
**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP AHLI WARIS
PEMILIK RUMAH BERSAMA DALAM EKSEKUSI HAK
TANGGUNGAN**

*LEGAL PROTECTION ON THE HEIR OF THE SHARED HOUSE
IN THE EXECUTION OF MORTGAGE RIGHT*

NILNA AULIA ABDAT

Fakultas Hukum, Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Mataram

E-mail: nilnauliabdat@gmail.com

WIWIEK WAHYUNINGSIH

Fakultas Hukum, Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Mataram

E-mail: wiwiekwahyuningsih@unram.ac.id

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui pengaturan dan prosedur hukum dalam memperoleh perlindungan hukum terhadap ahli waris dengan objek jaminan rumah bersama. Penelitian ini bertajuk pada penelitian hukum normatif, dengan metode pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian ini menegaskan pengaturan terkait adanya perlindungan hukum dalam hak tanggungan serta menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi ahli waris pemilik rumah bersama dalam eksekusi hak tanggungan ialah berupa perlindungan hukum preventif dan represif yang dapat diperoleh melalui penerapan prosedur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan melalui perantara debitur sebagai pihak yang terikat perjanjian secara langsung dengan kreditur, ataupun melalui gugatan ke pengadilan.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum; Rumah Bersama; Hak Tanggungan.

ABSTRACT

This research was conducted to know regulations and legal procedures in obtaining legal protection for heirs with the object of collateral being a shared house. This research is normative legal research which uses a conceptual approach. The results of this research confirm the regulations regarding the existence of legal protection in mortgage rights and show that legal protection for heirs of joint homeowners in the execution of mortgage rights is in the form of preventive and repressive legal protection which can be obtained through the application of procedures in Law Number 4 of 1996 concerning Rights. Dependents through the intermediary of the debtor as a party bound by an agreement directly with the creditor, or through a lawsuit in court.

Keywords: Legal Protection; Shared House; Mortgage.

I. PENDAHULUAN

Perkembangan aktivitas di masyarakat tentu memerlukan adanya tameng berupa perlindungan hukum Tujuan hukum adalah untuk memberikan keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum, sehingga perlindungan hukum dapat menunjukkan apakah fungsi hukum berfungsi dengan baik untuk mencapai tujuan tersebut.¹ Maraknya era perkembangan zaman menuntut masyarakat untuk bergerak cepat dalam memenuhi segala kebutuhan yang tentunya membutuhkan perlindungan hukum sebagai bentuk kepastian. Bersamaan dengan itu dikarenakan tuntutan perkembangan yang tak terkendali, semakin pesat pula peminat dari transaksi perkreditan yang bisa dikatakan sebagai sarana bagi banyak masyarakat untuk meningkatkan taraf hidup.²

Adanya kemudahan yang ditawarkan kredit inipun memicu dampak berupa konflik dalam bentuk pemalsuan bukti kepemilikan obyek jaminan, Seperti halnya sengketa terkait rumah bersama yang digugat dikarenakan pihak pemegang hak lain dalam hal ini ahli waris tak dilibatkan terkait penjaminan atau eksekusi dari rumah bersama tersebut. Rumah bersama dalam konteks ini ialah mengacu pada rumah beserta dengan tanah dikarenakan fokus pembahasannya ialah pada hak waris, sehingga tidak adanya pemisahan horizontal dan berlakunya asas asesi yang menyatakan bahwa benda-benda yang melekat pada benda pokok secara yuridis harus dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari benda pokoknya, atau berlaku berdasarkan apa yang diperjanjikan dan tertuang dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT).

Pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320 ayat (4) menyatakan bahwa syarat sah suatu perjanjian ialah *causa* yang halal. Lalu menurut Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, setiap pihak yang terlibat dalam kontrak akan tunduk pada ketentuan ini jika persyaratan sah perjanjian dipenuhi.³

Pada situasi ini, para pihak tidak mempertimbangkan perihal unsur *causa* yang halal seperti tertera dalam pasal 1320 KUH Perdata. Peraturan tentang jaminan rumah bersama inipun termasuk dalam pembahasan Hak Tanggungan, yang dasar hukumnya ialah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, disebut juga Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Pada Pasal 8 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) dinyatakan bahwa pemilik yang memenuhi syaratlah yang dapat membebaskan hak tanggungan, jadi apabila sertifikat kepemilikan tanah masih bersama-sama dengan ahli waris lain, maka semestinya harus meminta persetujuan terlebih dahulu dari pihak

¹Benedicta Desca Prita Octalina, “*Perlindungan Hukum Terhadap Anak Korban Eksploitasi Ekonomi*”, Jurnal Skripsi Universitas Atma Jaya Yogyakarta, (Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2014), 7.

