



LEGAL BRIEF

journal homepage: www.legal.isha.or.id/index.php/legal



Juridical Analysis of the Binding of Inherited Land that has not been Divided as the Object of Debt Collateral (Case Study of the Decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia Number 2189 K / PDT / 2017)

Rika Devi Yanti Nasution¹, Yamin Lubis², Mustamam³

Program Studi (S2) Magister Ilmu Hukum
Fakultas Hukum, Universitas Islam Sumatera Utara, Jl. Sisingamangaraja, Medan 20217

Email: rikadeviyantinasution@yahoo.co.id

Abstrak

Para pihak dalam perjanjian hutang piutang atau kredit, melakukan pengikatan tanah warisan yang belum dibagi sebagai objek jaminan hutang yaitu dengan menjaminkan tanah warisan yang belum dibagi kepada ahli waris. Rumusan masalah dalam tesis ini adalah bagaimana kedudukan tanah warisan yang dijadikan jaminan yang berasal dari adanya jual beli tanah dari seorang ahli waris, bagaimana akibat hukum jual beli tanah warisan yang dijadikan jaminan dalam perjanjian hutang piutang, bagaimana pertimbangan hakim dalam memutuskan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2189 K/Pdt/2017 jika dilihat dari hukum jaminan. Metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis yang mengarah pada penelitian hukum yuridis normatif yakni penelitian yang dilakukan dengan cara mengacu pada norma-norma hukum yaitu meneliti terhadap bahan pustaka atau bahan sekunder. Data sekunder dengan mengolah data dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Kedudukan tanah warisan yang dijadikan jaminan yang berasal dari adanya jual beli tanah dari seorang ahli waris adalah harus ada persetujuan ahli waris untuk menghindari terjadi perebutan harta waris antara ahli waris, yang muncul dengan keinginan untuk memiliki sebagian besar atau seluruh harta warisan yang ditinggalkan, Pendaftaran peralihan hak tanggungan dilakukan dengan mencatatnya pada buku tanah serta sertipikat hak tanggungan yang bersangkutan dan pada buku tanah serta sertipikat hak yang dibebani berdasarkan surat tanda bukti beralihnya piutang yang dijamin karena pewarisan. Peralihan hak atas tanah karena pewarisan bukan merupakan salah satu penyebab hapusnya Hak Tanggungan, oleh karena itu Hak Tanggungan tidak akan hapus dengan beralihnya hak atas tanah yang dibebaninya. Pertimbangan hakim dalam memutuskan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2189 K/Pdt/2017 jika dilihat dari hukum jaminan adalah tanah yang telah menjadi objek jaminan atas pinjaman kredit secara hukum jaminan tersebut tidak dapat dialihkan ataupun dijual belikan atau dilakukan suatu perbuatan hukum di atas objek jaminan tersebut tanpa seijin dari ahli waris lainnya juga kreditur yaitu Bank Sumut sebagai pihak yang berhak atas jaminan tersebut.

Kata Kunci: Tanah Warisan, Belum Dibagi, Jaminan Hutang.

Abstract

The parties in the loan or credit agreement, bind the inherited land that has not been divided as a debt collateral object, namely by guaranteeing inherited land that has not been distributed to the heirs. The formulation of the problem in this thesis is how the position of inherited land which is used as collateral originating from the sale and purchase of land from an heir, how the legal consequences of the sale and purchase of inheritance land are used as collateral in the loan receivables agreement, how is the judge's judgment in deciding the Supreme Court Decision Number 2189 K / Pdt / 2017 if seen from the guarantee law. The research method used is descriptive analysis that leads to normative juridical research that is research conducted by

referring to legal norms that is examining library materials or secondary materials. Secondary data by processing data from primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials. The results showed that the position of inherited land that is used as collateral originating from the sale and purchase of land from an heir is that there must be an agreement of the heirs to avoid the seizure of inheritance between heirs, who appear with the desire to own most or all of the inherited assets that are inherited. Abandoned, registration of transfer of mortgage rights is carried out by recording it in the land book and certificate of related mortgage rights and in the land book and certificate of rights encumbered based on a letter of evidence of the transfer of receivables guaranteed due to inheritance. The transfer of land rights due to inheritance is not one of the causes of the abolition of the Underwriting Right, therefore the Underwriting Right will not be abolished by the transfer of land rights that it encumbered. Judge's consideration in deciding the Republic of Indonesia's Supreme Court Decision Number 2189 K / Pdt / 2017 if seen from the guarantee law is land that has been the object of collateral for a credit loan legally. The guarantee cannot be transferred or sold or carried out a legal action on the object of the guarantee without the permission of other heirs as well as creditors namely the North Sumatra Bank as the party entitled to the guarantee.

Keywords: *Inherited Land, Undivided, Debt Collateral.*

A. Pendahuluan

Perjanjian hutang piutang, baik dalam lembaga perbankan maupun bukan hampir setiap pinjaman yang disalurkan oleh pihak kreditur selalu meminta agunan atau jaminan dari debitur.¹ Bank dalam pemberian kredit bank wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan, karena kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat.²

Jaminan atas hutang memberi makna adanya perlindungan kreditur yang telah melepaskan sejumlah uangnya yang digunakan sebagai modal oleh debitur dan sekaligus memberi kepastian hukum akan kembalinya sejumlah uangnya yang digunakan oleh debitur kepada kreditur.³ Jaminan ini bagi kreditur akan menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi segala kewajibannya atas sejumlah uang yang dipergunakan oleh debitur dan sekaligus dengan adanya benda jaminan, pemenuhan hak dan kewajiban serta adanya kepastian hukum dan segala perlindungan secara yuridis terpenuhi.⁴

