

Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Terhadap Pembebanan Hak Tanggungan Terkait Boedel Warisan Atas Harta Bersama Yang Belum Dibagi

Muhammad Amin Fauzi

Universitas Jayabaya, Jakarta

Aminfauzi213@gmail.com

Yusuf Ausiandra

Universitas Jayabaya, Jakarta

yusufausiandra@gmail.com

Felicitas Sri Marniati

Universitas Jayabaya, Jakarta

Felicitasz@gmail.com

Abstract

Article 833 paragraph (1) of the Indonesian Civil Code stipulates that heirs automatically acquire ownership rights over all assets, rights, and receivables of the deceased. A common issue is the use of undivided inheritance as collateral for bank loans without the consent of all heirs. This study employs a normative juridical method based on library research using primary, secondary, and tertiary legal sources. The results indicate that the imposition of mortgage rights on inheritance property is valid if all heirs give their consent but is null and void without consent, as such acts constitute unlawful deeds

due to the lack of absolute authority over the collateralized object. Legal protection for heirs includes prior separation and distribution of the inheritance or obtaining consent from all heirs before granting mortgage rights. If executed without consent, heirs have the right to file a lawsuit to restore their rights to the original state.

Keywords:

Legal Protection; Heirs; Mortgage Rights; Inheritance Property.

Abstrak

Pasal 833 ayat (1) KUHPdata menyatakan bahwa ahli waris secara otomatis memperoleh hak milik atas semua barang, hak, dan piutang pewaris. Fenomena yang sering terjadi adalah boedel warisan yang belum dibagi digunakan sebagai jaminan kredit bank tanpa persetujuan seluruh ahli waris. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif berbasis studi kepustakaan dengan sumber hukum primer, sekunder, dan tersier. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembebanan hak tanggungan atas boedel warisan sah jika dilakukan dengan persetujuan semua ahli waris, namun batal demi hukum dan tidak sah jika tanpa persetujuan. Dalam kasus tanpa persetujuan, tindakan tersebut dianggap melawan hukum karena pemberi hak tanggungan tidak memiliki kewenangan mutlak atas objek yang dijamin. Perlindungan hukum bagi ahli waris mencakup pemisahan dan pembagian boedel terlebih dahulu atau meminta persetujuan seluruh ahli waris sebelum pembebanan hak tanggungan. Jika hak tanggungan dilakukan tanpa persetujuan, ahli waris berhak mengajukan gugatan ke pengadilan untuk mengembalikan haknya seperti semula.

Kata Kunci:

Perlindungan Hukum; Ahli Waris; Hak Tanggungan; Boedel Warisan.

Pendahuluan

Fenomena dalam masyarakat banyak terjadi harta warisan (boedel warisan) yang belum dibagi tetapi telah dipergunakan sebagai jaminan dalam fasilitas kredit dari bank, terutama permasalahan boedel waris tersebut atas nama duda/janda yang seharusnya dalam boedel warisan tersebut termasuk juga milik pewaris yang dengan *asas saisine* sebagaimana terkandung dalam ketentuan Pasal 833 ayat (1) KUHPerdara, sehingga harta peninggalan telah menjadi milik para ahli waris.¹

Hal tersebut sebagaimana yang terjadi dalam kasus pada putusan Putusan Mahkamah Agung Nomor 353/K/Pdt/2015, Putusan Mahkamah Agung Nomor 212 PK/Pdt/2016, dan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 47/Pdt.G/2016/PN.Bna. Dimana dalam perkara tersebut duda menjaminkan boedel waris sebagai jaminan kredit kepada bank tanpa melibatkan anak-anaknya sebagai ahli waris.

Kita ketahui bahwa jaminan kredit sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan) menentukan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut bendabenda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.²

Berdasarkan ketentuan Pasal 8 ayat (1) UU Hak Tanggungan, yang dapat menjadi Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang

¹ J. Satrio. (1993). *Hukum Harta Perkawinan*. Citra Aditya Bakti. hlm.26.

² Ali, Achmad. (2015). *Menguak Tabir Hukum*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Grup. hlm. 98-99.

mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Dalam Penjelasan Umum angka 7 UU Hak Tanggungan dinyatakan bahwa dalam memberikan Hak Tanggungan, Pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. Namun jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SKMHT), yang berbentuk akta autentik.³

Jika dihubungkan dengan hukum kebendaan, maka hanya pemilik yang sah lah yang mempunyai kewenangan terhadap tanah yang dapat menyerahkannya sebagai objek jaminan Hak Tanggungan. Hal tersebut dikarenakan tanah merupakan barang jaminan untuk pembayaran yang paling disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit, sebab tanah pada umumnya mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti, sulit digelapkan dan dapat dibebani Hak Tanggungan yang memberikan hak istimewa pada kreditur. Tentunya mempunyai tujuan yaitu untuk menjamin pelunasan kredit melalui penjualan agunan secara umum yang dikenal dengan lelang, ataupun dengan cara lain yang dapat dimungkinkan yaitu secara dibawah tangan dalam hal debitur *wanprestasi*.⁴

