

### **BAB III**

#### **CONTOH KASUS PUTUSAN TENTANG PEMBAGIAN HARTA BERSAMA TANAH DAN BANGUNAN DALAM JAMINAN HUTANG DAN TERPASANG HAK TANGGUNGAN PASCA PERCERAIAN MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 1 TAHUN 1974 TENTANG PERKAWINAN**

##### **A. Kasus Dalam Putusan Nomor 6376/Pdt.G/2021/PA. Cibinong Tentang Pembagian Harta Bersama yang Telah Bercampur**

Datuk Perpatih dan Baharuddin telah menikah pada tanggal 9 September 2009 di kantor urusan agama kecamatan Limo, dengan No kutipan 725/12/IX/2009 tanggal 9 september 2009 yang dikeluarkan oleh KUA kecamatan Limo, Kota Depok, Penggugat dan Tergugat telah bercerai pada hari Jum'at 31 Agustus 2018. Berdasarkan putusan pengadilan agama Depok No 1505/Pdt.G/2018/PA.Dpk tanggal 25 Juli 2018.

Pasca Perkawinan Tersebut, Datuk Perpatih dan Baharuddin memiliki harta perkawinan atau Harta Bersama berupa tanah dan membangun rumah yang beralamat di Kp Tegal RT 004 RW 004, kelurahan tegal kecamatan Kemang, atas nama tergugat Ir Roy Rinaldy, Wp MSC. seluas 1.550 M2, berdasarkan surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan tahun 2015 dengan No kutipan 32. 03. 180. 028. 014-0229. 0. Yang saat ini memiliki nilai pasar sekitar Rp. 3.000.000.000,- (Tiga milyar rupiah) dan telah dilakukan apresial (taksiran)

Tergugat jelaskan disini bahwa sebelum bertemu dan menikah dengan Penggugat, Tergugat memiliki rumah di Kompleks Perumahan Telaga Kahuripan BIP

A4/16 bersama istri sebelumnya (sudah bercerai) dan memiliki dua orang anak laki-laki, kemudian karena ada kebutuhan pekerjaan yang mendesak Tergugat pada bulan Juni 2008 memutuskan untuk menjual rumah tersebut

Uang hasil penjualan rumah tersebut pada poin 3, sebahagian dipergunakan untuk mengontrak rumah di Komplek yang sama Blok D2/24, hal ini dengan harapan dari proyek yang dikerjakan Tergugat ada pendapatan lebih sehingga ditambah dengan sisa penjualan rumah tersebut kiranya dapat membeli lagi rumah tinggal untuk Tergugat dan anak-anaknya

Tergugat berkenalan dengan Penggugat dan pada tanggal 9 September 2009 Tergugat menikah dengan Penggugat dan tinggal bersama di rumah yang dikontrak Tergugat di Komp Telaga Kahuripan Blok D2/2, dan tahun 2012 kedua anak Tergugat mendapat hak waris dari pihak keluarga almahumah mamanya atas penjualan rumah warisan kakek mereka di Jln Fatmawati Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, pada saat itu anak-anak Tergugat dan Tergugat memutuskan untuk membangun rumah diatas tanah objek *aquo* sebagai rumah tumbuh yang sampai saat ini pembangunannya masih belum selesai

Melalui jawaban ini Tergugat mensomir Penggugat terhadap kegunaan dan penyelesaian pinjaman dana sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) terhadap Akta Jual Beli yang telah dijadikan jaminan hutang, Bahwa hingga saat diajukan jawaban ini AJB *aquo* masih dibawah penguasaan Penggugat dan tidak diketahui keberadaannya. Perkawinan Baharuddin dan Datuk Perpatih yang merupakan perkawinan keduanya, tinggal bersama dirumah kontrakannya, dan tahun

2012 kedua anak Baharuddin mendapat hak waris dari pihak keluarga ibunya atas penjualan rumah warisan kakek mereka di Jl. Fatmawati Kebayoran Baru, Jakarta Selatan.

Hubungan perbankan atas rumah melalui pinjaman dana sejumlah Rp. 50.000.000 (Lima Puluh Juta Rupiah) dengan menjaminkan Akta Jual Beli (AJB) *aquo* masih dibawah penguasaan Datuk Perpatih dan tidak diketahui keberadaannya.

Hakim mempertimbangkan mengenai sebidang tanah berdasarkan surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan pembangunan tahun 2015 dengan No kutipan 32. 03. 180. 028. 014-0229. 0., seluas 1.550 M2, yang terletak di Kp Tegal Rt 004/04 No.11, Kelurahan Tegal, Kecamatan Kemang, Kabupaten Bogor, atas nama penggugat. Saat ini memiliki nilai pasar sekitar Rp. 3.000.000.000,- (Tiga Milyar rupiah).

Penggugat memohon agar harta bersama tersebut angka 2 dibagi dua  $\frac{1}{2}$  (setengah) untuk Penggugat dan  $\frac{1}{2}$  untuk Tergugat, Penggugat memohon agar Tergugat untuk menyerahkan bagian yang menjadi hak Penggugat yaitu  $\frac{1}{2}$  (setengah) bagian, Penggugat mohon sita marital terhadap obyek sengketa, dan Penggugat memohon agar Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoer Baar Bij Vooraad*), meskipun timbul perlawanan, banding maupun kasasi.

Fakta hukum tentang objek sengeketanya adalah tanah seluas sekitar 1550 M2 a quo semula milik Hj. Rukmini, kemudian dibeli oleh Roy (Tergugat) sekitar tahun 2011, selanjutnya diatasnya dibangun rumah secara bertahap sejak tahun 2011 dengan luas bangunan untuk sekarang sekitar 253 M2, kemudian ditempati

Penggugat dan Tergugat, dan untuk saat ini ditempati oleh Tergugat.