Pemberian jaminan merupakan implikasi dari prinsip kehati-hatian, hal tersebut dapat dipahami karena jika suatu kredit dilepas tanpa agunan maka memiliki risiko yang sangat besar, jika debitur wanprestasi atau tidak mampu lagi membayar kreditnya, pihak kreditur dapat memanfaatkan jaminan untuk menarik kembali dana yang disalurkan dengan melakukan eksekusi terhadap jaminan tersebut.⁵

Praktik sering dijumpai pelaksanaan pembagiaan warisan ditunda-tunda dan harta dibiarkan tetap untuk dalam jangka waktu yang lama bahkan ada yang sempat

¹ J Satrio, *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, hlm. 11

² Oey Hoey Tiang, *fidusia Sebagai Jaminan Unsur-unsur*, Penerbit Ghalia Indonesia, Jakarta, 2005, hlm. 15

³ Sri Sudewi Masjoen Sofwan, *Beberapa Masalah Lembaga Jaminan Khususnya Fidusia Dalam Praktek dan Pelaksanaannya di Indonesia*, Fakultas Hukum UGM, Bulaksumur, Yogyakarta, 2008, hlm 2

⁴ Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2015, hlm. 28.

⁵ *Ibid.*, hlm. 32.

dikuasai oleh sebahagian ahli waris, maka akibatnya sewaktu mau dibagi harta warisan, sebahagian harta warisan tersebut masih dikuasai oleh sebahagian ahli waris.

Prakteknya dalam perjanjian hutang piutang atau kredit, para pihak melakukan pengikatan tanah warisan yang belum dibagi sebagai objek jaminan hutang yaitu dengan menjaminkan tanah warisan yang belum dibagi kepada ahli waris seperti dalam kasus putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2189 K/Pdt/2017. Kasus ini bermula ketika ketika orang tua Para Penggugat dan Tergugat I meninggalkan harta warisan yang salah satunya adalah sebidang tanah seluas 2.050 m² sesuai dengan SKT Nomor 12794/I/14, tanggal 30 Agustus 1973 atas nama Alarik Hutagalung, yang terletak di Jalan Pesantren Nomor 150 (Nomor 24) Kota Medan berikut bangunan yang ada di atasnya yang mana tanah warisan tersebut belum pernah dibagi kepada para ahli warisnya.

Tergugat I melalui para ahli warisnya telah mengklaim bahwa Tergugat I adalah pemilik satu-satunya atas objek jaminan pinjaman kredit yaitu tanah seluas 2.050 m² dengan Nomor 12794/A/I14, tanggal 30 Agustus 1973 atas nama Alarik Hutagalung, yang terletak di Jalan Pesantren Nomor 150 (Nomor 24) Medan dan tidak ada hak dari pada Para Penggugat. Atas pengakuan dari ahli waris Tergugat I pada poin 7 di atas, Para Penggugat sangat terkejut oleh karena sampai sekarang belum pernah ada pembagian atas harta warisan dari orang tua Para Penggugat, sehingga secara hukum harta warisan tersebut adalah harta warisan dari Alarik Hutagalung yang belum dibagi.

Tahun 1985, semasa hidupnya orang tua Para Penggugat dan Tergugat I mendirikan usaha keluarga bernama Klinik Renata Sakti di atas tanah yang terletak di Jalan Pesantren Nomor 150 (Nomor 24) Kota Medan. Tahun 1985 itu juga orang tua Para Penggugat dan Tergugat I pernah meminjam sejumlah uang dari Turut Tergugat I PT Bank Sumut dengan jaminan sebidang tanah seluas 2.050 m² sesuai dengan SKT Nomor 12794/A/I14, tanggal 30 Agustus 1973 atas nama Alarik Hutagalung sebagaimana dalam Akta Pemberian Jaminan Nomor 66 tanggal 24 Desember dan Akte Pengakuan Hutang dan Pemberian Jaminan Nomor 46 tanggal 12 Januari 1987, Akte Perjanjian Pinjaman Nomor 158 tanggal 30 Oktober 1987, dan Akte Pengakuan Hutang dan Pemberian jaminan.

Para Penggugat mengetahui dari Turut Tergugat/PT Bank Sumut yang memberitahu dan menunjukkan telah ada Akta Pembagian Harta Warisan Nomor 35 tanggal 29 April 2000 yang diperbuat di hadapan Tergugat II. Setelah memperhatikan dan meneliti Akte Nomor 35 tanggal 29 April 2000 yang berisi seolah-olah telah terjadi pembagian harta warisan tersebut adalah merupakan akal-akalan dari Tergugat I dan Tergugat II, karena Para Penggugat tidak pernah mengetahui keberadaan isi Akte Nomor 35 tersebut.

Akte Nomor 35 tersebut telah dilakukan dengan cara melawan hukum, maka Akte Nomor 35, tanggal 29 April 2000 Tentang Pembagian Warisan yang diperbuat oleh Reny Helena Hutagalung S.H., Notaris/PPAT di Medan adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum, sehingga dinyatakan batal secara hukum. Para penggugat memohon kepada hakim agar menyatakan sebidang tanah seluas 2050 m² sesuai dengan SKT Nomor 12794/A/14, tanggal 30 Agustus 1973, atas nama Alarik

Hutagalung dan bangunan yang ada di atasnya adalah merupan harta warisan dari Alarik Hutagalung yang belum pernah dibagi.