²Mirzan Feridani Manulang, “*Tinjauan Yuridis Terhadap Praktik Pinjaman Online yang Dibandingkan dengan Praktik Pinjaman Konvensional*”, Skripsi Universitas Sumatera Utara, (Universitas Sumatera Utara, Medan, 2021), 2.

³Salim HS, Abdullah, dan Wiwiek Wahyuningsih, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, (Sinar Grafika, Jakarta, 2014), 2.

pewaris lain.⁴ Dari pemaparan tersebut, dapat dilihat penyelesaian sengketa rumah bersama ini belum memiliki kepastian hukum dalam memproses perkaranya, sehingga para pihak tidak mendapatkan haknya.

Lalu dari pemaparan tersebut muncul beberapa permasalahan terkait bagaimana pengaturan terkait perlindungan hukum terhadap ahli waris pemilik rumah bersama dalam eksekusi hak tanggungan serta bagaimana prosedur hukum yang harus ditempuh oleh ahli waris pemilik rumah bersama dalam eksekusi hak tanggungan agar mendapatkan perlindungan hukum.

Tujuan dari penelitian ini ialah untuk mengetahui pengaturan serta prosedur hukum terkait perlindungan hukum terhadap ahli waris pemilik rumah bersama dalam eksekusi hak tanggungan. Adapun manfaat penelitian ini untuk memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu hukum dalam bidang hukum jaminan serta bagi masyarakat umum dalam melakukan penyelesaian sengketa terkait masalah serupa.

II. METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini ialah metode penelitian hukum normatif. Penelitian hukum jenis ini menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Sumber bahan hukum diperoleh dari kepustakaan berupa bahan hukum primer, skunder, dan tersier.

III. PEMBAHASAN

3.1 Pengaturan Terkait Perlindungan Hukum Terhadap Ahli Waris Pemilik Rumah Bersama Dalam Eksekusi Hak Tanggungan

Setiap interaksi antar individu tentu diperlukan adanya suatu regulasi yang dapat menjadi dasar perlindungan atas setiap perbuatan hukum yang dilakukan para subyek hukum. Maraknya era perkembangan zaman menuntut masyarakat untuk bergerak cepat dalam memenuhi segala kebutuhan yang tentunya membutuhkan perlindungan hukum sebagai bentuk kepastian. Bersamaan dengan itu dikarenakan tuntutan perkembangan yang tak terkendali, semakin pesat pula peminat dari transaksi perkreditan yang bisa dikatakan sebagai sarana bagi banyak masyarakat untuk meningkatkan taraf hidup.⁵ Sehingga perlu ditilik kembali perlindungan hukum seperti apa yang dapat diterima oleh para pihak terlibat transaksi pinjam meminjam atau kredit ini.

Pengaturan terkait perlindungan hukum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tertuang pada Pasal 1365, diterangkan bahwa tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Perlindungan

⁴ Lina Maulidiana & Rendy Renaldy. "Jaminan Hak Atas Tanah Sertifikat yang Diperoleh Dari Pewarisan Dalam Pembebanan Hak Tanggungan", Jurnal Universitas Sang Bumi Ruwa Jurai Lampung: Justicia Sains, (2019), 195.