Bidang tanah pagar keliling tembok, diatasnya di bangun rumah tembok, permanen menurut keterangan saksi-saksi dan dibenarkan oleh Penggugat dan Tergugat luas tanah sekitar 1.550 M2, luas bangunan menurut Tergugat, karena Tergugat yang merancang dan membangun adalah 253,5m2, alamat Kampung Tegal RT. 04 RW.04 Nomor 11, Kelurahan Tegal, Kecamatan Kemang, Kabupaten Bogor

Ruang lingkup Harta Benda dalam perkawinan adalah harta benda dalam perkawinan” sesuai dengan ketentuan pasal 35 Undangundang nomor 1 tahun 1974 tentang “Perkawinan”, Jo pasal 1 huruf f Kompilasi Hukum Islam, adalah meliputi:

1. Penentuan adanya hubungan perkawinan, suami isteri sebagai dasar adanya harta Bersama;
2. Penentuan adanya hubungan kerja sama (Syirkah) antara suami isteri sehingga menghasilkan harta Bersama;
3. Penentuan harta benda dalam perkawinan yang menjadi harta Bersama suami isteri ;
4. Penyelesaian sengketa pemeliharaan atas harta Bersama;
5. Penentuan bagian masing masing suami isteri atas harta bersama;
6. Pelaksanaan pembagian harta Bersama

Akhir tahun 2011 gaji yang diperoleh dari pekerjaan Tergugat, Tergugat percayakan kepada Penggugat untuk mengurus keperluan rumah tinggal berikut cicilan rumah Komp. Telaga Kahuripan Blok D2/4 tersebut, namun sampai batas akhir tahun 2011 cicilan rumah tersebut tidak masuk ke Developer yang mana

seharusnya dibayar dari gaji bulanan Tergugat yang dipegang oleh Penggugat, sedangkan Developer meminta pelunasan, sehingga karena tidak mampu melunasi Tergugat memutuskan menjual kembali rumah Blok D2/4 tersebut yang sisanya untuk membayar hutang ke Developer dan sisa lainnya membeli tanah girik di Desa Tegal yang menjadi objek perkara *aquo*

Sidang di tempat (*dicente*) Tergugat membenarkan keterangan saksi saksi yang pada pokoknya: Tanah awalnya milik Hj. Rukmini, dibeli Roy (Tergugat) sekitar tahun 2011, dibangun bertahap mulai tahun 2011, kemudian ditempati Penggugat dan Tergugat, luas tanah 1550 M2 dan luas bangunan 253,5m2, dan rumah sekarang ditempati Tergugat.

Tahun 2012 kedua anak Tergugat mendapat hak waris dari pihak keluarga almahumah mamanya atas penjualan rumah warisan kakek di Jln Fatmawati Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, pada saat itu anak-anak Tergugat dan Tergugat memutuskan untuk membangun rumah diatas tanah objek *aquo* sebagai rumah tumbuh yang sampai saat ini pembangunannya masih belum selesai

Surat tanah sengketa *aquo* dalam bentuk Akte Jual Beli (AJB), pada tahun 2012 tatkala Tergugat sakit Liver, Penggugat meminta tanda tangan Tergugat guna menggunakan AJB tersebut untuk meminjam di Bank dan sampai sekarang dalam penguasaan Penggugat, dan Tergugat tidak mengetahui keberadaannya

Tergugat telah mendalilkan bahwa pada tahun 2012 anak anak Tergugat dengan isteri terdahulu telah mendapatkan hak waris dari pihak keluarga almarhum ibunya (isteri Tergugat terdahulu), didukung bukti T.2 (fotokopi Surat Pembagian

Waris Hasil Penjualan Rumah Peninggalan tahun 2012, almarhumah Elly mendapat Rp161.900.000,00 (seratus enam puluh satusembilan ratus ribu rupiah), diperuntukkan untuk membangun rumah sengketa *aquo*

Perihal asal uang pembangunan rumah tersebut, dan menyatakan bahwa pembelian dan pembangunan rumah obyek sengketa *aquo* pada tahun 2012 berasal dari uang penjualan rumah di kompleks Perumahan Telaga Kahuripan Blok D2/4, terjual Rp710.000.000,00 (tujuh ratus sepuluh juta), untuk membeli tanah sengketa *aquo* di desa Tegal seharga Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta) dan sisanya untuk membangun rumah di atasnya penjualan rumah di kompleks Perumahan Telaga Kahuripan Blok D2/4 dan pembelian tanah, pembangunan rumah obyek sengketa *aquo* Tergugat tidak menanggapi dan tidak menyampaikan alat alat bukti

Putusan hakim pada akhirnya menetapkan harta bersama adalah Menyatakan harta bersama Penggugat dengan Tergugat adalah: Sebidang tanah pagar keliling tembok, di atasnya di bangun rumah tembok permanen, luas tanah sekitar 1.550 M<sup>2</sup>, luas bangunan sekitar 253,5m<sup>2</sup>, alamat Kampung Tegal RT. 04 RW.04 Nomor 11, Kelurahan Tegal, Kecamatan Kemang, Kabupaten Bogor.

**B. Kasus Nomor 935/Pdt.G/2021/PA.Praya Tentang Jaminan atau Gadai Tanah  
Yang dibagikan Hakim**

Diketahui bahwa para penggugat dan tergugat telah melangsungkan hubungan pernikahan dan berakhir karena perceraian berdasarkan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (inkrah) putusan Pengadilan Agama Praya

Nomor 404/Pdt/G/2021/PA.Pra Tanggal 30 Maret 2021 dan akte cerai Nomor 0497/C/2021/PA.Pra, para pihak memiliki harta yang diperoleh secara bersama-sama yaitu harta berupa sebidang tanah Pekarangan dengan luas 117 m<sup>2</sup> (Seratus Tujuh Belas Meter Persegi) / 1,17 are yang dibeli dari Almarhum Inak Ejol pada tahun 2014 dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya dengan luas bangunan 11x11 Meter terdiri dari Teras Depan, 2 kamar Tamu, 2 kamar tidur, 2 kamar mandi, garansi Mobil terletak di Lingkungan wakan Kelurahan Leneng, Kec. Praya Kab Lombok Tengah.