Objek tanah warisan Alarik Hutagalung yang dijadikan jaminan pada Bank Sumut d/h Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara ternyata sejak tahun 1985 telah dilakukan jual beli atas objek jaminan tersebut. Jual beli tersebut ternyata tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pemerintah dan tidak dilakukan secara terang dan tunai karena dilakukan tanpa adanya saksi saksi yang mengetahui dan menyaksikan proses jual beli tersebut, akan tetapi semata dilakukan oleh Alarik Hutagalung sebagai penjual dan Sahat Luhut Hutagalung sebagai pembeli, sehingga berdasarkan hukum jaminan maka jual beli terhadap objek jaminan hutang kredit yang merupakan objek tanah warisan almarhum Alarik Hutagalung adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum.

B. Metode Penelitian

Jenis penelitian hukum yang digunakan adalah yuridis normatif dan penelitian hukum empiris. Penelitian yuridis normatif adalah suatu penelitian yang menempatkan norma sebagai obyek penelitian, baik norma hukum dalam peraturan perundang-undangan, norma hukum yang bersumber dari suatu undang-undang⁶. Disebut juga penelitian hukum doktrinal yaitu penelitian hukum yang menggunakan data sekunder. Penelitian hukum normatif dikenal sebagai penelitian hukum yang bersifat kualitatif.⁷

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis yaitu penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan serta menganalisa peraturan perundang-undangan yang berkaitan pada tujuan penelitian ini. Tujuan dalam penelitian deskriptif adalah untuk menggambarkan secara tepat sifat-sifat individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan frekuensi atau penyebaran suatu gejala atau frekuensi adanya hubungan tertentu antara gejala dan gejala lain dalam masyarakat.⁸ Maksud utama analisis terhadap bahan hukum adalah mengetahui makna yang dikandung oleh istilah-istilah yang digunakan dalam aturan undang-undang secara konsepsional, sekaligus mengetahui penerapannya dalam praktik.⁹

Pengumpulan data merupakan salah satu tahapan dalam proses penelitian yang sifatnya mutlak untuk dilakukan karena data merupakan sumber yang akan diteliti. Pengumpulan data difokuskan pada pokok permasalahan yang ada, sehingga dalam penelitian tidak terjadi penyimpangan dan keaburan dalam pembahasannya. Pengumpulan data dalam penelitian ini mempergunakan data primer dan data sekunder.

Analisis data adalah suatu proses mengatur, mengurutkan, mengelompokkan, memberikan kode dan mengategorikannya hingga kemudian mengorganisasikan dalam suatu bentuk pengelolaan data untuk menemukan tema dan hipotesis kerja yang diangkat menjadi teori substantif.¹⁰ Untuk menemukan teori dari data tersebut

⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali Pers, Jakarta, 1995, hlm. 70

⁷ Ronny Hanitjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia, Jakarta, 2008, hlm. 10.

⁸ Kontjaraningrat, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, Gramedia, Jakarta, 1997, hlm. 42.

⁹ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, 2008, hlm. 310

¹⁰ Lexy J Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 1993, hlm. 103

maka menggunakan metode kualitatif adalah penelitian yang mengacu pada norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan serta norma-norma yang hidup dan berkembang dalam masyarakat.¹¹

Data penelitian dianalisis secara kualitatif artinya data yang berdasarkan uraian kalimat atau data tidak dianalisis dengan menggunakan statistik atau matematika ataupun sejenisnya, yaitu apa yang dinyatakan responden secara tertulis ataupun lisan dan perilaku nyata yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.¹² Sedangkan metode berpikir yang digunakan penulis yaitu *deduktif*, yakni pengerucutan dari bagian umum yang merupakan permasalahan umum kepada permasalahan yang lebih khusus.¹³

C. Hasil dan Pembahasan

1. Kedudukan Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Dijadikan Jaminan Hutang

Tanah merupakan benda yang sangat berharga bagi manusia, karena hampir semua kebutuhan manusia terkait dengan tanah, mulai manusia lahir sampai meninggal membutuhkan tanah. Manusia dengan tanah adalah dua hal yang tidak dapat dipisahkan, karena kehidupan manusia tidak dapat lepas dari tanah. Karena eratnya hubungan tanah dan manusia maka manusia mempunyai hubungan emosional dan spiritual dengan tanah. Penguasaan tanah diupayakan semaksimal mungkin untuk dapat meningkatkan kesejahteraan hidupnya. Berbagai upaya dilakukan oleh manusia untuk dapat menguasai tanah dan tentunya mempertahankan juga dari pihak lain, karena itu penguasaan tanah harus dilandasi atas hak yang sah sebagaimana diatur di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Kematian seseorang membawa pengaruh dan akibat hukum kepada diri, keluarga, masyarakat dan lingkungan sekitarnya. Dengan kematian timbul pula akibat hukum lain secara otomatis, yaitu adanya hubungan ilmu hukum yang menyangkut hak para keluarganya (ahli waris) terhadap seluruh harta peninggalannya.¹⁴ Pemindahan hak masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain yang berupa penyerahan (*levering*) yang harus dibuatkan akta oleh pejabat yang berwenang, jadi sebelum dilakukan “balik nama” hak atas tanah tersebut belum beralih/pindah kepada pembeli.¹⁵

Hak milik selain dapat dialihkan juga dapat dibebani hak tanggungan atau dijadikan jaminan dalam pelunasan hutang. Jaminan kredit tersebut harus dapat diyakini sebagai jaminan yang baik dan berharga sehingga akan dapat memenuhi fungsi-fungsinya, dengan memperhatikan aspek hukum jaminan. Hal ini dilakukan oleh pihak bank agar bank mendapat kepastian bahwa fasilitas kredit yang diberikan kepada masyarakat dapat dipergunakan sesuai dengan kebutuhan dan dapat kembali dengan aman dan tepat waktu.¹⁶

¹¹ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm. 105

¹² Soerjono Soekanto, *Op.Cit.*, hlm. 32

¹³ *Ibid.*, hlm. 11

¹⁴ Musthafa, *Fiqih Islam*, Media Zhikir Solo, Bandung, 2009, hlm. 37

¹⁵ K. Wintijk Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indah, Jakarta, 2007, hlm. 31.

