

**SKRIPSI**

**PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH WARIS  
YANG BELUM DIBAGI TANPA PERSETUJUAN**

**AHLI WARIS LAINNYA**



Diajukan Oleh

**RIKO RIANDANI**

**NIM. 2010211310002**

**PROGRAM SARJANA**

**PROGRAM STUDI HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI**

**Banjarmasin, Desember 2023**

**PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH WARIS**

**YANG BELUM DIBAGI TANPA PERSETUJUAN**

**AHLI WARIS LAINNYA**

**SKRIPSI**

Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

Pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum

Universitas Lambung Mangkurat



Diajukan Oleh

**Riko Riandani**

**NIM. 2010211310002**

**PROGRAM SARJANA**

**PROGRAM STUDI HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI**

**Banjarmasin, Desember 2023**

**LEMBAR PERSETUJUAN**

**PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH WARIS  
YANG BELUM DIBAGI TANPA PERSETUJUAN**

**AHLI WARIS LAINNYA**

Diajukan oleh

**RIKO RIANDANI**

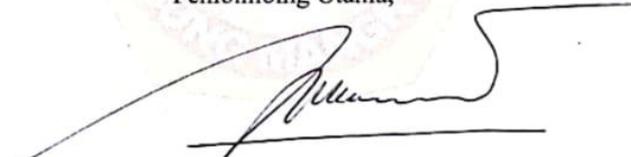
**NIM. 2010211310002**

Skripsi ini telah dipertahankan di depan sidang panitia penguji

Pada hari Senin Tanggal 18 Desember 2023 dan

dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima.

Pembimbing Utama,



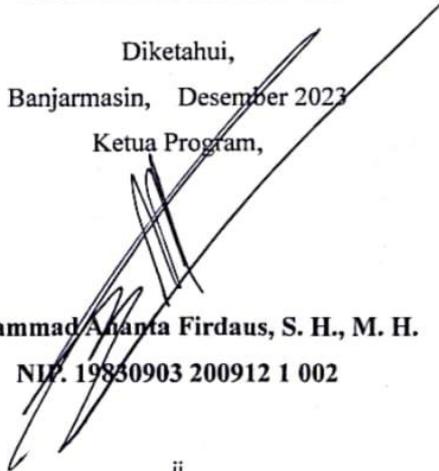
**Prof. Dr. Djoni Sumardi Gozali, S. H., M.Hum.**

**NIP. 19610619 198603 1 015**

Diketahui,

Banjarmasin, Desember 2023

Ketua Program,



**Muhammad Ananta Firdaus, S. H., M. H.**

**NIP. 19830903 200912 1 002**

**LEMBAR PENGESAHAN**

**PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH WARIS  
YANG BELUM DIBAGI TANPA PERSETUJUAN  
AHLI WARIS LAINNYA**

Diajukan oleh

**RIKO RIANDANI**

**NIM. 2010211310002**

Skripsi ini memenuhi syarat untuk disahkan  
sebagai persyaratan yudisium

Nomor : 609 /UN8.1.11/SP/2023

Tanggal : 29 DEC 2023

Disahkan

Dekan,



**Prof. Dr. Achmad Faishal, S. H., M. H.**

**NIP. 19750615 200312 1 001**

## **PENETAPAN PANITIA PENGUJI**

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan  
di depan sidang panitia penguji

Pada hari Senin tanggal 18 Desember 2023  
dengan susunan Panitia Penguji

---

### **SUSUNAN PANITIA PENGUJI SKRIPSI**

Ketua/Anggota : Prof. Dr. Rachmadi Usman, S. H., M. H.

Sekretaris/Anggota : Tavinayati, S. H., M. H.

Anggota : Prof. Dr. Djoni Sumardi Gozali, S. H., M. Hum.



Ditetapkan dengan Keputusan

Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat

Nomor : 1998/UN8.1.11/SP/2023

Tanggal : 13 Desember 2023

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : RIKO RIANDANI  
Nomor Induk Mahasiswa : 2010211310002  
Tempat/Tanggal Lahir : Kampung Baru, 13 Januari 2003  
Program Kekhususan : Hukum Perdata  
Bagian Hukum : Hukum Perdata  
Program : Program Sarjana (S1)  
Program Studi : Program Studi Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa Skripsi yang berjudul :

### PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH WARIS

### YANG BELUM DIBAGI TANPA PERSETUJUAN

### AHLI WARIS LAINNYA

merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pikiran orang lain yang saya aku sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri, kecuali terhadap kutipan-kutipan yang disebutkan sumbernya.