Uang senilai Rp. 20.000.000 (dua puluh juta rupiah) yang dipakai untuk tanggap (menerima gadai) tanah sawah milik saudara Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi; Menimbang, bahwa gadai dalam hukum Islam dikenal dengan istilah Rahn yaitu tertahan, terhalang, tercegah secara terminologi yaitu berutang dengan menyerahkan barang sebagai jaminan.

Gadai harus ada barang yang digadaikan, utang, akad, dua pihak yang bertransaksi yaitu rahin (si peminjam/ orang yang menggadaikan) dan murtahin (pemberi utang) dan syarat gadai yaitu transaksi gadai tersebut berdasarkan utang yang wajib dibayar, barang gadai tersebut diperbolehkan dalam jual beli dan rahin hendaklah orang yang boleh mempergunakan jaminannya, baik karena memilikinya atau diizinkan mempergunakan secara syariat dan hendaknya barang yang digadaikan diketahui kadar, sifat dan jenisnya manfaat dari gadai adalah membantu orang lain untuk menggunakan hutang yang mendatangkan manfaat dan merupakan. Penggugat Rekonvensi tidak mengajukan bukti yang relevan dengan uang senilai Rp.

20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) yang dikuasai oleh pemberi gadai dan tidak pula membuktikan adanya transaksi gadai tanah atas sawah milik saudara Tergugat Rekonvensi.

Pemeriksaan Setempat Majelis Hakim memerintahkan Penggugat Rekonvensi untuk menunjukkan bukti-bukti terkait transaksi gadai tanah sawah milik saudara Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi sedangkan Penggugat Rekonvensi tidak dapat menunjukkan uang senilai Rp. 20.000.000,- yang dikuasai oleh pihak ketiga (pemeberi gadai) .

Penggugat tidak dapat menunjukkan bukti-bukti terkait transaksi gadai tanah sawah milik saudara Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi dan tidak dapat menunjukkan keberadaan uang yang nilainya Rp. 20.000.000 maka cukup bagi majelis hakim untuk menyatakan bahwa penggugat Rekonvensi tidak mampu membuktikan dali-dalil gugatan terkait keberadaan uang senilai Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah).

Penggugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan uang senilai Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) sebagai hak kepemilikan bersama Penggugat dan Tergugat dengan demikian dalil gugatan Penggugat yang mengklaim uang senilai Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) sebagai hak bersama Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi tidak terbukti kebenarannya oleh karenanya patut untuk **ditolak** Berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi. Hakim memertimbangkan mengenai harta bersama dibagi 2 (dua) sama besar nilainya yakni  $\frac{1}{2}$  (seperdua) bagian untuk Penggugat Rekonvensi



dan ½ (seperdua) bagian untuk Tergugat Rekonvensi; Menimbang, bahwa oleh karena terbukti satu unit motor merek Yamaha mio warna Hitam telah disepakati diurutkan kepada anak Penggugat rekonvensi dan Tergugat rekonvensi maka Majelis Hakim menghukum kepada Tergugat Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi untuk menyerahkan hak yang melekat atas satu unit motor merek Yamaha mio warna Hitam kepada anaknya.

Penggugat mohon agar harta sebagaimana tersebut diatas ditetapkan sebagai harta bersama selanjutnya dibagi dengan bagian masing-masing memperoleh ½ (setengah) bagian dari harta bersama tersebut. Bukti yang murni pengakuan Supardi tersebut mempunyai kualitas nilai kekuatan pembuktian yang bersifat sempurna meliputi juga daya kekuatan mengikat (*bindende*) dan menentukan (*beslissende*), sebagaimana ketentuan Pasal 1925 KUH Perdata jo. Pasal 311 R.Bg. serta sejalan dengan pendapat Ulama Fiqih dalam Kitab al-Bajuri Juz II hal 334 yang diadopsi menjadi pendapat Majelis Hakim artinya: *“Apabila Tergugat membenarkan/mengakui dakwaan terhadap dirinya, maka hakim menetapkan perkara itu berdasarkan pengakuan tersebut”*, dalil-dalil gugatan Penggugat/ Kuasa Hukum yang diakui Tergugat/ Kuasa Hukum tersebut telah terbukti dan menjadi fakta tetap persidangan;

Mengenai hal yang tidak diperselisihkan tentang status perkawinan Penggugat dengan Tergugat, dalam hal ini Penggugat/ Kuasa Hukum mendalilkan bahwa Penggugat dengan Tergugat menikah pada tanggal 16 Mei 2008 dan telah bercerai sesuai dengan putusan Pengadilan Agama Praya Nomor

404/Pdt/G/2021/PA.Pra Tanggal 30 Maret 2021 dan akte cerai Nomor 0497/C/2021/PA.Pra, maka Majelis Hakim menilai bahwa Tergugat telah membenarkan dan mengakui tentang dalil Penggugat/ Kuasa Hukum tersebut yang diperkuat lagi dengan Bukti yang merupakan akta otentik, sehingga pengakuan Tergugat ditambah lagi dengan bukti tersebut yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat. Dengan demikian terbukti bahwa Penggugat dengan Tergugat pernah menjadi suami istri yang sah dan telah bercerai secara sah juga, yang hal tersebut bukan merupakan pokok sengketa. Bukti yang murni (*aveu pur et simple*), pengakuan Tergugat tersebut mempunyai kualitas nilai kekuatan pembuktian yang bersifat sempurna meliputi juga daya kekuatan mengikat (*bindende*) dan menentukan (*beslissende*), sebagaimana ketentuan Pasal 1925 KUH Perdata jo. Pasal 311 R.Bg. serta sejalan dengan pendapat Ulama Fiqih dalam Kitab al-Bajuri Juz II hal 334 yang diadopsi menjadi pendapat Majelis Hakim artinya: “Apabila Tergugat membenarkan/mengakui dakwaan terhadap dirinya, maka hakim menetapkan perkara itu berdasarkan pengakuan tersebut”, dalil-dalil gugatan Penggugat/ Kuasa Hukum yang diakui Tergugat/ Kuasa Hukum tersebut telah terbukti dan menjadi fakta tetap persidangan; Menimbang, bahwa mengenai objek sengketa yang diperselisihkan dimana sebagian dibenarkan dengan kualifikasi dan sebagian dibantah/ditolak oleh Tergugat/ Kuasa Hukum, yaitu Obyek sengketa yang dibantah/ditolak oleh Tergugat, yaitu: Tanah dan Rumah yang berdiri diatasnya tersebut adalah milik dari orang tua Tergugat yang telah dibeli dari orang yang bernama inaq Ejol yang juga merupakan bibik dari Tergugat sebelum Tergugat lahir, Tergugat hanya melunasi sisa

pembayaran objek sengketa 1 (satu) tersebut kepada Inaq Ejol.