¹⁶ Eko Irawan, *Op. Cit.*, hlm. 4

Hak Tanggungan memang dirancang sebagai hak jaminan yang kuat, dengan ciri khas eksekusi mudah dan pasti, Hak tanggungan juga memiliki sifat yang tidak dapat dibagi-bagi, artinya bahwa hak tanggungan membebani secara utuh objek hak tanggungan dan setiap bagian daripadanya, telah melunasi sebagian dari utang yang dijamin, tidak berarti terbebasnya sebagian objek hak tanggungan dari beban hak tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi. Namun dalam praktiknya banyak menimbulkan kendala-kendala. Suatu misal dalam hal nasabah bank (debitur) telah meninggal dunia kemudian para ahli warinya karena satu dan lain hal menghendaki untuk mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain dengan cara jual beli yang mana nantinya sebagian akan digunakan untuk diberikan kepada bank sebagai kewajiban pembayaran kredit debitur.¹⁷

Kriteria atau syarat-syarat agar suatu objek dapat dibebani hak jaminan, Hak Tanggungan, maka sesuai dengan penjelasan umum angka 5 dan penjelasan atas Pasal 4 ayat (1) serta penjelasan dari Boedi Harsono, maka objek tersebut harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a) Dapat dinilai dengan uang, karena hutang yang dijamin adalah berupa uang.
- b) Termasuk hak yang wajib didaftar dalam Daftar Umum karena harus memenuhi syarat spesialisitas dan publisitas.
- c) Mempunyai sifat yang dapat dipindahtangankan karena apabila debitur cidera janji, benda yang dijadikan jaminan akan dijual dimuka umum.
- d) Memerlukan penunjukkan oleh undang-undang.

Mengenai tata cara pemberian Hak Tanggungan, menurut Pasal 10 ayat (1) UU Hak Tanggungan pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut. Kemudian pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁸

2. Akibat Hukum Jual Beli Tanah Warisan Yang Dijadikan Jaminan Yang Berasal Dari Tanah Warisan Yang Belum Dibagi

Sebidang tanah harta warisan apabila dijual setelah menjadi tanah warisan, maka yang memiliki hak milik atas tanah tersebut adalah para ahli waris. Apabila ingin dilakukan penjualan, maka seluruh ahli waris yang lain harus hadir untuk memberikan persetujuan. Apabila salah seorang ahli waris tidak bisa hadir di hadapan PPAT pembuat akta tersebut, maka ahli waris tersebut dapat membuat Surat Persetujuan di bawah tangan yang dilegalisir notaris setempat atau dibuat Surat Persetujuan dalam bentuk akta Notaris.

Apabila ada yang menjual tanah warisan tersebut tanpa persetujuan para ahli waris, para ahli waris yang lain yang merasa haknya tidak terpenuhi dapat menggugat ahli waris yang menjual harta warisan tersebut tanpa persetujuan ahli waris lain secara perdata atas dasar perbuatan melawan hukum. Menurut Pasal 1365 KUHPerdata, maka yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melawan hukum perdata yang dilakukan oleh seseorang yang karena

¹⁷ *Ibid.*, hlm. 5.

¹⁸ Boedi Harsono, *Segi-Segi Yuridis Undang-undang Hak Tanggungan*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2006, hlm. 11

salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain, yang mengharuskan orang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian tersebut untuk mengganti kerugian.¹⁹

Tanah yang dijual setelah menjadi tanah warisan maka akibat hukumnya adalah milik para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, karena para ahli waris akan mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal. Para ahli waris yang merasa haknya dilanggar karena tanah milik mereka, dalam hal jual beli tanah tersebut tidak ada persetujuan dari para ahli waris, maka tanah tersebut dijual oleh orang yang tidak berhak untuk menjualnya (karena yang sekarang memegang hak milik atas tanah tersebut yaitu para ahli waris).

Berdasarkan Pasal 1471 KUHPerdara, maka jika jual beli tersebut telah terjadi dan tanpa tanda tangan para ahli warisnya sebagai pemiliknya (karena tidak ada persetujuan dari para ahli waris), maka tanah tersebut dijual oleh orang yang tidak berhak untuk menjualnya sehingga berdasarkan Pasal 1471 KUHPerdara di atas, jual beli tersebut batal. Dengan batalnya jual beli tersebut, maka jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada, dan masing-masing pihak dikembalikan ke keadaannya semula sebelum terjadi peristiwa jual beli tersebut, yang mana hak milik atas tanah tetap berada pada ahli waris.

Selain itu, jual beli tanpa menyertakan sertifikat tanah juga bertentangan dengan persyaratan dalam proses jual beli tanah. Para ahli waris yang merasa haknya dilanggar karena tanah milik mereka dijual tanpa persetujuan dari mereka, dapat melakukan gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut".

Perbuatan orang yang menjual tanah para ahli waris tanpa persetujuan ahli waris merupakan perbuatan yang melanggar hak subjektif para ahli waris. Untuk dapat menggugat penjual tanah tersebut atas dasar perbuatan melawan hukum, maka harus dapat membuktikan bahwa orang yang hendak digugat memenuhi semua unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana disebutkan di atas.

