilan Negeri kepada para pihak yang menyetujui dan menyepakati dengan menyatakan bahwa tindakan Hukum yang dilakukan oleh debitur tidak berkekuatan Hukum, serta perjanjian

tersebut telah merugikan pihak ketiga seperti yang dimaksud Pasal 1340 BW, namun bila Perjanjian hutang piutang tersebut telah disetujui oleh kedua belah pihak, seperti yang tercantum dalam Pasal 36 ayat 1 UU No.1 Tahun 1974 yaitu “mengenai harta bersama suami dan istri yang harta bersamanya dapat bertindak atas perjanjian kedua belah pihak.”

Pasal 36 UU No.1 Tahun 1974 “mengenai harta bersama, suami maupun isteri dapat mempergunakannya dengan persetujuan kedua belah pihak sedangkan mengenai harta bawaan, suami atau istri mempunyai hak sepenuhnya untuk mempergunakan harta bawaannya masing-masing tanpa perlu persetujuan dari pihak lain,” maka sita eksekusi terhadap jaminan yang berupa harta bersama sah menurut Hukum karena tidak merugikan Pihak ketiga menurut Pasal 1340 BW.

Pihak yang dirugikan oleh perbuatan hukum debitur yang menjaminkan harta bersama tersebut harus mampu membuktikan kerugian yang dideritanya, dalam asas pembuktian Hukum acara setiap orang yang mendalilkan sesuatu harus mampu membuktikannya/Pasal 1945 BW

Pasal 164 HIR memberikan limitatif beban pembuktian yang menyebutkan bahwa setiap orang yang berperkara mempunyai batas batas pembuktian yaitu surat, keterangan ahli, pengakuan dan sumpah.

- a. Gradasi Harta bersama yang diperoleh karena warisan keluarga yaitu Tergugat I dan Tergugat II yang dijadikan sebagai penjamin/penanggung

hutang (anak dan ibu) dapat diajukan terhadap eksekusi atas jaminan terhadap harta benda milik bersama yang terjadi karena pewarisan.

Pewarisan, yaitu cara memperoleh hak milik bagi para ahli waris yang ditinggalkan pewaris, para ahli waris disini memperoleh hak milik menurut Hukum tanpa adanya Tindakan Penerimaan.

Proses penggunaan harta bersama dari harta waris keluarga dapat dijelaskan di dalam BW yaitu Pasal 1083 ayat (2) KUHPerdara dinyatakan bahwa tidak ada seorang pun dari para ahli waris dianggap pernah memperoleh hak milik atas benda-benda dari harta peninggalan.

Hal ini berarti, benda-benda yang diperoleh sebelum pewaris meninggal dunia akan diperhitungkan kembali menjadi bagian dari harta warisan dari pewaris. Ketentuan ini untuk melindungi hak-hak para ahli waris agar tidak memperoleh pembagian harta warisan kurang dari bagian yang ditentukan (*legitimatie portie*). Oleh karenanya para ahli waris dapat menjual benda-benda yang tak bergerak atau beberapa dari benda-benda itu untuk kepentingan warisan, sehingga dapat melaksanakan pembagian harta warisan yang patut (pasal 1076 KUHPerdara).

Status rumah merupakan harta bersama atau harta gono gini yang diperoleh oleh ayah Anda dengan istri pertamanya. Hal ini sesuai dengan pengertian harta bersama menurut ketentuan pasal 35 ayat (1) UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (UUP) yang menyatakan bahwa harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama.

Apabila terjadi suatu perceraian, maka pembagian harta bersama diatur menurut hukum masing masing yaitu Pasal 37 UU Perkawinan. Yang dimaksud dengan hukumnya masing-masing ialah hukum agama, hukum adat dan hukum lainnya.

Bagi Pihak yang beragama Islam, maka ketentuan mengenai pembagian harta bersama diatur dalam Kompilasi Hukum Islam (KHI). Pasal 97 KHI mengatur bahwa janda atau duda cerai hidup, masing-masing berhak seperdua atau sebagian dari harta bersama sepanjang tidak ditentukan lain dalam perjanjian perkawinan. Oleh karena tidak ada perjanjian perkawinan antara ayah dengan mantan istri pertamanya, maka pembagiannya adalah setengah hak dari rumah dimiliki oleh mantan istri pertamanya dan setengah hak lagi dimiliki oleh ayah.