Keterangan saksi Maharudin bin Amaq Sitah Menurut Majelis Hakim tidak berdasarkan sumber pengetahuan yang jelas karena saksi tidak pernah melihat akad transaksi jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat selaku pembeli kepada Inaq Ijol selaku Penjual, apalagi saksi tidak dapat menjelaskan secara pasti obyek jual beli, tahun pembelian, harga jual beli tanah sehingga kesaksian saksi Penggugat tidak cukup mendukung dalil gugatan Penggugat terkait adanya jual beli tanah atas obyek sengketa.

Keterangan saksi Hadijah binti Amaq Permin Menurut Majelis Hakim tidak didasarkan atas pengetahuan dan pengalamannya saksi secara langsung terhadap adanya peralihan jual beli tanah yang dilakukan Tergugat dengan pihak ketiga, dan keterangan yang diberikan saksi tidak diketahui secara pasti sebab-sebab ia mengetahui peristiwa tersebut karena saksi tidak pernah terlibat dan tidak pernah ikut serta dalam transaksi jual beli tanah, tidak mengetahui akad jual beli tanah, tidak mengetahui pihak penjual, obyek jual beli, harga jual beli tanah serta tahun pembelian tanah, sehingga kesaksian saksi Penggugat tidak cukup mendukung dalil gugatan Penggugat terkait adanya jual beli tanah atas obyek sengketa.

Objek sengketa yang diperselisihkan dimana sebagian dibenarkan dengan kualifikasi dan sebagian dibantah/ditolak oleh Supardi, yaitu Tanah dan Rumah yang berdiri di atasnya tersebut adalah milik dari orang tua Tergugat yang telah dibeli dari orang yang bernama inaq Ejol yang juga merupakan bibik dari Tergugat sebelum Tergugat lahir, Tergugat hanya menyelesaikan sisa pembayaran objek sengketa 1

(satu) tersebut kepada Inaq Ejol dan anak-anaknya yang belum dibayar oleh orang tua Tergugat senilai Rp. 7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) agar Tergugat dan saudaranya dapat memiliki tanah dan rumah tersebut secara utuh, dan Penggugat bukan membangun rumah dari awal melainkan hanya pernah melakukan renovasi terhadap rumah tersebut dengan biaya ± Rp. 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah) sehingga rumah tersebut menjadi bagus dan layak huni. Objek sengketa yang dibenarkan dengan kualifikasi oleh Tergugat, yaitu berupa uang sejumlah Rp. 73.500.000,- (Tujuh puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah) yang didapatkan selama Penggugat berada di luar negeri, Penggugat benar mengirimkan uang kepada Tergugat, akan tetapi hanya mengirimkan uang sebanyak ± Rp. 45.000.000 (empat puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat akan tetapi Tergugat sama sekali tidak menikmati uang tersebut melainkan berdasarkan permintaan Penggugat sendiri.

Menimbang, bahwa tidak ada bukti tertulis baik berupa bukti Surat Pernyataan jual beli, SHM atau bukti lainnya yang menunjuk adanya peralihan milik melalui jual beli dari Inaq Ijol kepada Penggugat maupun Tergugat dan tidak ada bukti yang menunjukkan obyek sengketa 3.1 sebagai alas hak milik Penggugat maupun Tergugat

Putusan hakim menetapkan mengenai bersama Penggugat dengan Tergugat adalah

1. transaksi pelunasan pembayaran tanah pada tahun 2014 dengan uang sejumlah Rp. 7.000.000,- kepada Inaq Ijol yang ditaksir dengan nilai harga emas logam mulia antam pada bulan Desember 2021 yaitu 13,56 gram x 939.000 = Rp. 12.738.000

2. Biaya renovasi bangunan rumah pada bagian atap, dapur, dan ditambah dengan teras dan kanopi yang menghabiskan anggaran dengan uang sejumlah Rp. 55.000.000
3. Transaksi Pengiriman uang kepada Tergugat dengan uang sejumlah Rp. 45.000.000

Penerapan pembagiannya adalah :

1.  $\frac{1}{2}$  (seperdua) bagian adalah hak milik Penggugat dan  $\frac{1}{2}$  (seperdua) bagian lagi adalah hak milik Tergugat atas obyek harta bersama
2.  $\frac{2}{3}$  bagian adalah hak milik Penggugat dan  $\frac{1}{3}$  bagian adalah hak milik Tergugat atas obyek harta bersama
3. Menghukum Tergugat untuk membagi dan menyerahkan bagian Penggugat atas harta bersama tersebut, yaitu :
  - a. Tanah Pekarangan luas  $\pm 117$  m<sup>2</sup> (Seratus Tujuh Belas Meter Persegi) / 1,17 are yang dibeli dari Almarhum Inak Ejol pada tahun 2014 dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya dengan luas bangunan  $\pm 11 \times 11$  Meter terdiri dari Teras Depan, 2 kamar Tamu, 2 kamar tidur, 2 kamar mandi, garansi Mobil terletak di Lingkungan wakan Kelurahan Leneng, Kec. Praya Kab Lombok Tengah
  - b. Uang sebanyak Rp. 73.500.000,- (tujuh puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah)