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa skripsi saya ini hasil jiplakan (dibuatkan atau plagiat), maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut, termasuk bersedia gelar kesarjanaannya saya dicabut sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Demikian pernyataan itu dibuat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari pihak mana pun.

Banjarmasin, Desember 2023

Yang membuat pernyataan,


Riko Riandani

NIM. 2010211310002

## **MOTO**

“Jangan mengeluh, tidak akan ada yang datang menolongmu”

“Jangan mengandalkan orang lain, hanya dirimu yang bisa diandalkan”

“Tidak ada hari buruk ketika masih dapat melihat Senyuman IBU”

## **PERSEMBAHAN**

Alhamdulillah Robbil Alamin, segala puji bagi Allah SWT. Tuhan penguasa semesta alam, yang atas kuasa dan ridho-Nya karya ilmiah skripsi yang sederhana ini dipersembahkan diperuntukkan bagi orang-orang yang ku cintai dan ku sayangi:

### **Ibu dan Bapak**

Sebagai tanda bakti, hormat dan kasih sayang yang tak terhingga kuperssembahkan kepada Ibu dan Bapakku Ponijah dan Tulusno, yang telah melahirkan, membesarkan, merawat, menjaga dan mendidik sejak bayi sampai dewasa seperti ini sekarang. Atas doa yang terus tersebut dan atas restu yang terus kau limpahkan sebagai dukunganku, terimakasih sebesar-besarnya semoga aku dapat mewujudkan segala keinginan dan harapanmu. Melalui karya yang telah menghantarkanku menyandang gelar Sarjana Hukum ini, semoga dapat menjadi penghantar kesekian kalinya kebanggaanmu atas diriku, sehingga menjadi pembuka dari segala pintu rezeki untukku. Semoga Ibu dan Bapak selalu dalam lindungan dan Naungan dari Allah SWT.

### **Adik dan Kakak**

Diucapkan terimakasih kepada adik dan kakakku tersayang Marya Lestari dan Sri Nur Aisyah, atas dukungan dan semangatnya selama ini. Selesaiannya skripsi ini adalah motivasi untukku membuktikan kepada kalian. Doa kalian amat dibutuhkan, semoga kita menjadi anak yang beriman dan bertakwa kepada Allah. Semoga kita menjadi anak yang shaleh dan berbakti kepada Ibu dan Bapak. Salam sayang untuk kalian.

### **Dosen Pembimbing Skripsi**

Terima kasih banyak kepada Prof. Dr. Djoni Sumardi Gozali, S. H.,M.Hum., atas bimbingan dan segala masukannya dalam menyelesaikan skripsi ini tepat sesuai pada waktunya. Engkau adalah panutan bagi kita semua.

## RINGKASAN

### PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH WARIS YANG BELUM DIBAGI TANPA PERSETUAN AHLI WARIS LAINNYA

(Riko Riandani : 119 hlm)

Proses pembebanan Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 10 dan Pasal 15 UUHT. Proses pembebanan Hak Tanggungan terdiri dari dua tahapan yakni pemberian Hak Tanggungan dan pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan. Pada tahap pemberian Hak Tanggungan, Hak Tanggungan diberikan dengan didahului perjanjian kredit atau utang piutang dan selanjutnya melalui perjanjian tersebut dibuatkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT). Karena adanya suatu perjanjian maka suatu perjanjian dapat dikatakan sah apabila memenuhi 4 (empat) syarat sah perjanjian : sepakat, cakap, objek dan halal. Apabila tidak terpenuhi dari salah satu syarat tersebut, perjanjian tidak akan memiliki kekuatan hukum.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang bersifat preskriptif, dengan tipe penelitian sistematika hukum melalui pendekatan kualitatif terhadap data primer dan sekunder. Menggunakan metode penelitian yang berpacu kepada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai pijakan normatif, dengan mengkaji prinsip hukum, teori hukum, dan mengkaji penelitian-penelitian sebelumnya terkait dengan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah warisan yang belum dibagi tanpa persetujuan ahli waris lainnya, melalui pendekatan kasus (*case approach*). Teknik pengumpulan data di peroleh dengan studi kepustakaan melalui pengumpulan referensi dari beberapa literatur seperti buku-buku, dokumen-dokumen, peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bahan lainnya yang berkaitan dengan objek penelitian yang dianggap relevan.