⁵ Mirzan Feridani Manulang, *Op.Cit.*, 2.

hukum ialah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif (pencegahan) maupun dalam bentuk represif (pemaksaan), baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum. Melaksanakan perlindungan hukum diperlukan akan adanya sarana perlindungan hukum dengan klasifikasi sebagai berikut:

- a. Sarana perlindungan hukum preventif, sarana perlindungan hukum preventif ini identik dengan pemberian kepastian hukum berupa peraturan perundang-undangan. Subyek hukum di sini diberikan kesempatan dalam mengajukan keberatan dan pendapat untuk bersuara serta memberikan aspirasinya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapatkan bentuk yang definitif.⁶ Perlindungan hukum preventif adalah perlindungan yang diberikan pemerintah sebelum terjadinya pelanggaran. Ini dijadikan upaya pencegahan terjadinya pelanggaran yang menyebabkan kerugian baik materiil maupun non materiil oleh seseorang kepada orang lain.⁷
- b. Sarana perlindungan hukum represif ialah suatu bentuk perlindungan yang implementasinya berada di tahap penyelesaian sengketa, lumrahnya setelah perkara tersebut masuk ke tahap persidangan. Perlindungan hukum represif ini dapat diartikan sebagai suatu perlindungan hukum yang dilaksanakan pasca terjadinya suatu pelanggaran. Perlindungan hukum represif diberikan untuk memulihkan keadaan pihak yang dirugikan dan mencoba untuk menemukan penyelesaian yang sah secara hukum dan memulihkan kerugian dari suatu pihak.⁸

Kedua bentuk sarana perlindungan hukum ini berlaku pada hak tanggungan. Implementasi dari perlindungan hukum ini berupa sarana perlindungan hukum preventif melalui adanya peraturan perundang-undangan yakni Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta berbagai peraturan terkait.

Lalu terkait dengan sarana perlindungan hukum represif bisa diimplementasikan melalui persidangan yang disesuaikan dengan pokok perkara yang dihadapi, dikarenakan masalah kredit khususnya hak tanggungan termasuk dalam perihal perjanjian maka masuk pada pembahasan hukum perdata, yang di mana tahapan penyelesaiannya melalui tahap pembuktian di mana para pihak berperkara harus melampirkan berkas dan saksi yang dapat mendukung pernyataannya untuk mendapatkan haknya di pengadilan.

Perlu diketahui dalam Undang-Undang Hak Tanggungan diatur pula terkait dengan subyek dan obyek dari hak tanggungan, yaitu:

⁶Benedicta Desca Prita Octalina, *Op.Cit.*, 8.

⁷Muhammad Irfan Reza Mahendra, Jeane Neltje, "Perlindungan Hukum Preventif Dan Represif Terhadap Perbuatan Plagiarisme Ciptaan Lagu Atau Musik", Nusantera: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial, (2023), 1689.

⁸Muhammad Irfan Reza Mahendra, *Op.Cit.*, 1690.

a. Subyek Hak Tanggungan

- 1) Pemberi Hak Tanggungan, hak tanggungan dapat berupa individu atau entitas hukum yang memiliki otoritas untuk melakukan tindakan hukum terhadap objek hak tanggungan yang akan dijaminan.⁹
- 2) Pemegang Hak Tanggungan, ialah merujuk kepada individu atau entitas yang memperoleh hak tanggungan sebagai bentuk jaminan atas piutang yang diberikan debitur.¹⁰

b. Objek Hak Tanggungan

Pada Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa hak tanggungan berlaku untuk hak-hak tertentu atas tanah, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah negara.¹¹ Rumah bersama termasuk bagian dari benda-benda yang berkaitan atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Adapun terkait rumah bersama karena pada dasarnya merupakan bagian dari Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) yang masih terkait dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagaimana diatur pada Pasal 571 UUPA, maka rumah bersama dalam hal ini merupakan obyek yang bisa termasuk dalam pemisahan horizontal antara tanah dengan rumah tersebut. Akan tetapi, dikarenakan dalam hal ini fokus penelitian ialah pada rumah bersama yang terkait dengan waris, maka rumah bersama di sini ialah termasuk dengan tanahnya tanpa adanya pemisahan. Sehingga dalam perihal rumah bersama ini diberlakukan asas asesi dalam KUH Perdata yang menyatakan bahwa benda yang melekat pada benda pokok, secara yuridis harus dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari benda pokoknya. Dalam hal ini ditentukan berdasarkan apa yang diperjanjikan dan tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Secara singkat berikut beberapa aspek-aspek yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan di antaranya:

- 1) Ketentuan Umum (Pasal 1 sampai dengan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- 2) Objek Hak Tanggungan (Pasal 4 sampai dengan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- 3) Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan (Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- 4) Tata Cara Pemberian, Pendaftaran, Peralihan dan Hapusnya Hak Tanggungan (Pasal 10 sampai dengan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- 5) Eksekusi Hak Tanggungan (Pasal 20 sampai dengan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);

⁹M Arba dan Diman Ade Mulada, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2020), 43.