Pembagian harta bersama diatas apabila tidak dapat dibagi secara *natura* maka harta bersama tersebut dapat dibagi secara *innatura* dengan diserahkan

kepada Kantor Lelang Negara atau Pejabat yang berwenang untuk menjual secara lelang dan hasil penjualannya dibagi dua antara Penggugat dengan Tergugat

4. Harta Bersama Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi adalah sebagai berikut : 2.1.satu unit motor merek Yamaha mio warna Hitam yang diperuntukkan untuk anak Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi Membebankan kepada Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 1.495.000,- (satu juta empat sembilan puluh lima ribu rupiah);

## **BAB IV**

### **ANALISIS TENTANG PEMBAGIAN HARTA BERSAMA TANAH DAN BANGUNAN DALAM JAMINAN HUTANG DAN TERPASANG HAK TANGGUNGAN PASCA PERCERAIAN MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 1 TAHUN 1974 TENTANG PERKAWINAN**

#### **A. Penerapan Pembagian Harta Bersama Berupa Tanah Dan Bangunan Dalam Jaminan dan Terpasang Hak Tanggungan Pasca Perceraian Berdasarkan Undang-undang Nomor 1 tahun 1974 Tentang Perkawinan**

Penerapan pembagian harta bersama dalam Putusan Nomor 6376/Pdt.G/2021/PA.Cbn adalah Sebidang tanah pagar keliling tembok, di atasnya di bangun rumah tembok permanen, luas tanah sekitar 1.550 M2, luas bangunan sekitar 253,5m2, dengan ketentuan hakim mengesampingkan SEMA no 3 Tahun 2018 Tentang Harta bersama yang berada dalam jaminan bank membutuhkan kewajiban hukum, yaitu memerlukan gugatan perdata, terhadap pokok perjanjian kredit atas jaminan harta bersama, hal ini dilakukan untuk memberikan kepastian hukum pada pihak bank mengenai legalitas kepemilikan jaminan, dan pihak manakah yang akan menyelesaikan hutang piutang perbankan tersebut. SEMA No 3 tahun 2018 membagi kamar perdata dan syariah khususnya mengenai permohonan penetapan harta bersama yang berada dalam agunan perbankan.

Hakim Putusan Nomor 6376/Pdt.G/2021/PA.Cibinong pada dasarnya telah mempertimbangkan mengenai pembagian harta bersama, yaitu Tergugat yang menguasai harta bersama, maka Tergugat harus dihukum untuk menyerahkan (membagikan) 1/3 (sepertiga) dari harta bersama tersebut kepada Penggugat, dan jika

tidak dapat dibagi secara natura, maka pembagiannya dilakukan dengan cara dijual lelang oleh kantor lelang, kemudian hasilnya diserahkan 1/3 (sepertiga) kepada Penggugat dan 2/3 (dua pertiga) kepada Tergugat. Dalam putusan ini hakim tidak menafsirkan lebih jauh mengenai jaminan yang menjadi objek permohonan pembagian harta bersama, bahwa seharusnya hakim menafsirkan pembagian harta bersama merupakan harta bersih setelah dipotong dan atau dikurangi oleh kewajiban-kewajiban hukum yang muncul selama perkawinan, karena dalam konvensi terdapat fakta hukum bahwa surat tanah sengketa aquo dalam bentuk Akte Jual Beli (AJB), pada tahun 2012 tatkala Tergugat sakit Liver, Penggugat meminta tanda tangan Tergugat guna mengagunkan AJB tersebut untuk meminjam di Bank dan sampai sekarang dalam penguasaan Penggugat, hal ini merupakan suatu hutang piutang perbankan, selain itu ketika dalam menyelesaikan hutang piutang perbankan, akan muncul kewajiban hukum baru yaitu pembayaran Pajak bumi dan bangunan.

Pembagian harta bersama dalam putusan Nomor : 935/Pdt.G/2021/PA.Pra dipertimbangkan hakim mengenai pelunasan pembayaran tanah dengan uang sejumlah Rp. 7.000.000,- yang ditaksir dengan nilai harga emas logam mulia antam sejumlah Rp. 12.738.000,- demikian halnya pembiayaan renovasi yang menghabiskan anggaran dengan uang sejumlah Rp. 55.000.000,- mutlak menjadi hak milik Penggugat dan Tergugat maka uang tersebut diambil terlebih dahulu dibagi dua kepada Penggugat dan Tergugat,

Pembagian harta bersama yang berasal dari tanah dan bangunan rumah permanen secara utuh dan menyeluruh menjadi hak milik orang tua Tergugat setelah



dikeluarkan harta bersama milik Penggugat dan Tergugat berupa uang sejumlah Rp. Rp. 67.738.000, dari pertimbangan ini maka pembagian harta bersama dalam putusan 935/Pdt.G/2021/PA.Praya Tidak serta merta melunasi utang piutang tentang objek sengketa berupa tanah dan bangunan yang merupakan harta bersama dalam kondisi objek sengketa berada dalam pengawasan utang piutang dengan Inaq Ejol dan belum dibayar oleh orang tua Tergugat senilai Rp. 7.000.000 (tujuh juta rupiah)

Pembagian harta bersama sebenarnya merupakan harta bersih setelah dipotong dana tau dikurangi oleh kewajiban-kewajiban hukum yang muncul selama perkawinan, misalkan, hutang piutang perbankan dana atau hutang piutang dengan pihak ketiga selama terdapat dokumen pembuktian yang cukup untuk membuktikan pengurangan harta bersama, dan pajak bumi dan bangunan yang belum dibayarkan.

Pelaksanaan putusan adalah realisasi apa yang merupakan kewajiban dari pihak yang dikalahkan untuk memenuhi suatu prestasi, yang merupakan hak dari pihak yang dimenangkan, sebagaimana tercantum dalam putusan pengadilan. Pelaksanaan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap harus dilaksanakan dengan suka rela oleh pihak yang dihukum, jika tidak dilaksanakan maka akan dilakukan secara paksa oleh panitera dan juru sita dipimpin oleh Ketua Pengadilan Negeri (Pasal 60 dan Pasal 65 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986, Pasal 195 ayat (1) HIR/ Pasal 206 ayat (1) RBg).