3. Pertimbangan Hakim Dalam Memutuskan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2189 K/Pdt/2017 Dilihat Dari Hukum Jaminan

Para pihak dalam kasus ini adalah Dame Rotua Br. Hutagalung, Sondang Marsaulina Br. Hutagalung, Hamonangan Hutagalung, Marice Posmauli Br Hutagalung, Anggiat Horas Marjohan Hutagalung, Hisar Hotma Parasian Hutagalung sebagai penggugat melawan ahli waris almarhum Sahat Luhut Pandapotan Hutagalung sebagai Tergugat I dan Reny Helena Hutagalung, SH sebagai Tergugat II dan PT. Bank Sumut sebagai Tergugat III.

Penggugat telah menggugat Tergugat I dan Tergugat II serta turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Medan pada pokoknya atas dalil-dalil :

- a) Almarhum Alarik Hutagalung dan Almarhum Renata Mardelina Br Hutapea, adalah orang tua kandung dari Para Penggugat dan Tergugat I yang telah meninggal dunia masing-masing pada tahun 1993 dan tahun 1994 dengan meninggalkan anak sebanyak delapan 8 (delapan) orang keturunan sebagai ahli

¹⁹ *Ibid.*, hlm. 68.

- waris sesuai dengan Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 474.3/31 tanggal 29 April 2000.
- b) Orang tua Para Penggugat dan Tergugat I meninggalkan harta warisan yang salah satunya adalah sebidang tanah seluas 2.050 m² sesuai dengan SKT Nomor 12794/I/14, tanggal 30 Agustus 1973 atas nama Alarik Hutagalung, yang terletak di Jalan Pesantren Nomor 150 (Nomor 24) Kota Medan berikutan bangunan yang ada di atasnya yang mana tanah warisan tersebut belum pernah dibagi kepada para ahli warisnya.
 - c) Pada tahun 1985, semasa hidupnya orang tua Para Penggugat dan Tergugat I mendirikan usaha keluarga bernama “Klinik Renata Sakti” di atas tanah yang terletak di Jalan Pesantren Nomor 150 (Nomor 24) Kota Medan;
 - d) Pada tahun 1985 itu juga orang tua Para Penggugat dan Tergugat I pernah meminjam sejumlah uang dari Turut Tergugat I PT Bank Sumut (d/h BPDSU) dengan jaminan sebidang tanah seluas 2.050 m² sesuai dengan SKT Nomor 12794/A/I14, tanggal 30 Agustus 1973 atas nama Alarik Hutagalung sebagaimana dalam Akta Pemberian Jaminan Nomor 66 tanggal 24 Desember dan Akte Pengakuan Hutang dan Pemberian Jaminan Nomor 46 tanggal 12 Januari 1987, Akte Perjanjian Pinjaman Nomor 158 tanggal 30 Oktober 1987, dan Akte Pengakuan Hutang dan Pemberian Jaminan Nomor 159 tanggal 30 Oktober 1987
 - e) Bahwa dalam perjalanannya pada sekitar bulan Nopember tahun 2010 Para Penggugat mengetahui pinjaman kredit dari PT Bank Sumut (d/h: BPDSU) telah mengalami kredit macet dan ternyata pula diketahui pada tahun 1999 tanah warisan sebidang tanah seluas 2.050 m² sesuai dengan SKT Nomor 12794/A/I14, tanggal 30 Agustus 1973 atas nama Alarik Hutagalung, yang terletak di Jalan Pesantren Nomor 150 (Nomor 24) Medan yang menjadi pinjaman kredit telah disita oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan dan telah dilakukan Pengumuman Lelang Kedua Nomor PENG-10/WKN.02/KNL/01/2009, tanggal 15 Desember 2009;
 - f) Bahwa setelah Para Penggugat mengetahui adanya Pengumuman Lelang atas sebidang tanah harta warisan orang tua tersebut, Para Penggugat kepada Tergugat I, agar seluruh ahli waris Alarik Hutagalung membayarkan pinjaman kredit kepada PT Bank Sumut (d/h: BPDSU) untuk menghindari penjualan lelang kepada orang lain serta menjaga nama baik orang tua Para Penggugat tersebut;
 - g) Bahwa akan tetapi kemudian Tergugat I melalui para ahli warisnya telah mengklaim bahwa Tergugat I adalah pemilik satu-satunya atas objek jaminan pinjaman kredit yaitu tanah seluas 2.050 m² dengan Nomor 12794/A/I14.
 - h) Bahwa adapun ahli waris dari Sahat Luhut Pandapotan Hutagalung yang telah meninggal dunia pada tahun 2006, adalah:
 - a. Emmy Br. Silitonga (Isteri Almarhum Sahat Luhut Pandapotan Hutagalung);
 - b. Marlina Hutagalung (Anak Almarhum Sahat Luhut Pandapotan Hutagalung);
 - c. Johannes Hutagalung (Anak Almarhum Sahat Luhut Pandapotan Hutagalung);
 - d. Simon Hutagalung (Anak Almarhum Sahat Luhut Pandapotan Hutagalung);
 - e. Ruth Imelda Hutagalung (Anak Almarhum Sahat Luhut Pandapotan Hutagalung);
 - i) Bahwa atas pengakuan dari ahli waris Tergugat I pada poin 7 di atas, Para Penggugat sangat terkejut oleh karena sampai sekarang belum pernah ada

pembagian atas harta warisan dari orang tua Para Penggugat, sehingga secara hukum harta warisan tersebut adalah harta warisan dari Alarik Hutagalung yang belum dibagi;