Penggunaan Harta bersama dalam waris tentu harus mendapatkan Persetujuan dari para ahli waris yang sah dari harta bersama tersebut, jika salah satu atau beberapa dari ahli waris tidak memberikan ijin dalam penggunaan harta bersama waris itu, dan salah satu ahli waris sudah mempergunakan Harta bersama dengan melampaui bagian dan kewenangannya maka tindakan yang dapat diambil adalah mengajukan 2 jenis gugatan yang dapat dilakukan untuk yaitu :

- Gugatan Voluntair atau Permohonan yaitu gugatan perkara perdata yang diajukan dalam bentuk permohonan yang ditanda-tangani pemohon atau kuasanya tanpa menarik pihak lain sebagai tergugat.
- Gugatan Contentiosa yaitu gugatan perkara perdata yang mengandung sengketa yang terdiri dari kedua belah pihak yang adalah yang mengandung sengketa dengan pihak lain.

Perkara Ibu Rokayah yang menyatakan bahwa asep rohaendi sebagai Tergugat I (Anak) telah terbukti Lalai dan sudah menjaminkan Harta Bersama Waris yang sudah ditentukan oleh ahli waris serta melibatkan Ibu rokayah sebagai Penjamin Hutang Piutang.

Waarmerking / Penanda-tanganan yang dilakukan oleh para pihak yang membuat suatu perjanjian merupakan bentuk suatu legalisasi disetujuinya suatu perbuatan Hukum yang menghendaki kenyataan dan keadaan Hukum yang diinginkan.

Perkara ini menempatkan ibu rokayah sebagai penanggung hutang, yang mewajibkan melunasi hutang asep rohaendi sebagai debitur utama jika terjadi wanprestasi.

Kreditur menurut Pasal 1831 BW diberikan Hak Regres, yaitu hak dimana kreditur dapat menuntut secara langsung pihak penanggung tanpa menuntut atau meminta persetujuan terlebih dahulu kepada debitur.

Proses penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pihak ketiga yang dirugikan atas harta bersama yang dijadikan jaminan hutang piutang oleh salah satu ahli waris adalah melakukan perlawanan pihak ketiga terhadap eksekusi, seperti yang tercantum dalam Pasal 195 HIR.

Pihak ketiga tersebut harus membuktikan bahwa mereka benar mempunyai *Legal Standing* atas Harta bersama waris tersebut, walaupun nanti upaya Hukum yang dilakukan dalam pelaksanaannya tidak dapat menanggihkan eksekusi.

Langkah preventif yang dapat diambil dalam perkara tersebut adalah mengedepankan upaya musyawarah dan mediasi, sebelum dan sesudah penggunaan harta bersama waris itu dilakukan, pemberian persetujuan oleh para ahli waris dalam penggunaan harta bersama waris perlu dikedepankan dan diutamakan, guna menghindari konflik di masa depan, Nuansa keadilan dan etis perlu diperhatikan dan menjadi fokus utama dalam suatu penjaminan hutang piutang yang dibebankan atas harta bersama waris yang dimiliki oleh suatu ahli waris, pihak penanggung harus dapat memenuhi prestasi yang telat dipenuhi debitur jika terjadi wanprestasi, namun penanggung hutang dapat menuntut ganti rugi kepada debitur jika tetap melakukan wanprestasi kepada kreditur.

B. Bagaimana Implikasi Hukum Terhadap Jaminan Sertifikat Atas hak milik yang dimiliki oleh pihak ketiga yang dijaminan oleh pihak lain

Implikasi Hukum mengenai jaminan yang dimiliki bersama oleh pihak ketiga dengan debitur yang melakukan perjanjian hutang piutang dapat berupa perbuatan yang merugikan terhadap pihak ketiga yaitu penyerobotan, penggunaan wewenang tanpa hak dan perbuatan melawan Hukum mengakibatkan segala perjanjian yang telah dibuat antara debitur dan kreditur batal demi hukum atau dianggap tidak pernah terjadi.

Sertifikat Tanah Menurut Undang-Undang No.5 Tahun 1960 mengenai Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan Bukti Otentik yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang guna menjelaskan pihak siapa yang menduduki, menguasai dan memiliki hak atas tanah tersebut beserta keterangan tanah tersebut dan ahli waris dari tanah tersebut.