Pelaksanaan putusan pada Putusan Nomor 6376/Pdt.G/2021/PA. Cibinong tentang warisan yang diberikan pada anak sebelum perceraian, dalam kondisi ini hakim tidak mempertimbangkan warisan yaitu menyatakan sah dan berharga Sita

Jaminan/ *Conservatoir Beslag* (CB), menyatakan sah dan berkekuatan hukum surat wasiat yang dibuat oleh penggugat, maka hakim selayaknya dapat menghukum Tergugat untuk menyerahkan kepada Penggugat 1 hak atas tanah dan bangunan sebagaimana disebutkan dalam keterangan saksi.

Berdasarkan hukum perdata perkawinan, bahwa harta bersama yang telah digugat dalam gugatan serta merta perceraian, maka berlaku semua persetujuan yang dibuat secara sah yaitu perkanjian perkawinan bersamaan dengan perjanjian utang piutang, maka hal ini merupakan suatu undang-undang dan mengikat bagi bagi para pihaknya yaitu penggugat cerai dan tergugat cerai. dalam ihwal perjanjian *urtang piutang para pihak dengan menggadaikan rumah* yang dilakukan bersama pihak perbankan, maka mengacu pada kasus Nomor 6376/Pdt.G/2021/PA. Cbn, pada suatu perjanjian kredit dengan klausul yaitu hapusnya perikatan utang piutang jika terjadi suatu kematian dari salah satu pihak, para ahli waris yang mendapat hak daripadanya (*Beding ten behoeve van darden*), dan persetujuan hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya (asas pribadi).

Suatu perjanjian yang memuat klausul *Choice of forum*, yaitu suatu klausul untuk mengisi kekosongan hukum jika terjadi suatu sengketa antara pihak-pihak yang mengaitkan diri pada suatu perjanjian yang telah dibuatnya, suatu perjanjian bernama yang mengatur suatu proses penyelesaian sengketa yang dipilih oleh para pihak menyangkut keperdataan yang tertera dalam Undang undang No 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Pokok kehakiman yang telah diatur yurisdiksinya masing-masing untuk menyelesaikan sengketa para phak, pengadilan negeri Merupakan suatu

sarana dalam menyelesaikan sengketa keperdataan, dalam ihwal sengketa antara ahli waris dari Datuk Perpatih Dan Baharudin Pamenan dan perbankan yang menyangkut Hukum waris, hal yang pertama diutamakan penyelesaian sengketa hukum ini adalah pembagian waris terhadap ahli waris dari para pihak yaitu Datuk perpatih Dan Baharudin Pamenan yang mendapatkan waris dari neneknya yang telah bercampur dengan harta bersama tanah rumah yang telah diagunkan. secara litigasi yaitu dengan mengajukan gugatan pada Pengadilan agama dengan sisi perbankan konvensional sangatlah bertentangan dengan kamar peradilan syariah perkawinan dan perbankan konvensional yang tunduk pada yurisdiksi pengadilan negeri bukan pengadilan agama.

Penyelesaian pembagian harta bersama yang telah bercampur dengan hutang piutang dan waris dapat diselesaikan secara non litigasi Non Litigasi yaitu dengan beberapa tahap penyelesaian sengketa dengan menggunakan jalur Litigasi, permohonan perceraian dengan dimohonkannya *uitbaar bijvooraad* sebenarnya telah diatur dalam Sema Nomor 3 Tahun 2000, tentang pengamatan dan pengkajian secara teliti dan cermat oleh Mahkamah Agung tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Putusan Provisionil yang dijatuhkan oleh Pengadilan Negeri dan Pengadilan Agama berdasarkan Pasal 180 ayat (1) Reglemen Indonesia Yang di Perbaharui (HIR) dan Pasal 191 ayat (1) Reglemen Hukum Acara Untuk Luar Jawa - Madura (RBg) bahwa Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Tinggi Agama tanpa meneliti secara cermat dan sungguh-sungguh faktor-faktor ethos, pathos, logos serta

dampak sosialnya mengabulkan permohonan Ketua Pengadilan Negeri dan Ketua Pengadilan Agama untuk melaksanakan Putusan Serta Merta yang dijatuhkan

Hakim yang mengabulkan putusan serta merta tanpa menafsirkan lebih jauh mengenai kedudukan objek jaminan yang berada dalam permohonan pembagian harta bersama di pengadilan agama maka selayaknya harus di tolak, karena kondisi jaminan berada dalam yurisdiksi pengadilan negeri bukan pengadilan agama, adapun yang harus dipenuhi sebelum mengabulkan tuntutan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad oleh hakim pengadilan agama ketika memeriksa perkara 6376/Pdt.G/2021/PA. Cbn harus mempertimbangkan dan menafsirkan :gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti, gugatan tentang Hutang - Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah, gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik, pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetapi dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv. f. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan, pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*(Tanah dan bangunan).

**B. Akibat Hukum Pembagian Harta Bersama Pasca Perceraian Atas Bidang Tanah Dan Bangunan Dalam Jaminan dan Terpasang Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-undang Nomor 1 tahun 1974 Tentang Perkawinan**

Pasal 97 UU Perkawinan mengatur pembagian harta yang sama besar bagi para pemohon. Namun adanya perkembangan kasus dan perkembangan penafsiran hukum formil tentang UBV yang ada dalam SEMA No 3 tahun 2000, maka hakim memiliki risiko dalam mengabaikan peran istri dalam masa perkawinan, bahwa peran istri terhadap rumah tangga bertanggungjawab dalam pengurusan rumah tangga, maka penegasan mengenai kewajiban istri jelas diatur dalam sumber hukum perkawinan dalam Al-Quran surat An-Nissa ayat 34, bahwa wanita yang baik ialah taat kepada Allah dan menjaga rumah tangganya serta memelihara rahasia dan harta suaminya, sehingga penafsiran legisistis ini menguatkan pasal 97 KHI tentang pembagian harta bersama itu hukumnya harus dibagi 2 tanpa menganalogikan dengan adanya kontribusi suami yang besar dalam membangun menambah harta bersama dalam masa perkawinan.