- j) Bahwa kemudian Para Penggugat mengetahui dari Turut Tergugat/PT Bank Sumut (d/h: BPDSU), yang memberitahu dan menunjukkan telah ada Akta Pembagian Harta Warisan Nomor 35 tanggal 29 April 2000 yang diperbuat di hadapan Tergugat II;
- k) Bahwa setelah memperhatikan dan meneliti Akte Nomor 35 tanggal 29 April 2000 yang berisi seolah-olah telah terjadi pembagian harta warisan tersebut adalah merupakan akal-akalan dari Tergugat I dan Tergugat II, karena Para Penggugat tidak pernah mengetahui keberadaan isi Akte Nomor 35 tersebut;
- l) Bahwa sepanjang pengetahuan Para Penggugat, Akte Nomor 35 tersebut tidak pernah ada ditandatangani oleh Para Penggugat dan seandainya *quod non* adanya akte tersebut, Tergugat II tidak pernah membacakan isi dari pada Akte 35 tersebut secara langsung di hadapan Para Penggugat;
- m) Bahwa kemudian setelah diteliti secara seksama, ternyata Akte Nomor 35 tersebut dilakukan/diperbuat oleh Tergugat II dengan membuat akte tersebut tidak sesuai judul dengan isinya, dimana judul Akte adalah Pembagian Harta Warisan, sedangkan isinya bukan pembagian warisan di antara sesama Ahli Waris dari Almarhum Alarik Hutagalung dan Almarhum Renata Br Hutapea, akan tetapi hanya sepakat pembagian warisan kepada Sahat Luhut Pandapotan Hutagalung sehingga tidak memenuhi syarat dalam pembuatan Akte;
- n) Bahwa seandainya *quod non* adanya Akte Nomor 35 tersebut dilakukan dan diperbuat Notaris Reny Helena Hutagalung, S.H., ternyata objek harta warisan sebidang tanah seluas 2.050 m² sesuai dengan SKT Nomor 12794/A/14, tanggal 30 Agustus 1973, atas nama Alarik Hutagalung, yang terletak di Jalan Pesantren Nomor 150 (Nomor 24) Kota Medan berikuthangunan yang ada di atasnya masih merupakan jaminan di PT. Bank Sumut (d/h BPDSU) dan Surat asli objek tersebut harus ditunjukkan aslinya oleh Tergugat II dihadapan seluruh ahli waris, sehingga menurut hukum pembuatan Akte Pembagian Harta Warisan Nomor 35 tersebut telah melanggar hukum;
- o) Bahwa dengan demikian Akte Nomor 35 yang diterbitkan oleh Tergugat II telah dilakukan dengan melanggar hukum dimana Tergugat II tidak pernah membacakan Akte Nomor 35 tersebut secara langsung di hadapan seluruh Ahli Waris dari Almarhum Alarik Hutagalung dan Almarhum Renata Mardelina Br Hutapea sebagaimana ketentuan Jabatan Notaris;
- p) Bahwa atas perbuatan Tergugat I dan II yang tersebut juga mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat sehingga terbit Akte Nomor 35, karena Para ahli waris tidak pernah menyerahkan harta warisan Jalan Pesantren Nomor 150 (Nomor 24) Medan kepada Tergugat I;
- q) Bahwa oleh karena terbitnya Akte Nomor 35 tersebut telah dilakukan dengan cara melawan hukum, maka Akte Nomor 35, tanggal 29 April 2000 Tentang Pembagian Warisan yang diperbuat oleh Reny Helena Hutagalung S.H., Notaris/PPAT di Medan adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum, sehingga dinyatakan batal secara hukum;

- r) Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan dengan bukti-bukti otentik maka gugatan ini dapat dikabulkan dengan putusan serta mertua (*uit voerbaar bij voorraad*), walaupun ada perlawanan, banding, maupun kasasi;

Pengadilan Negeri Medan terhadap gugatan tersebut memberikan Putusan Nomor 492/Pdt.G/2011/PN Mdn., tanggal 18 Juni 2012 dengan amar sebagai berikut:

- a) Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- b) Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebahagian;
- c) Menyatakan bahwa sebidang tanah seluas 2.050 m² sesuai dengan SKT Nomor 12794/A/14, tanggal 30 Agustus 1973 terletak di Jalan Pesantren Nomor 150 (Nomor 24) Kota Medan yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini sah dan berkekuatan hukum sebagai milik dari Almarhum Sahat Luhut Hutagalung yang sekaligus menjadi milik dari ahli waris Almarhum Sahat Luhut Pandapotan Hutagalung;
- d) Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi selain dan selebihnya;
- e) Menghukum Para Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dari Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai hari ini ditaksir sebesar Rp1.301.000,00 (satu juta tiga ratus satu ribu rupiah);

Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Medan dalam tingkat banding atas putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan Putusan Nomor 159/Pdt/2013/PT Mdn., tanggal 31 Juli 2013. Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi mengadili yang memberi putusan :

- a) Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: Dame Rotua Br. Hutagalung, Sondang Marsaulina Br. Hutagalung, Marice Posmauli Br. Hutagalung, Hisar Hotma Parasian Hutagalung tersebut;
- b) Menghukum Para Pemohon Kasasi/Penggugat I, II, IV, VI/Pembanding I, II, IV, VI untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).

Berdasarkan kasus di atas dapat diketahui bahwa setelah terjadinya kredit macet dan pihak bank menyita agunan tersebut muncul sebuah sengketa dimana agunan tersebut telah dialihkan dengan menggunakan dasar perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) maupun surat pernyataan bahwa telah terjadi pengalihan hak atas tanah atau jual beli. Apabila dalam sengketa tersebut pihak bank dinyatakan kalah dan harus mengembalikan sertifikat hak atas tanah yang diagunkan kepada pemilik tanah yang sesungguhnya (pembeli) yang telah melakukan transaksi jual beli sebelum penjual menjaminkan tanah tersebut maka kredit yang diberikan oleh bank tidak memiliki jaminan.