Tanah waris yang belum dibagi artinya sertifikat kepemilikan atas tanah tersebut masih atas nama pewaris. Meskipun setiap ahli waris berhak atas tanah tersebut, selama tidak dilakukan pembagian waris maka status tanah tersebut menjadi hak millik bersama antar ahli waris. Sehingga ketika salah seorang ahli waris hendak melakukan perbuatan hukum apapun akan memerlukan persetujuan dari ahli waris lainnya.

Untuk melakukan pembebanan Hak Tanggungan terhadap tanah waris yang belum dibagi, seorang debitur harus terlebih dahulu melakukan pembagian harta warisan dan melakukan peralihan hak atas tanah waris tersebut menjadi atas nama masing-masing ahli waris. Peralihan balik nama tersebut agar lebih memudahkan para ahli waris dan dapat membuktikan kepemilikan yang baru atas tanah waris tersebut. Namun seringkali terjadi pembebanan Hak Tanggungan atas tanah waris tidak dilakukan peralihan dan tidak berdasarkan persetujuan ahli waris lainnya akibatnya menimbulkan persengketaan pada saat debitur wanprestasi dan akan dilakukan eksekusi jaminan.

Dalam syarat sah perjanjian mengisyaratkan bahwa dalam pembuatan perjanjian pihak yang terkait harus dalam keadaan cakap dan objek yang dijanjikan dalam keadaan halal. Cakap pada Hak Tanggungan umumnya sama dengan cakap menurut hukum berdasarkan ketentuan hukum perundang-undangan, namun secara khusus cakap dikaitkan juga dengan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan tentang kewenangan dalam pembebanan Hak Tanggungan, atas pelanggaran syarat tersebut perjanjian dinyatakan dapat dibatalkan. Sementara halal atau objek yang halal dalam hukum dikaitkan dengan sebab memperoleh kebendaan yang dijanjikan berdasarkan Pasal 1335 dan Pasal 1337 KUH Perdata, sehingga apabila perjanjian telah terjadi, APHT telah dibuat serta telah diterbitkan sertifikat Hak Tanggungan maka terhadap produk-produk Hak Tanggungan tersebut dinyatakan tidak sah atau tidak memiliki kekuatan hukum sebab perjanjian yang dibuat telah dinyatakan batal demi hukum atau perjanjian dianggap tidak pernah ada. Jika telah terlanjur melakukan pembebanan maka pihak bersangkutan telah melakukan perbuatan melawan hukum.



Riko Riandani. Desember 2023. **PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH WARIS YANG BELUM DIBAGI TANPA PERSETUJUAN AHLI WARIS LAINNYA**. Skripsi. Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, 119 halaman. Pembimbing : Prof. Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H., M.Hum.

## ABSTRAK

Dalam rangka meningkatkan pertumbuhan perekonomian, lembaga jaminan dalam hal ini perbankan dan lembaga jaminan lainnya hadir guna memberikan penyediaan dana yang cukup besar bagi masyarakat yang ingin ikut berpartisipasi dalam meningkatkan taraf hidup yang layak dan sejahtera. Bank akan memberikan pinjaman uang bagi mereka yang memerlukan modal maupun penambahan modal bagi masyarakat yang ingin mendirikan usaha namun kesulitan dalam memperoleh modalnya, dengan sistem pengembalian atau pembayaran utangnya melalui sistem kredit. Demi menjamin kedudukan aman Bank sebagai kreditur maka Bank akan membuat perjanjian tambahan atau *accessoir* yang berupa jaminan kebendaan dari debitur sebagai bentuk pengikatan pelunasan sebagai antisipasi apabila ternyata dikemudian hari debitur wanprestasi. Biasanya bank akan meminta kepada debitur untuk mengagunkan tanahnya sebagai jaminan utama yang akan menjadi objek pelunasan jika debitur lalai.

Dalam menjaminkan tanah, dokumen-dokumen kepemilikan yang sempurna atas tanah sangat diperlukan tujuannya agar dapat diketahui siapa yang memiliki wewenang dan dapat bertanggung jawab mutlak untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah tersebut. Dalam konsepsi kepemilikan (*eigendom*) dalam peraturan Hukum Kebendaan, dikenal Hak Milik Bersama yang Terikat (*gebonden medeigendom*). Artinya, beberapa orang menjadi pemilik (*eigenaar*) bersama-sama atas suatu benda sebagai akibat adanya hubungan yang memang telah ada terlebih dahulu diantara para pemilik itu. Setiap pemilik tersebut berhak atas seluruh bendanya, sehingga untuk melakukan suatu perbuatan hukum atau perbuatan materiil atas benda tersebut harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari para pemilik peserta lainnya. Contohnya pada tanah waris yang belum dibagi.