Namun tidak semua hak atas tanah yang akan dijadikan sebagai objek hak tanggunngan memiliki dokumen kepemilikan yang sempurna. Di dalam prakteknya seringkali terdapat dalam menjaminkan Hak Tanggungan dimana si pemberi Hak Tanggungan tidak memiliki kewenangan yang mutlak atas objek jaminan tersebut, dan tanah yang dijaminan tersebut masih dalam *boedel* waris yang notabene bukan

³ J. Satrio. (1998). *Hukum Waris tentang Pemisahan Boedel*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. hlm. 23.

⁴ M. Bahsan. (2012). *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers. hlm. 22

merupakan kekayaan atau asset dari pemberi Hak Tanggungan. Untuk itu maka perlu dilakukannya penelitian terkait perlindungan hukum bagi ahli waris terhadap pembebanan Hak Tanggungan terkait boedel warisan yang belum dibagi.

Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (1) UU Hak Tanggungan, yang dapat menjadi Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Dalam Penjelasan Umum angka 7 UU Hak Tanggungan dinyatakan bahwa dalam memberikan Hak Tanggungan, Pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. Namun jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SKMHT), yang berbentuk akta autentik.

Metode Penelitian

Jenis penelitian ini adalah kualitatif dengan jenis penelitian normative. yang dimaksud penelitian yuridis normatif yaitu penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder saja. Penelitian ini disebut juga penelitian hukum kepustakaan.⁵ Pengumpulan bahan-bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, meneliti bahan pustaka (buku, jurnal ilmiah, laporan hasil penelitian), dan sumber-sumber bahan hukum lainnya yang relevan dengan permasalahan hukum yang dikaji. Bahan-bahan hukum yang sudah terkumpul, selanjutnya klasifikasi, diseleksi dan dipastikan tidak

⁵Magister Kenotariatan, *Buku Pedoman Penulisan Tesis*, Universitas Jayabaya, Jakarta, 2022, Hlm. 11

bertentangan satu sama lain, untuk memudahkan analisis dan konstruksi.⁶

Hasil dan Pembahasan

Akibat Hukum Pembebanan Hak Tanggungan Terkait Boedel Waris Harta Bersama Yang Belum Dibagi

Di dalam sertifikat hak atas tanah yang akan dibebankan dengan hak tanggungan terkadang sulit untuk mengetahui apakah tanah tersebut merupakan kepemilikan dari pemberi hak tanggungan atau tanah tersebut masih dalam boedel waris yang notabene bukan merupakan kekayaan atau asset dari pemberi hak tanggungan. Sertipikat objek hak tanggungan terkadang masih mencantumkan atas nama pewaris walaupun sebenarnya tanah tersebut sudah menjadi harta warisan dan sudah menjadi hak bersama ahli waris. Hal ini juga mengakibatkan sulitnya mengetahui siapa yang berwenang untuk melakukan tindakan hukum terhadap tanah tersebut.

Hal tersebut sebagaimana yang terjadi pembebanan hak tanggungan atas sebidang tanah dan bangunan rumah diatasnya yang terletak di Jl. Sisingamangaraja No. 181 Gampong Mullia Aceh dengan Sertipikat Hak Milik No. 10269 tanggal 18 April 2006 atas nama Tergugat I (Ayah Penggugat I dan II) oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh, dimana tindakan Tergugat I dan II mengagunkan tanah dan bangunan rumah boedel peninggalan Almarhumah Ibu Penggugat I dan II secara diam-diam tanpa memberitahukan kepada Penggugat I dan II benar-benar telah mengancam hak Almarhumah Ibu Penggugat I dan II serta hak Penggugat I dan II sebagai ahli waris yang berhak mewarisi atas boedel tanah dan bangunan rumah harta bersama Ibu Penggugat dengan Tergugat I tersebut. Tergugat II tanpa hak memberikan persetujuan atas tanah dan bangunan rumah yang diagunkan oleh Tergugat I pada Tergugat III dalam Perjanjian Kredit yang

⁶Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2006, hlm. 141.

dibuat oleh dan di hadapan Tergugat IV, karena tanah dan bangunan rumah tersebut bukanlah harta bawaan dari Tergugat I atau bukan merupakan harta perkawinan Tergugat II dengan Tergugat I, akan tetapi tanah dan bangunan rumah tersebut merupakan harta perkawinan (harta bersama) antara Tergugat I dengan Almarhumah Ibu Penggugat I dan II yang belum dilakukan pembahagian hak, baik kepada Almarhumah Ibu Penggugat I dan II, Penggugat I dan II, serta adik Penggugat I dan II.⁷