¹⁰M. Arba dan Diman Ade Mulada, *Op.Cit.*

¹¹ *Ibid*, hlm. 45.

- 6) Pencoretan Hak Tanggungan (Pasal 22 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- 7) Sanksi Administrasi (Pasal 23 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- 8) Ketentuan Peralihan (Pasal 24 sampai dengan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- 9) Ketentuan Penutup (Pasal 27 sampai dengan Pasal 31 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).¹²

Secara eksplisit dalam Undang-Undang Hak Tanggungan tidak ditemukan adanya pengaturan perlindungan hukum antar para pihak yang terlibat, yang baik itu antar kreditur dengan debitur, maupun dengan pihak ketiga lainnya. Namun, dengan adanya aturan terkait ketentuan pelaksana, administrasi, tata cara pemberian, peralihan, serta sanksi administrasi, maka dapat mencerminkan bahwasanya dalam Undang-Undang Hak Tanggungan telah memuat perlindungan hukum yang dapat digunakan para pihak, yang apabila diciderai oleh salah satu pihak baik yang terlibat langsung maupun tidak, maka pihak yang dirugikan bisa menuntut perlindungan hukumnya beserta ganti atas kerugian yang diterima.

Adapun mengingat keberlakuan dari Pasal 1316 KUH Perdata, yang menyatakan bahwasanya boleh membuat suatu perikatan bagi pihak ketiga yang dimana keputusan untuk menjalankan atau tidaknya diserahkan pada pihak ketiga tersebut. Sehingga ini juga menjadi dasar bahwasanya pihak ketiga dalam hal ini ahli waris, memiliki hak yang sama seperti debitur sebagaimana di dalam UUHT, baik itu untuk menghapus perikatan dan lain sebagainya. Sebab ia terikat langsung dengan debitur maka debitur bisa menjadi perantara akan terciptanya perlindungan hukum itu sendiri untuk pihak ahli waris melalui implementasi UUHT tersebut sesuai prosedur hukumnya.

3.2 Prosedur Hukum Yang Harus Ditempuh Oleh Ahli Waris Pemilik Rumah Bersama Dalam Eksekusi Hak Tanggungan Agar Mendapatkan Perlindungan Hukum

Penanggulangan masalah kreditr dalam hak tanggungan tentu bisa ditempuh melalui jalur litigasi dan non litigasi. Adapun upaya yang dapat ditempuh dalam mengatasi kredit bermasalah baik melalui litigasi maupun non litigasi ialah di antaranya:

a. Penyelesaian Kredit Bermasalah melalui Litigasi

Dikarenakan masalah kredit macet terkait dengan perkara perdata, maka penyelesaiannya pun dilakukan melalui pengadilan perdata dikarenakan pokok masalahnya ialah dalam perkara eksekusi. Ahli waris dapat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum atau gugatan *derden verzet* apabila putusan eksekusi telah berkekuatan hukum tetap.

Selain melalui pengadilan perdata, adapula melalui badan hukum lain dengan bentuk peralihan atau penyelesaian. Adapun dalam pengaturannya disebutkan beberapa upaya yang dapat ditempuh dalam mengalihkan atau menyelesaikan permasalahan

¹²Salim H.S., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), 114.

kredit macet dalam permasalahan hak tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yakni melalui *Cessie* dan Subrogasi yang merujuk pada penggantian posisi pihak kreditur oleh pihak ketiga, melalui penjualan jaminan, penerbitan surat paksa, penyitaan BPPN, penyelesaian kredit melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) terjadi setelah persyaratan lelang dipenuhi oleh kreditur. Selanjutnya, KPKNL akan menetapkan hari dan waktu lelang.¹³

b. Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Non Litigasi

Penyelesaian melalui non litigasi atau perundingan dengan melalui pola-pola restrukturisasi kredit yaitu melalui upaya *rescheduling* (penjadwalan kembali), *reconditioning*, *restructuring*, ahli debitur, pengurangan tunggakan bunga atau denda, pengambilan asset debitur, penurunan suku bunga kredit, pengurangan tunggakan pokok kredit, dan pelunasan.¹⁴

Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan ketentuan mengenai pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, dapat dilaksanakan dengan dua cara di antaranya:

- a. Parate Eksekusi, sesuai pasal 6 UUHT Pasal 20 ayat 1 huruf (a) maka pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji.¹⁵
- b. Eksekusi Berdasarkan Titel Eksekutorial, eksekusi berdasarkan titel eksekutorial harus dilakukan melalui Pengadilan Negeri disebabkan ada gugatan terhadap obyek jaminan. Ini tercantum dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 14 ayat (2). Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum sesuai dengan peraturan perundang-undangan untuk melunasi piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari kreditur lain, sesuai Pasal 20 ayat 1 huruf (b) UUHT.

Prosedur yang harus ditempuh ahli waris untuk memperoleh haknya dalam eksekusi hak tanggungan rumah bersama, dengan cara membaginya dalam pengelompokan jenis perlindungan hukumnya dan upaya implementasinya. Berikut penjabarannya:

a. Perlindungan Hukum Preventif Terhadap Ahli Waris Pemilik Rumah Bersama Dalam Eksekusi Hak Tanggungan

Ahli waris dapat mendapati perlindungan hukum preventif dalam hak tanggungan berupa perlindungan hukum dari pihak debitur, melalui bentuk pengaturan yang telah tertera dalam Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Dengan kata lain, dalam hal ini ahli waris harus melalui prosedur hukum sebagaimana diatur dalam UUHT untuk mendapatkan haknya melalui sarana debitur sebagai pihak yang terlibat langsung dengan kreditur. Sebab jika ditilik pada Pasal 1316 KUHPerdara, memang diperbolehkan untuk membuat perjanjian atas pihak ketiga, selama pihak ketiga tersebut bersedia

¹³Azies Bauw, "*Penyelesaian Krdit Bermasalah Melalui Litigasi Dan Non Litigasi Pada Pt. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.Kantor Cabang Jayapura*", Legal Pluralism, Vol. 6 No. 2, (2016), 230.

¹⁴ *Ibid.* 236.

¹⁵Evie Hanavia, "*Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Title Eksekutorial Dalam Sertifikat Hak Tanggungan*", Vol. 4, No.1, Jurnal Repertorium, (2017), 25-26.

ataupun tidak bersedia melaksanakannya. Perlindungan preventif ini dapat berupa pelaksanaan upaya untuk mencegah terjadinya eksekusi, sebagaimana diatur dalam UUHT, bisa melalui pelunasan, peralihan, ataupun penghapusan hak tanggungan sehingga obyek tanggungan tidak perlu memasuki tahap eksekusi dan hak ahli waris pemilik rumah bersama tersebut tidak dicerai dan dapat tetap terpenuhi.

b. Perlindungan Hukum Represif Terhadap Ahli Waris Pemilik Rumah Bersama Dalam Eksekusi Hak Tanggungan

Apabila ahli waris dalam posisi sama sekali tidak mengetahui terkait adanya penjaminan rumah bersama sebagai obyek hak tanggungan, maka dapat dikatakan adanya kelalaian dari salah satu ahli waris yang menjaminkan pun dari pihak kreditur karena lalai dalam mengetahui bahwasanya objek jaminan rumah bersama tersebut masih dalam hak kepemilikan dari ahli waris lain. Faktor adanya sengketa atau kredit bermasalah ialah dikarenakan kelalaian entah itu dari pihak kreditur ataupun debitur pun bisa juga keduanya.

Sertifikat hak atas tanah yang belum dilakukan turun waris atau masih atas nama pewaris dan menjadi milik bersama dengan ahli waris lainnya, maka harus meminta persetujuan terlebih dahulu dari ahli waris lainnya dan semuanya harus ikut membubuhkan tandatangan dalam perjanjian kredit, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), atau dokumen lainnya sebagaimana tertera pada Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Apabila ini dicerai maka ahli waris yang diambil haknya dapat melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri dengan tuntutan pembatalan eksekusi dan pengambilan kembali hak warisnya. Dalam hal ini ahli waris dapat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum atau *derden verzet* dan menuntut kembali haknya.

