

## **BAB IV**

### **PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN SERTIFIKAT HAK**

#### **MILIK**

##### **4.1 Pembebanan Hak Tanggungan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Objeknya Merupakan Harta Bersama**

Pemberian kredit yang dilakukan oleh bank dalam prakteknya tidak lepas dari masalah yang sering timbul akibat lembaga jaminan. Permasalahan yang terjadi dalam praktek perbankan mengenai jaminan terkadang muncul berkaitan dengan objek jaminan hak tanggungan yang merupakan harta bersama (gono gini). Penjaminan harta bersama yang dilakukan oleh debitur terkadang dilakukan tanpa persetujuan (ijin) dan isteri atau suaminya.

Harta kekayaan perkawinan dalam Undang-Undang Perkawinan ditegaskan dengan istilah harta bersama. Harta bersama merupakan harta benda yang diperoleh suami isteri selama perkawinan. Dalam KUHPerdara, harta kekayaan perkawinan merupakan percampuran harta yang terjadi akibat adanya suatu perkawinan. Sehingga dalam prinsipnya baik menurut Undang-Undang Perkawinan maupun menurut KUHPerdara, harta kekayaan perkawinan merupakan harta kekayaan yang dimiliki oleh suami isteri secara bersarna.

Apabila terjadi pemberian hak tanggungan terhadap harta bersama biasanya terjadi karena debitur (baik suami atau isteri) yang namanya tercantum dalam sertifikat sebagai pemilik hak atas tanah, membebankan hak tanggungan sebagai jaminan kepada kreditur/bank tanpa persetujuan suami atau isterinya. Hal ini menyebabkan apabila debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada bank, maka bank akan sulit untuk mengeksekusi objek hak tanggungan tersebut karena suami/isteri dapat mencegah eksekusi tersebut dengan mengajukan sanggahan ke pengadilan dengan dalih bahwa ia tidak pernah memberikan persetujuannya untuk menjaminkan harta benda dimaksud.

Mengenai harta kekayaan perkawinan, di dalam KUHPerdara ditegaskan bahwa pengelolaan harta kekayaan perkawinan merupakan hak mutlak yang diberikan kepada suami sehingga suami tidak perlu mempertanggung jawabkan kepada isterinya. Namun berdasarkan yurisprudensi dikatakan bahwa dalam hal seorang suami yang tunduk di bawah hukum Barat telah memberikan jaminan kepada bank atau kreditur lainnya terhadap rumah dan tanah yang merupakan harta bersama dengan isterinya, maka isterinya harus ikut menandatangani perjanjian jaminan tersebut. dalam Undang-Undang Perkawinan ditegaskan bahwa suami dan isteri dapat bertindak hanya dengan persetujuan kedua belah pihak. Hal ini berarti kewenangan terhadap harta kekayaan perkawinan ada pada kedua belah pihak. Sehingga apabila suami atau isteri yang

ingin membebankan hak tanggungan atau menjual harta bersama harus dengan persetujuan isteri atau suaminya.

Dalam hal pemberian jaminan, misalnya hak tanggungan, dalam hal objek jaminan yang akan dibebani hak tanggungan merupakan harta bersama, diperlukan persetujuan dari pasangan hidup si debitur. Perjanjian kredit yang dibuat dengan memenuhi syarat-syarat perjanjian yang sah mengikat para pihak (kreditur, debitur atau pihak ketiga), karena dalam suatu perjanjian yang sah mengandung asas mengikat sebagai undang-undang. Hal ini sebagaimana dapat disimpulkan dari rumusan Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdota. khususnya dari kallinat “perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang.”

Pihak kreditur dalam memberikan kredit haruslah memperhatikan hal utama yang harus dipenuhi dalam setiap perjanjian adalah syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana tecantum dalam Pasal 1320 KUHPerdota, yaitu sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Sepakat maksudnya adalah bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus saling sepakat dan setuju mengenai hal-hal pokok dalam perjanjian yang dibuat. Misalnya pihak debitur dan kreditur telah sepakat dan setuju tentang besar jumlah kredit.

2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa atau akilbalig dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum. Mengenai hal

kedewasaan menurut KUHPerdara dan untuk dapat membuat suatu perjanjian adalah apabila seseorang sudah berumur 21 (duapuluh satu) tahun atau sudah menikah. Seseorang dianggap tidak cakap untuk membuat perjanjian apabila; orang tersebut belum dewasa atau sedang berada di bawah pengampunan.

### 3. Mengenai suatu hal tertentu:

Maksudnya adalah dalam perjanjian tersebut harus disebutkan dengan jelas hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari pihak debitur dan pihak kreditur.

### 4. Suatu sebab yang halal

Yang dimaksud dengan sebab yang halal adalah isi dari perjanjian. Misalnya perjanjian kredit tersebut dianggap tidak mempunyai sebab yang halal apabila tujuan pemberian kredit itu oleh kreditor adalah untuk mengembangkan usaha narkoba atau obat terlarang lainnya.

Hal ini mengakibatkan segala sesuatu tentang pemberian kredit menjadi jelas dan pasti, dan harus dipatuhi oleh semua pihak (kreditur, debitur atau pihak ketiga), termasuk mengenai pengembalian kredit dari eksekusi apabila terjadi kredit macet. Pencantuman klausul tersebut didasari dengan pemikiran bahwa kredit yang diberikan oleh bank merupakan hal yang mengandung risiko, karena dalam suatu perjanjian kredit dapat terjadi bahwa debitur cedera janji dan mengakibatkan kredit macet. Risiko tersebut harus dapat ditanggulangi oleh bank karena bank

harus dapat mempertanggung jawabkan dana yang digunakan kepada masyarakat sebagai pemilik dana.