Bank akan kesulitan menyita harta benda yang akan digunakan sebagai jaminan atas kredit macet tersebut dikarenakan pemberi jaminan (debitor) bukan pemilik atas jaminan tersebut. Saat terjadi kredit macet karena pemberi jaminan (debitor) lalai dan melakukan wanprestasi, pihak bank tidak mungkin menguasai secara fisik obyek jaminan yang telah dialihkan sebelum terjadinya penyerahan jaminan. Pihak Bank atau penjaminlah yang menjadi pihak yang paling dirugikan disebabkan baik wanprestasi oleh pihak yang menjaminkan tanahnya atau adanya itikad buruk seperti telah di alihkannya tanah melalui PPJB, akte pernyataan atau pengikatan sejenisnya sebelum tanah itu di jaminkan.

Jual beli dapat dikatakan sah apabila syarat dan rukunnya terpenuhi. Hukum penjualan warisan sama halnya dengan hukum penjualan pada umumnya. Penjualan warisan dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi syarat dan rukunnya jual beli. Warisan yang dimaksud adalah warisan yang sudah jelas, yaitu sudah dilaksanakannya hak-hak pewaris. Misalnya setelah dikurangi biaya perawatan, hutang-hutang, zakat, mengurus jenazah pewaris, dan setelah digunakan untuk melaksanakan wasiat. Setelah hak-hak pewaris terlaksanakan baru kewajiban pewaris dilaksanakan. Kewajiban pewaris di sini maksudnya, harta peninggalan pewaris dengan sendirinya beralih kepada ahli warisnya. Semua ahli waris harus mendapatkan bagian warisan sesuai bagiannya masing-masing. Jika ahli waris sudah mendapatkan bagiannya masing-masing, maka ahli waris bebas dan berhak atas hartanya tersebut.

Warisan yang belum dibagi tidak sah untuk diperjual belikan, dengan alasan karena dalam warisan tersebut masih terdapat hak ahli waris yang lain dan belum jelas siapakah yang akan menjadi pemilik barang tersebut. Dalam rukun jual beli dijelaskan, persyaratan untuk penjual dan pembeli dalam melaksanakan transaksi diantaranya yaitu menerangkan bahwa penjual yang menjual barang tersebut adalah pemilik asli atau pemilik mutlak dari barang tersebut. Namun, apabila semua ahli waris sepakat atau menyetujui menjual belikan warisan yang belum dibagi tersebut maka jual beli warisan tersebut menjadi sah untuk diperjual belikan.

Menjual belikan warisan tanpa sepengetahuan ahli waris lainnya sama seperti menghasab (merampas) hak milik orang lain. Islam menyamakan orang yang mengambil hak orang lain disebut pencuri atau penghasab (merampas) harta orang lain. Islam telah mengharamkan mencuri dan menghasab (merampas). Islam menganggap segala perbuatan mengambil hak milik orang lain sebagai perbuatan yang batal. Dan memakan hak milik orang lain itu berarti memakan barang haram.²⁰

Jual beli yang dilakukan atas sebidang objek tanah jalan Pesantren Nomor 150 (24) Medan telah menjadi objek jaminan kredit sejak Tahun 1985 yang pada waktu itu diajukan semasa hidup orang tua para peminjam/para penggugat dan/para terbanding tergugat I/para pemohon kasasi yaitu Alarik Hutagalung atas pinjaman kredit kepada turut tergugat/turut terbanding turut termohon kasasi (Bank Sumut) dengan jaminan tanah seluas 2.050 m² sesuai dengan SKT Bupati Nomor 12794/A/I/14 tanggal 30 Agustus 1973 atas nama Alarik Hutagalung, yang terletak di Jalan Pesantren Nomor 150 (Nomor 24) Medan berikut bangunan yang ada di atasnya.

Tanah Jalan Pesantren Nomor 150 (24) Medan seluas 2.050 m² berikut bangunan yang ada di atasnya sesuai dengan SKT Nomor 12794/A/I/14 tanggal 30 Agustus 1973 atas nama Alarik Hutagalung, yang terletak di Jalan Pesantren Nomor 150 (Nomor 24) Medan, telah menjadi objek jaminan atas pinjaman kredit kepada turut tergugat sejak tahun 1985 sehingga secara hukum, jaminan tersebut tidak dapat dialihkan/ataupun dijual belikan dan atau dilakukan suatu perbuatan hukum di atas objek jaminan tersebut tanpa seijin dari turut tergugat/turut terbanding/turut termohon kasasi Bank Sumut sebagai pihak yang berhak atas jaminan tersebut.

²⁰ Sayid Sabiq, *Fikih Sunnah*, Jilid 12, Al-Ma'arif, Bandung, 2008, hlm. 213.

Secara hukum tanah yang terletak di Jalan Pesantren Nomor 150 (Nomor 24) Medan berikut bangunan yang ada di atasnya, M2 sesuai dengan SKT Bupati Nomor 12794/A/I/14 tanggal 30 Agustus 1973 atas nama Alarik Hutagalung, masih merupakan harta warisan dari Alarik Hutagalung yang belum dibagi-bagi dengan ahli waris Para Pembanding/Para Penggugat/Pemohon Kasasi dengan Terbanding I/Tergugat I/Termohon Kasasi I.