Dengan demikian maka pembebanan Hak Tanggungan atas tanah waris yang belum dibagi tanpa persetujuan ahli waris lainnya tidak dapat dilakukan. Namun pada prakteknya, banyak kasus bahwa bank biasanya menerima jaminan utang atas suatu bidang tanah yang merupakan kepemilikan bersama. Sehingga atas perbuatan tersebut pihak yang bersangkutan dalam proses pembebanan jaminannya telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan berpotensi dalam pembatalan APHT dan segala produk Hak Tanggungan, yang akan menghilangkan hak preferen kreditur.

**Kata kunci** (*keyword*): Hak Tanggungan, waris, perjanjian

## UCAPAN TERIMAKASIH

**Bismillahirrahmanirrahim,**

**Assalamu'alaikum Warrahmatullahi Wabarrakatuh**

Alhamdulillah. Segala Puji dan Syukur peneliti panjatkan kehadirat Allah SWT. Yang Maha Kuasa Atas Segalanya yang telah telah melimpahkan taufik dan rahmat-Nya dengan memberikan kesehatan, kekuatan, dan ketabahan, akhirnya dapat menghantarkan peneliti kepada selesainya penyusunan skripsi dengan judul “Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah Waris Yang Belum Dibagi Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lainnya.” Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat menempuh derajat gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat. Juga tidak lupa disampaikan shalawat dan salam, semoga dicurahkan selalu kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW. Beserta keluarga, para sahabatnya dan para pengikutnya hingga akhir zaman.

Skripsi ini tidak akan berhasil tertata dengan baik tanpa mendapatkan bantuan, dorongan, dukungan, masukan dan bimbingan dari berbagai pihak dan kalangan, baik secara perseorangan maupun kelembagaan. Dalam kesempatan ini, izinkan peneliti dengan penuh suka cita menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah membantu penyusunan skripsi ini. Terutama kepada kedua orang tua yakni ibu Ponijah dan bapak Tulusno yang memberikan dukungan penuh baik materiil maupun immateriil. Semoga Allah SWT. memberikan karunia dan pahal berlipat ganda kepada Beliau. Juga kepada adik dan kakak tersayang Marya Lestari dan Sri Nur Aisyah serta saudara lainnya yang memberikan motivasi dan semangat.

Pada kesempatan ini penulis banyak menyadari bahwa banyak bantuan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung. Peneliti tidak mungkin menyebutkan satu persatu pihak yang telah membantu dalam mempersiapkan, melaksanakan, dan menyelesaikan penelitian dan penulisan skripsi ini, hanya beberapa nama saja yang disebutkan, diantaranya:

1. yang Terhormat lagi amat terpelajar Prof. Dr. Abdul Halim Barkatullah, S. Ag., S. H., M.Hum., mantan Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat dan yang terhormat lagi terpelajar Prof. Dr. Achmad Faishal, S. H., M. H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, yang telah berkenan menerima peneliti sebagai mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat pada Program Studi Hukum;
2. yang terhormat lagi terpelajar Muhammad Ananta Firdaus, S. H., M. H., selaku Ketua Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, yang telah bersedia memberikan layanan akademik dan administratif kepada peneliti sejak awal studi hingga saat ini;
3. yang terhormat lagi terpelajar Prof. Dr. Djoni Sumardi Gozali, S. H., M. Hum., selaku pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan masukan terkait dengan penelitian dan penulisan skripsi ini sampai dengan penyelesaian penyusunan skripsi ini;
4. yang terhormat lagi terpelajar Dr. Yulia Qamariyanti, S. H., M.Hum. dan Tavinayati, S.H.,M.H, selaku Ketua dan Sekretaris Penguji Ujian Skripsi, yang juga telah bersedia memberikan masukan dan saran keilmuan dan pemikiran guna lebih menyempurnakan materi penulisan dan metode penelitian skripsi ini;
5. yang terhormat lagi terpelajar Dr. Hj. Erlina, S. H., M.H., selaku dosen pembimbing akademik, atas segala arahan, bimbingan, dan motivasinya dalam menyusun rencana studi hingga selesai tepat pada waktunya;
6. yang terhormat lagi terpelajar semua Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, yang berjasa dalam memberikan pengetahuan dan membuka wawasan mengenai dunia hukum;
7. para pegawai dan para staff Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat yang telah membantu mengurus keperluan administrasi peneliti selama peneliti menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat;