#### **4.2 Pelaksanaan Kewajiban Angsuran Kredit Dengan Jaminan Harta Bersama Apabila Terjadi Perceraian**

Harta milik bersama pengertiannya kekayaan yang didapat sejak status pernikahan dilangsungkan dan berakhir apabila ada perceraian. Selain diatur harta bersama ada harta kekayaan milik masing masing pihak baik didapat sebelum atau sepanjang masa perkawinan misalnya, harta yang dibeli sebelum perkawinan, harta karena warisan, mendapatkan hadiah atau hibah dan lain lainnya tetap menjadi penguasaan masing masing pihak, hal ini sesuai dengan bunyi pasal 35 ayat 2 Undang-Undang Perkawinan, Sedangkan harta bersama menjadi penguasaan dari semua pihak serta persetujuan bersama apabila akan menggunakan harta tersebut untuk kepentingan dalam rumah tangganya, termasuk untuk menjaminkan pada bank guna pengambilan kredit pengembangan modal usaha yang dapat memberikan harapan dalam mensejahterakan kehidupan rumah tangganya.

Menjaminkan harta bersama sebenarnya telah diatur pada Pasal 91 ayat 4 Kompilasi Hukum Islam untuk selanjutnya disebut (KHI), menyatakan bahwa : "Harta bersarna dapat dijadikan sebagai barang jarninan oleh salah satu pihak atas persetujuan pihak lainnya". Sehingga

apabila pihak istri akan menggunakan harta sebagai jaminan, maka harus mendapat persetujuan dari suaminya begitu pula sebaliknya.

Pasal 36 ayat 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan menjelaskan harta bersama dalam perkawinan adalah menjadi hak para pihak dalam mengelola harta kekayaan tersebut dengan prinsip dasar adalah untuk kepentingan bersama dalam mensejahterakan kehidupan rumah tangganya. Adapun kedudukan hukum terhadap pengelolaan harta dimaksud sama antara suami dan isteri sepanjang tidak ada di kecualikan oleh ketentuan hukum dengan adanya perjanjian perkawinan. Dalam Kompilasi Hukum Islam telah dijelaskan bahwa kedudukan antara suami dan isteri sama dan apabila salah satu pihak akan menjual atau menjaminkan harta bersama harus mendapat persetujuan kedua belah pihak.

Berdasarkan penjelasan dan uraian dapat di simpulkan harta bersama dalam perkawinan adalah harta yang diperoleh sejak perkawinan sampai dengan putusnya perkawinan atau terjadi perceraian. Dalam hal pengelolaan harta bersama tersebut menjadi tanggung jawab bersamadan apabila salah satu pihak akan menjual atau menjaminkan dalam hal penting kehidupan rumah tangga mereka harus mendapat persetujuan kedua belah pihak. Harta bersama akan dibagikan sesuai ketentuan hukum yang berlaku ketika terjadi perceraian, sesuai bunyi pasal 37 ayat 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan yang

mengatakan apabila perkawinan putus dikarenakan perceraian, maka harta bersama akan dibagikan menurut hukumnya masing masing.

Hal ini menunjukkan bahwa dalam Undang-Undang Perkawinan tidak diatur secara tegas dan diserahkan kepada masing masing pihak menggunakan hukum agama atau hukum adat masing masing sehingga dalam penyelesaian masalah pembagian harta dapat diselesaikan dengan cepat dan tepat.

Sedangkan menurut Kompilasi Hukum Islam pengaturan pembagian harta bersama yang tertuang dalam pasal 96 dan 97. Yakni :

Pasal 96 :

- 1) Apabila terjadi cerai mati, maka separuh harta bersarna menjadi hak pasangan yang hidup lebih lama,
- 2) Pembagian harta bersarna bagi seorang suami atau isteri yang isteri atau suarninya hutang harus ditanggunghkan sarnpai adanya kepastian matinya yang hakiki atau matinya secara hukum atas dasar putusan Pengadilan Agama.

Pasal 97 :

Janda atau duda cerai masing masing berhak seperdua dari harta bersarna sepanjang tidak ditentukan lain dalam perjanjian perkawinan.<sup>1</sup>

Apabila harta bersama digunakan sebagai jaminan kredit, ketika terjadi perceraian, yang bertanggung jawab meneruskan angsurannya tersebut pihak suami isteri (ditanggung bersama). Ketentuan ini diatur dalam pasal 93 Kkompilasi Hukum Islam berbunyi bahwa :

- 1). Hutang yang dilakukan oleh para pihak pertanggung jawabannya di bebankan pada masing masing hartanya.
- 2). Hutang yang dilakukan untuk kepentingan keluarga akan menjadi tanggung jawab bersama dengan harta kekayaan bersama.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Insruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 Tentang Penyebarluasan Kompilasi Hukum Islam h. 360-361

<sup>2</sup> Ibid, h. 359-360

Terkait hal tersebut terdapat pada pasal 163 KUHPerdara, menyatakan : semua utang kedua suami isteri itu bersama sama, yang di buat selama perkawinan, harus dihitung sebagai kerugian bersama. Sedangkan untuk penyelesaian pernbagian harta bersarna di atur sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku untuk membagi pihak mantan suami isteri mendapatkan pembagian harta bersama secara adil.