Berdasarkan ketentuan di atas, maka dalam hal tanah tersebut dijual setelah menjadi tanah warisan, maka yang memiliki hak milik atas tanah tersebut adalah para ahli waris sehingga jika dilakukan penjualan, maka seluruh ahli waris yang lain harus hadir untuk memberikan persetujuan. Salah seorang ahli waris tidak bisa hadir di hadapan PPAT pembuat akta tersebut (karena berada di luar kota), maka ahli waris tersebut dapat membuat surat kuasa yang dilegalisir notaris setempat atau dibuat surat persetujuan dalam bentuk akta notaris. Pihak yang menjual tanah warisan tersebut tanpa persetujuan para ahli waris, maka para ahli waris dapat menggugat secara perdata atas dasar penguasaan tanah warisan tanpa hak.

Jual beli yang telah terjadi dan tanpa tanda tangan para ahli warisnya sebagai pemiliknya (karena tidak ada persetujuan dari para ahli waris), maka tanah tersebut dijual oleh orang yang tidak berhak untuk menjualnya. Oleh karena itu, berdasarkan Pasal 1471 KUHPperdata di atas, jual beli tersebut batal. Dengan batalnya jual beli tersebut, maka jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada, dan masing-masing pihak dikembalikan ke keadaannya semula sebelum terjadi peristiwa jual beli tersebut, yang mana hak milik atas tanah tetap berada pada ahli waris. Selain itu, jual beli tanpa menyertakan sertifikat tanah juga bertentangan dengan persyaratan dalam proses jual beli tanah.

Perbuatan orang yang menjual tanah para ahli waris tanpa persetujuan ahli waris merupakan perbuatan yang melanggar hak subjektif para ahli waris. Pasal 834 KUHPperdata memberikan hak kepada ahli waris untuk memajukan gugatan guna memperjuangkan hak warisnya terhadap orang-orang yang menguasai seluruh atau sebagian harta peninggalan, baik orang tersebut menguasai atas dasar hak yang sama atau tanpa dasar sesuatu hak pun atas harta peninggalan tersebut.

D. Kesimpulan

Kedudukan tanah warisan yang belum dibagi dijadikan jaminan hutang adalah boleh dilakukan tetapi harus ada persetujuan atau surat kuasa dari ahli waris untuk menghindari terjadi pengalihan/penggunaan hak dari orang yang tidak berhak terhadap harta warisan yang ditinggalkan. Setiap pengalihan harta warisan semua ahli waris harus mengetahui dan menyetujuinya sesuai dengan Pasal 1471 KUHPperdata, maka jika jual beli tersebut telah terjadi dan tanpa tanda tangan para ahli warisnya sebagai pemiliknya (karena tidak ada persetujuan dari para ahli waris), maka tanah tersebut dijual oleh orang yang tidak berhak untuk menjualnya sehingga jual beli tersebut batal.

Akibat hukum jual beli tanah warisan yang dijadikan jaminan yang berasal dari tanah warisan yang belum dibagi maka seluruh ahli waris yang lain harus hadir untuk memberikan persetujuan. Seorang ahli waris yang tidak bisa hadir di hadapan PPAT pembuat akta jual beli, maka ahli waris tersebut dapat membuat surat kuasa

yang dilegalisir notaris atau dibuat surat persetujuan dalam bentuk akta notaris dan jika ada pihak yang menjual tanah warisan tersebut tanpa persetujuan para ahli waris, para ahli waris dapat menggugat secara perdata atas dasar perbuatan melawan hukum.

Pertimbangan hakim dalam memutuskan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2189 K/Pdt/2017 jika dilihat dari hukum jaminan adalah tanah yang telah menjadi objek jaminan atas pinjaman kredit secara hukum jaminan tersebut tidak dapat dialihkan ataupun dijual belikan atau dilakukan suatu perbuatan hukum di atas objek jaminan tersebut tanpa seijin dari ahli waris lainnya juga kreditur yaitu Bank Sumut sebagai pihak yang berhak atas jaminan tersebut dan apabila dilakukan penjualan, maka jual beli yang telah dilakukan melanggar hukum karena pembuatan akte tersebut dilakukan pada saat objek atas akte tersebut sedang menjadi jaminan kredit, sehingga secara hukum akte tersebut tidak sah dan tidak berkekuatan hukum.

Daftar Pustaka

- Ali, Zainuddin, *Pelaksanaan Hukum Waris di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2015.
- Fuady, Munir, *Hukum Perkreditan Modern (Berdasarkan Undang-Undang Tahun 1998)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009.
- ; *Hukum Kontrak Dari Sudut Hukum Bisnis*. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2011.
- , *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002
- Hasan, Djunaedi, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Azas Pemisahan Horisontal*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2006.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan, Jakarta, 2015.
- Musthafa, *Fiqih Islam*, Media Zhikir Solo, Bandung, 2009.
- Mustafa, Bachsan, *Hukum Agraria dalam Perspektif*, Cetakan ke II, Remadja Karya CV. Bandung, 2005
- Perangin. Effendi, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, 2004.
- Purnamasari, Irma Devita, *Hukum Jaminan Perbankan*, Mizan Pustaka, Bandung, 2011
- Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2006.
- Sabiq, Sayid, *Fikih Sunnah*, Jilid 12, Al-Ma'arif, Bandung, 2008.
- Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009
- Satrio, J, *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013.
- Situmorang, Victor M. dan Cormenyana Sitanggang, *Grosse Akta Dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta, 2013.
- Sjahdeini, Sutan Remy, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 2009.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Jaminan di Indonesia: Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 2010
- Sofwan, Sri Sudewi Masjoen, *Beberapa Masalah Lembaga Jaminan Khususnya Fidusia Dalam Praktek dan Pelaksanaannya di Indonesia*, Fakultas Hukum UGM, Bulaksumur, Yogyakarta, 2008.
- Sutedi, Adrian, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Usman, Rachmadi, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2011.