Seringkali dalam praktik Hukum dimasyarakat, salah satu dari ahli waris yang menjaminkan harta bersama waris melakukan perbuatan melawan Hukum yang merugikan para ahli waris yang lain, seperti mengajukan pinjaman ke bank dengan menjaminkan Tanah dan benda peninggalan waris yang merupakan harta bersama tanpa melalui persetujuan para ahli waris yang lain.

Penerapan hukum waris, apabila seorang pewaris yang beragama selain Islam meninggal dunia, maka yang digunakan adalah sistem

pewarisan berdasarkan Hukum Waris sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“BW”).

Menurut BW, prinsip dari pewarisan adalah:

1. Harta Waris baru terbuka (dapat diwariskan kepada pihak lain) apabila terjadinya suatu kematian. (Pasal 830 BW);
2. Adanya hubungan darah di antara pewaris dan ahli waris, kecuali untuk suami atau isteri dari pewaris. (Pasal 832 BW), dengan ketentuan mereka masih terikat dalam perkawinan ketika pewaris meninggal dunia. Artinya, kalau mereka sudah bercerai pada saat pewaris meninggal dunia, maka suami/isteri tersebut bukan merupakan ahli waris dari pewaris.

Berdasarkan prinsip tersebut, maka yang berhak mewaris hanyalah orang-orang yang mempunyai hubungan darah dengan pewaris. Baik itu berupa keturunan langsung maupun orang tua, saudara, nenek/kakek atau keturunannya dari saudara-saudaranya. Sehingga, apabila dimasukkan dalam kategori, maka yang berhak mewaris ada empat golongan besar, yaitu:

1. Golongan I: suami/isteri yang hidup terlama dan anak/keturunannya (Pasal 852 BW).
2. Golongan II: orang tua dan saudara kandung Pewaris
3. Golongan III: Keluarga dalam garis lurus ke atas sesudah bapak dan ibu pewaris

4. Golongan IV: Paman dan bibi pewaris baik dari pihak bapak maupun dari pihak ibu, keturunan paman dan bibi sampai derajat keenam dihitung dari pewaris, saudara dari kakek dan nenek beserta keturunannya, sampai derajat keenam dihitung dari pewaris.

Golongan ahli waris ini menunjukkan siapa ahli waris yang lebih didahulukan berdasarkan urutannya. Artinya, ahli waris golongan II tidak bisa mewarisi harta peninggalan pewaris dalam hal ahli waris golongan I masih ada, makna yang dapat disimpulkan adalah dalam hak waris suatu keluarga diperlukan persetujuan bersama jika ingin menggunakan harta bersama tersebut. Mengacu kepada perkara ibu rokayah bahwa jika pemberian persetujuan terhadap penggunaan harta bersama tidak ada maka dapat merugikan para ahli waris lain yang juga mempunyai hak terhadap harta bersama tersebut.

Tindakan tersebut mencerminkan dari pengaplikasian dari perluasan makna dari perbuatan melawan Hukum menurut arrest HR.1919 yaitu melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban Hukum, bertentangan dengan kesusilaan dan bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam masyarakat.

Perjanjian yang pada hakikatnya dibuat untuk merugikan para pihak ketiga di kemudian hari adalah batal demi hukum, karena hal tersebut tidak sesuai pandangan sosiologis, filosofis dan yuridis suatu perbuatan dan kenyataan hukum yang diinginkan masyarakat. Bahwa perjanjian tersebut

dapat dikatakan perjanjian dengan itikad buruk karena merugikan hak subjektif pihak ketiga.

Penuntutan upaya gugatan hutang piutang oleh Handoyo (penggugat) dan Yani (penggugat) kepada Asep Rohaendi (tergugat I) dan Ibu Rokayah (tergugat II) tidak terlepas hak yang diberikan oleh Hukum untuk menuntut langsung penanggung hutang, dalam pelaksanaan pemenuhan prestasi, penggugat hanya meminta langsung kepada Tergugat II (ibu Rokayah) sebagai penjamin, berdasarkan hal tersebut dapat dihubungkan dengan hak regres yang diatur dalam Pasal 1839 BW yaitu Penanggung dapat menuntut kembali dari debitur principal atas pelaksanaan pembayaran yang dilakukan.