8. seluruh mahasiswa Fakultas Hukum ULM khususnya Program Kekhususan Perdata angkatan 2020 yang membantu perkuliahan, informasi, semangat dan dukungan;
9. seluruh anggota aktif LPM Peristiwa FH ULM khususnya angkatan 12 (Relasi) yang menjadi teman, rekan, sahabat dan keluarga dalam lingkup perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat;
10. kepada Muna Surya Nabila yang menjadi rekan perjuangan yang telah mendukung peneliti dalam hal bertukar pikiran, debat dan berargumen;
11. kepada teman-teman, sahabat (Soopi, Rifani, Anwar, Jovi, Iril) dan semua pihak yang tidak mungkin lagi disebutkan satu per satu dalam kesempatan ini, yang telah membantu baik langsung maupun tidak langsung, memberikan dorongannya, sehingga penyusunan ini selesai tepat waktu.

Peneliti menyadari, bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaannya sebagai sebuah karya ilmiah, karena itu dengan besar hati dan dengan tangan terbuka peneliti menerima saran dan masukan yang bersifat konstruktif dalam rangka untuk lebih menyempurnakan penulisan skripsi ini, agar dapat menjadi sumber inspirasi mahasiswa lainnya, setidaknya agar dapat memenuhi prasyarat mengakhiri pendidikan akademik Program Sarjana Program Studi Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.

Akhirnya dengan kerendahan hati, peneliti berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat dan sumbangsih bagi pengembangan keilmuan hukum serta mendatangkan kemaslahatan agama, nusa, bangsa dan negara Indonesia yang merdeka dan berdaulat. Semoga terkabul harapan tersebut. Aamiin.

**Billahi Fii Sabilillahq Khairat, Wassalamu'alaikum Wr. Wb.**

Banjarmasin, Desember 2023

Riko Riandani

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL DAN PRASYARAT GELAR.....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>SUSUNAN PANITIA PENGUJI UJIAN SKRIPSI.....</b>	<b>iv</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN MOTO &amp; PERSEMBAHAN .....</b>	<b>vi</b>
<b>RINGKASAN .....</b>	<b>vii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>ix</b>
<b>UCAPAN TERIMAKASIH .....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	11
C. Tujuan, Manfaat dan Kegunaan.....	12
D. Metode Penelitian.....	13
E. Sistematika Penulisan.....	15
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>17</b>
A. Hak Tanggungan.....	17
1. Pengertian Hak Tanggungan.....	19
2. Ciri-Ciri dan Sifat Hak Tanggungan.....	22
3. Asas-Asas Hak Tanggungan.....	23
4. Objek dan Subjek Hak Tanggungan.....	28
B. Pembebanan Hak Tanggungan.....	33
C. Waris.....	39
1. Sifat-Sifat dan Syarat Waris Perdata.....	42
2. Unsur-Unsur Waris.....	44

3. Perwalian dalam Waris.....	50
D. Perjanjian Kredit.....	54
1. Pengertian Perjanjian.....	54
2. Syarat Sah Perjanjian.....	57
3. Perjanjian Kredit Sebagai Perjanjian Pokok Dari Hak Tanggungan.....	62
<b>BAB III PEMBAHASAN.....</b>	<b>64</b>
A. Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah Waris Yang Belum Dibagi.....	64
1. Tahap Pemberian Hak Tanggungan.....	77
2. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan.....	90
B. Akibat Hukum Terhadap Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah Waris Yang Belum Dibagi Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lainnya.....	101
1. Akibat Hukum Terhadap Debitur sebagai Pemberi Hak Tanggungan.....	103
2. Akibat Hukum bagi Bank/Kreditur sebagai Pemegang Hak Tanggungan.....	108
<b>BAB IV PENUTUP.....</b>	<b>112</b>
A. Kesimpulan.....	112
B. Saran.....	114
<b>DAFTAR PUSTAKA/RUJUKAN.....</b>	<b>115</b>
<b>RIWAYAT HIDUP.....</b>	<b>119</b>