Akibat hukum dari adanya gugatan perceraian, maka berakibat hukum pada adanya posita serta merta penggugat untuk mendapatkan kepastian hukum dan kedudukan hukum serta kewajiban hukum pasca perceraian, akibat hukum tersebut yaitu adanya gugatan soal pengasuhan anak, nafkah anak, nafkah isteri dan harta bersama suami isteri dapat diajukan bersama-sama dengan gugatan perceraian ataupun sesudah putusan perceraian memperoleh kekuatan hukum tetap (Pasal 86 (1) UU-PA).

Tata cara pemeriksaan komulasi perkara 6376/Pdt.G/2021/PA sama dengan dalam perkara cerai talak. Apabila tergugat mengajukan rekonsvansi maka diselesaikan menurut tata cara rekonsvansi. Selama berlangsungnya gugatan perceraian, atas permohonan penggugat atau tergugat atau berdasarkan pertimbangan terhadap legalitas *judex factie*, Pengadilan dapat mengizinkan suami steri tersebut untuk tidak tinggal dalam satu rumah (Pasal 77 UU-PA, Pasal 24 PP No. 9/1975). Permohonan tersebut dapat diajukan secara lisan dalam persidangan dan dicatat dalam berita acara Persidangan. Ijin untuk tidak tinggal dalam satu rumah diberikan oleh Hakim dalam persidangan dan dicatat dalam berita acara persidangan. Selama berlangsungnya gugatan perceraian, atas permohonan penggugat, pengadilan dapat menentukan nafkah yang ditanggung oleh suami, menentukan hal-hal yang perlu untuk menjamin pemeliharaan dan pendidikan anak, menentukan hal-hal yang perlu menjamin terpeliharanya barang-barang yang menjadi hak bersama suami isteri atau barang-barang yang menjadi hak suami atau barang-barang yang menjadi hak isteri (Pasal 78 UU-PA, Pasal 24 PP No. 9/1975)

Tinjauan hukum adat dalam pembagian harta bersama dalam 6376/Pdt.G/2021/PAselayaknyad sama dengan adanya di Kabupaten Indramayu menikah karena banyak faktor, yaitu sebagian masyarakat menikah pada saat musim panen tiba, namun resikonya jika musim panen telah usai atau biasa disebut dengan musim panceklik mereka yang menikah pada musim panen tersebut pasti akan bercerai. Sehingga suami isteri tersebut hanya mementingkan harta dan meninggalkan seluruh hak dan kewajiban sebagai suami isteri, dalam tinjauan hukum adat antara

putusan Cibinong dan kebudayaan perceraian harta bersama di Indramayu, didapatkan kesamaan bahwa terdapat fakta hukum bukti slip gaji berdasarkan bukti T.5 (Perjanjian kerja karyawan Percobaan) tertanggal 16 Juli 2010, Tergugat bekerja sebagai General Manager pada Proyek Bumi Serpong Damai (BSD) Tangerang dengan gaji pokok bulanan Rp17.500.000,00 (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah) setiap bulanya dan bonus berupa uang sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) apabila bisa mencapai target yaitu dapat melakukan grand opening pada tanggal 11 Nopember 2011, setelah selesainya proyek maka berakhirlah perkawinan denganmenyisakan permohonan harta bersama.

Manfaat dan perlindungan yang diberikan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan bagi kepentingan bank pemegang jaminan dengan status harta bersama pasca perceraian tidak boleh merugikan kepentingan para pihak yang ada dalam putusan 6376/Pdt.G/2021/PA.Cbn dan Putusan Nomor 935/Pdt.G/2021/PA.Pra, para pihak harus memperhatikan asas yang terkandung dalam ketentuan-ketentuan hukum positif bangsa Indonesia. Asas-asas yang terkandung dalam setiap ketentuan memiliki tujuan yang mulia, yaitu menjaga dan mempertahankan harkat martabat manusia selaku subyek hukum. Ketentuan hukum mengenai hak tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan juga memiliki asas-asas hukum, antara lain asas keadilan dan asas perlindungan yang seimbang.

Pengesampingan Peraturan perundang-undangannya yang mengatur tentang hak tanggungan terhadap Undang-undang No 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan, selayaknya harus memenuhi rasa keadilan bagi para pihak yang menjadi pengugat

dan tergugat dalam sidang perceraian, Undang-Undang Hak Tanggungan atas pengikatan tanah dan bangunan harus memberikan manfaat bukan saja terhadap para pihak yang menerima pembagian harta bersama dan termasuk ahli waris didalamnya, hak tanggungan atas jaminan tanah dan bangunan dalam proses pembagian putusan hakim, maka harus memberikan perlindungan yang seimbang bagi para pihak dan ahli waris dan bank. Ketentuan-ketentuan mengenai hak tanggungan diadakan untuk memberikan manfaat dan perlindungan kepada para kreditur apabila debitur tidak membayar utang-utangnya.

Permasalahan penyelesaian utang piutang terhadap asset tanah dan bangunan dalam status pembagian harta bersama dalam masyarakat perbankan mengakibatkan timbulnya masalah-masalah. Maka dari itu lembaga jaminan oleh lembaga perbankan yang dianggap paling efektif dan aman adalah tanah dengan jaminan Hak Tanggungan. Apabila para pihak cedera janji, maka objek hak tanggungan dalam asa pembagian harta bersama dapat dijual melalui lelang terlebih dahulu, menurut ketentuan peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan.

Akibat hukum dari adanya jaminan yang dimohonkan dalam objek penetapan harta bersama hakim maka, kita harus terlebih dahulu untuk mengetahui akan Perjanjian kredit antara bank dengan nasabah (debitur) merupakan perjanjian pokok, setidaknya tidaknya adalah Datuk perpatih dan Baharudin mengetahui akibat kondisi perceraian terhadap harta jaminan perbankan, solusi penyelesaian dengan perbankan terhadap kondisi diatas.