Pasal 1820 BW mengatur tentang penanggung sebagai persetujuan yang dibuat pihak ketiga untuk kepentingan yaitu penanggung berjanji akan memenuhi perikatan perjanjian utang, apabila debitur tidak memenuhinya, perjanjian penanggungan merupakan perjanjian *subsidiary* yang persis sama dengan perjanjian pokok utang antara debitur dengan kreditur, dengan demikian kedudukan dan kewajiban penanggung sama dengan debitur *principal*.

Penggugat dalam perkara Ibu Rokayah dapat menuntut pembayaran karena Penanggung (ibu Rokayah) dapat menjamin dan menanggung hutang atas debitur *principal*/Asep Rohaendi (tergugat I), namun yang sering kali menjadi polemik adalah ketika terjadi wanprestasi, jaminan harta yang dijamin ini bukan milik dari harta pribadi Asep Rohaendi (tergugat I)

melainkan harta bersama peninggalan dari suami ibu rokayah (tergugat II) yang meninggalkan para ahli waris.

Penggunaan harta bersama hanya disetujui sebagian dari para ahli waris yang sebagian haknya berada di dalam jaminan harta bersama yang digunakan sebagai jaminan hutang debitor *principal*, dan hal tersebut mengakibatkan kerugian bagi para ahli waris yang lain, karena debitor principal tidak mengindahkan kewajiban Hukum dan Asas Keadilan yang seharusnya dia terapkan sebagai bentuk kecakapannya membuat perjanjian hutang piutang dengan kreditur.

Melihat juga dalam Kasus Sri Hartati (Penggugat) melawan Yo luan (Tergugat I) dan Zainal (Tergugat II) mengenai hutang piutang antara kakak beradik Sri hartati (Penggugat) dengan Yo luan (Tergugat I) yang menjaminkan harta bersama perkawinannya dengan Zainal (Tergugat II), dijaminkannya harta bersama perkawinan mereka ditolak oleh Zainal (Tergugat II) selaku Suami dari Yo luan (Tergugat I) dengan dalih bahwa hutang piutang yang dilakukan antara Sri Hartati (Penggugat) dengan Yo luan (Tergugat I) tidak pernah diketahui dan disetujui oleh Zainal (Tergugat II)

mengamati dari dalil yang dikemukakan Zainal (Tergugat II) bahwa tindakan hutang piutang tersebut harus batal demi Hukum atau Yo luan (Tergugat I) bertanggung jawab secara mandiri tanpa menjaminkan harta bersama yang diperoleh dari perkawinan mereka, jika benar terbukti Zainal tidak mengetahui, menyadari, menginginkan dan menyetujui Perjanjian

Hutang piutang yang dilakukan oleh Yo luan (Tergugat I) dengan Sri Hartati (Penggugat), karena berdasarkan asas keseimbangan yang diatur dalam Pasal 36 UU Perkawinan, yang mewajibkan setiap harta bersama yang diperoleh dari perkawinan harus mempunyai konsensus antara Suami dan Istri, jadi jika salah satu pihak tidak merasa sepakat atas penggunaan harta bersama maka perjanjian hutang piutang tersebut, oleh majelis Hakim Harus dibatalkan karena merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan Kerugian bagi salah satu pihak antara Suami dan Istri atau pihak ketiga.

Dampak dari kenyataan Hukum mengenai kedua perkara diatas adalah bahwa segala sesuatu perbuatan yang dilakukan untuk menghasilkan tujuan perbuatan hukum dapat berakibat dan berdampak kepada pihak ketiga, dan seringkali kenyataan Hukum yang diterima oleh Para Pihak Ketiga adalah perampasan hak subyektif dan kerugian materiil serta immaterial yang nyata sekali diterima, karena perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak yang terikat dalam suatu perjanjian, khususnya perjanjian hutang piutang tidak hanya mengikat hal-hal yang berada dalam perjanjian melainkan juga segala sesuatu yang diharuskan oleh kepatutan dan kesusilaan yang hidup di masyarakat.

Perlindungan dan penghormatan terhadap hak-hak orang lain wajib untuk diresepsi kedalam setiap perjanjian atau kontrak yang dibuat demi terjaganya asas keadilan dan kemanfaatan dalam Hukum, menjunjung tinggi

kepatutan, kesusilaan dan hak-hak subyektif orang lain merupakan cerminan sebuah produk perbuatan hukum yang sempurna, tidak hanya mengenai prestasi antara kedua belah pihak dalam perjanjian tersebut melainkan ada kepentingan menjaga wibawa Hukum yang harus dijaga secara Luhur.