IV. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan pemaparan hasil penelitian, dapat ditarik beberapa simpulan seperti pengaturan terkait perlindungan hukum dari ahli waris dapat diimplementasikan melalui pengaturan yang sama dengan pihak debitur, sebab ahli waris terkait langsung dengan debitur. Sesuai dengan yang tertera pada Pasal 18 sampai dengan Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan yang mengatur terkait tata cara peralihan, hapusnya hak tanggungan, dan eksekusi. Pengaturan tersebut bisa digunakan pihak ahli waris untuk mendapatkan perlindungan hukum melalui perantara debitur ataupun melalui pengajuan gugatan ke pengadilan secara langsung. Prosedur terkait pihak ketiga yakni ahli waris mengalami kerugian tidak dijelaskan secara eksplisit dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, maka berdasarkan asas *lex superior derogat legi inferiori*, prosedur hukum yang harus ditempuh ahli waris pemilik rumah bersama dalam eksekusi hak

tanggung ialah melalui gugatan perbuatan melawan hukum ataupun *derden verzet* sebagaimana diatur dalam hukum acara perdata.

4.2 Saran

Perlu adanya spesifikasi dalam peraturan perundang-undangan khususnya UUHT terhadap perihal pihak ketiga mengalami kerugian. Sebab dengan adanya spesifikasi tentunya akan semakin mudah masyarakat dalam memahami prosedur hukum yang dapat ditempuh dan aturan apa yang dapat digunakan dalam membela kepentingannya. Menghindari adanya sengketa dalam implementasi prosedur hukum yang sesuai, penyusun menyarankan agar diadakannya aturan yang mengatur terkait batas maksimal hari untuk pembagian warisan agar para ahli waris dapat menerima haknya dan dimudahkan pembuktian. Selain itu ahli waris juga dapat membalik nama dengan tidak lupa mencantumkan pemilik lainnya di dalam sertifikat balik nama sehingga dengan ini dapat dipermudah pembuktiannya jika terjadi sengketa hak tanggungan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku dan Jurnal

- Azies Bauw, 2016, *Penyelesaian Krdit Bermasalah Melalui Litigasi Dan Non Litigasi Pada Pt. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.Kantor Cabang Jayapura*, Legal Pluralism, Vol. 6 No. 2.
- Benedicta Desca Prita Octalina, 2014, *Perlindungan Hukum Terhadap Anak Korban Eksploitasi Ekonomi*, Jurnal Skripsi Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Yogyakarta.
- Evie Hanavia, 2017, *Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Title Eksekutorial Dalam Sertifikat Hak Tanggungan*, Jurnal Repertorium, Vol. 4, No.1.
- Lina Maulidiana dan Rendy Renaldy. 2019. *Jaminan Hak Atas Tanah Sertifikat yang Diperoleh Dari Pewarisan Dalam Pembebanan Hak Tanggungan*. Universitas Sang Bumi Ruwa Jurai Lampung: Justicia Sains, Vol. 04 No. 02.
- M Arba dan Diman Ade Mulada, 2020, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Mirzan Feridani Manulang, 2021, *Tinjauan Yuridis terhadap Praktik Pinjaman Online yang Dibandingkan dengan Praktik Pinjaman Konvensional*, Skripsi Universitas Sumatera Utara, Medan.
- Muhammad Irfan Reza Mahendra, Jeane Neltje, 2023, *Perlindungan Hukum Preventif Dan Represif Terhadap Perbuatan Plagiarisme Ciptaan Lagu Atau Musik. Nusantara*, Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial. Jakarta.
- Salim HS, Abdullah, dan Wiwiek Wahyuningsih, 2014, *Perancangan Kontrak dan Memprandum of Understanding (MoU)*, Sinar Grafika, Jakarta.
- _____, 2016, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta.

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*, LN No. 42 Tahun 1996, TLN. No. 3632.

Indonesia, *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria*, LN. 1960/No. 104, TLN No. 2043.

Indonesia, *Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan*, LN. 1998/ No. 182, TLN NO. 3790.

Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, LN. 1997 No. 59.