Perbankan memiliki hak untuk pengembalian kredit yang diberikan pada datuk perpatih dan baharudin, maka dari itu diadakan perjanjian jaminan, ketidakpastian hukum terhadap jaminan yang berada dalam penguasaan penggugat maka Perjanjian pemberian jaminan merupakan perjanjian bersifat *assesoir*, dan putusan pembagian harta bersama merupakan pokok yang terlebih dulu diselesaikan menuai banyak pertimbangan. dimana adanya jaminan ini merupakan perjanjian yang dikaitkan dengan perjanjian pokok, dalam hal ini perjanjian kredit. Sehubungan dengan pemberian kredit yang dilakukan oleh bank, maka bank dalam pelaksanaannya harus mempunyai keyakinan akan kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur yaitu datuk perpath dan baharudin untuk membayar kembali kredit yang diberikan sesuai yang diperjanjikan. Hubungannya dengan SEMA No 3 Tahun 2000 dan Sema nomor 3 Tahun 2018, bahwa dalam penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan diatur mengenai mengenai Kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank.

Jaminan sebagai sarana perlindungan bagi kreditur, pada dasarnya Undang-Undang dalam hal ini KUH Perdata telah memberikan jaminan secara umum bagi

kreditur. Pasal 1131 KUH Perdata, menyatakan bahwa Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.

Hukum telah menentukan bahwa kreditur yang telah memberikan pinjaman atau kredit kepada debitur, demi hukum segala harta benda dari debitur kecuali harta benda yang telah dibebani dengan suatu hak jaminan, menjadi jaminan atas pelunasan utang debitur tersebut, tanpa terlebih dahulu melakukan perjanjian jaminan.berlakunya Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak Tanggungan, maka kreditur yang memiliki piutang dijamin dengan Hak Tanggungan memiliki pula hak untuk didahulukan dalam pemenuhan piutangnya dengan mengeksekusi objek jaminan. Sehubungan dengan jaminan kebendaan. R. Subekti, mengemukakan bahwa pemberian jaminan kebendaan selalu berupaya menyendirikan suatu bagian dari kekayaan seseorang, si pemberi jaminan, dan menyediakannya guna pemenuhan kewajiban (pembayaran utang) seorang debitur, selanjutnya dikatakan pula bahwa kekayaan tersebut dapat berupa kekayaan debitur sendiri atau kekayaan pihak ketiga. Penyendirian atau penyediaan secara khusus itu diperuntukkan bagi keuntungan seorang kreditur tertentu yang telah memintanya, karena bila tidak ada penyendirian atau penyediaan secara khusus itu, bagian dari kekayaan tadi seperti halnya seluruh kekayaan debitur dijadikan jaminan untuk pembayaran semua utang si debitur. Dengan demikian maka pemberian jaminan kebendaan kepada seorang kreditur tersebut memberikan kedudukan yang istimewa (*privelege*) terhadap para kreditur

lain, dalam mengambil pelunasan atas hasil penjualan objek jaminan kebendaan tersebut.

Berdasarkan jenisnya, jaminan dibedakan menjadi dua, yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Jaminan perorangan adalah suatu perjanjian antara seorang berpiutang atau kreditur dengan seorang ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si berhutang atau debitur. Jaminan perorangan tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan. Merujuk pada hukum tertulis mengenai hak tanggungan sebagaimana tertulis pada ketentuan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu : 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 lainnya.

Berdasarkan rumusan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Hak Tanggungan diketahui bahwa pada dasarnya suatu Hak Tanggungan merupakan suatu benda jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek jaminannya berupa Hak-Hak Atas Tanah yang diatur dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Akibat hukum dari dikabulkannya putusan serta merta perceraian oleh hakim dengan tidak mempertimbangkan adanya jaminan rumah dan bangunan yang berada dalam pengawasan bank pada dasarnya pemegang jaminan kebendaan memiliki hak untuk mengeksekusi barang jaminan untuk dijual secara lelang guna pembayaran utang, serta bank memiliki kewenangan untuk melakukan perlawanan pihak ketiga (*intervensi*) pada gugatan perceraian dengan posita pembagian harta bersama sebagai *uitbar bijvoord*, upaya itervensi bak dalam pokok perkara memiliki kompetensi atau legal standing, karena adanya jaminan kebendaan asset tidak bergerak berupa tanah dan bangunan yang berada dalam masa pembagian harta pasca perceraian, legal standing perbankan ini bertujuan untuk mendapatkan atau mencari kepastian hukum pada hakim pengadilan agama dalam hal hal seperti pihak yang berkewajiban melakukan pembayaran angsuran pada bank karena adanya perbuatan hukum para pihak selama perkawinan dengan mengagunkan tanah dan bangunan, mengarahkan petunjuk lelang tanah dan bangunan demi keamanan bank, kepemilikan sah tanah dan bangunan yang tertera di SHM pasca putusan pembagian harta bersama.

Jika debitur lalai melaksanakan kewajibannya berdasarkan perjanjian kredit atau biasa disebut dengan wanprestasi. Pemberian hak kepada kreditur untuk mengeksekusi jaminan kebendaan yang diberikan oleh debitur dapat kita lihat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPer”) serta beberapa peraturan perundang-undangan pasal 1155 KUHPer: Kreditur sebagai penerima benda gadai berhak untuk menjual barang gadai, setelah lewatnya jangka waktu yang ditentukan, atau setelah dilakukannya peringatan untuk pemenuhan perjanjian dalam hal tidak ada ketentuan jangka

waktu yang pasti, pasal 15 ayat (3) jo. Pasal 29 Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (“UU Jaminan Fidusia”): yang memberikan hak kepada kreditur untuk mengeksekusi benda jaminan fidusia jika debitur cidera janji (wanprestasi). (Jika debitur memberikan jaminan), pasal 6 jo. Pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah: yang memberikan hak kepada kreditur untuk mengeksekusi benda jaminan fidusia jika debitur cidera janji (wanprestasi). Jika debitur memberikan jaminan.