Hal yang sama juga terjadi pada pembebanan hak tanggungan atas sebidang tanah atas nama Asnawi (Ayah Penggugat). Setelah Ibu penggugat meninggal dunia, tanah dan bangunan rumah harta peninggalan almarhumah Ibu Penggugat tersebut belum dilakukan pemisahan dan pembagian hak secara hukum antara hak H. Asnawi (Ayah Penggugat) dengan hak almarhumah Ibu Penggugat karena pada saat itu Penggugat dan adik-adik Penggugat selaku ahli waris dari almarhumah Ibu Penggugat belum dewasa, di samping itu keluarga almarhumah Ibu Penggugat memberikan kepercayaan kepada H. Asnawi (Ayah Penggugat) untuk mengurus hak almarhumah Ibu Penggugat atas harta boedel peninggalan tersebut untuk keperluan pendidikan dan kebutuhan Penggugat serta adik-adik Penggugat. Namun beberapa waktu kemudian, tanah dan bangunan rumah boedel tersebut akan segera dilakukan penjualan lelang hak tanggungan oleh Bank BNI Kota Lhokseumawe melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Lhokseumawe.⁸

Begitu juga dalam kasus mengenai boedel warisan yang belum dibagi akan tetapi dijadikan sebagai jaminan hak tanggungan. Fakta hukumnya berawal dari harta bersama berupa tanah dan bangunan dengan sertipikat hak milik atas nama suami dan isterinya telah meninggal dunia. Dari

⁷ Putusan Pengadilan Negeri Nomor 47/Pdt.G/2016/PN.Bna

⁸ Putusan Mahkamah Agung Nomor 353/K/Pdt/2015

perkawinan mereka meninggalkan tiga orang anak yang pada saat itu masih di bawah umur. Beberapa waktu setelah isterinya meninggal dunia, tanah dan bangunan tersebut dijadikan jaminan hutang oleh suami kepada bank dengan persetujuan dari isteri keduanya tanpa melibatkan anak-anaknya sebagai ahli waris sedangkan tanah dan bangunan tersebut merupakan boedel waris sah dari almarhumah yang belum dibagi waris kepada semua ahli waris.⁹

Berdasarkan beberapa uraian kasus di atas, maka dapat dikatakan bahwa harta boedel warisan seharusnya segera dilakukan pemisahan dan pembagian terlebih dahulu antara para ahli waris yang berhak atas harta boedel warisan, guna memberikan perlindungan hukum bahwa objek hak tanggungan tersebut jelas pemiliknya dan untuk menghindari salah kewenangan dalam pemberian persetujuan. Apabila ada ahli waris yang masih dibawah umur seharusnya suami atau isteri yang masih hidup terlama mengajukan permohonan terlebih dahulu kepada Pengadilan Negeri setempat untuk memperoleh penetapan Pengadilan dalam hal menjaminkan bagian hak anak-anaknya tersebut yang masih dibawah umur. Namun apabila pemisahan dan pembagian boedel warisan tersebut masih ditunda, sebaiknya sebelum melakukan pembebanan hak tanggungan terhadap boedel warisan diberitahukan kepada seluruh ahli waris agar dapat disepakati dan disetujui secara bersama-sama oleh seluruh ahli waris.

Pada saat pemberi hak tanggungan mendaftarkan hak tanggungan di hadapan Notaris atau PPAT, seluruh ahli waris wajib hadir. Jika salah satu ahli waris tidak dapat hadir, persetujuan dapat diberikan melalui surat kuasa yang dibuat dalam bentuk akta notariil. Dalam pembebanan hak tanggungan atas tanah warisan yang belum dibagi, Notaris atau PPAT terlebih dahulu meminta dokumen-dokumen sebagai syarat, antara lain surat keterangan waris sebagai bukti

⁹Putusan Mahkamah Agung Nomor 212 PK/Pdt/2016

tertulis ahli waris yang dapat berupa akta keterangan waris, surat wasiat, putusan pengadilan, atau dokumen resmi lainnya sesuai ketentuan. Surat keterangan kematian juga diperlukan untuk memastikan pemilik tanah telah meninggal. Seluruh ahli waris harus menunjukkan fotokopi Kartu Tanda Penduduk dan hadir untuk menandatangani akta pemberian hak tanggungan, sedangkan sertipikat tanah asli harus dicek keabsahannya di Badan Pertanahan Nasional. Pengecekan ini mencakup kebenaran data seperti nama pemegang hak, nomor hak, letak dan luas tanah, serta catatan pendukung dari warkah asli. Keaslian fisik sertipikat juga diperiksa, termasuk tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan, cap, format blanko, penulisan dan penggambaran kartografis, serta kode-kode yang berlaku, guna menghindari kemungkinan sertipikat palsu sebelum tanah warisan tersebut dijaminkan.¹⁰

Setelah PPAT melakukan penelitian cek bersih, ke Badan Pertanahan Nasional atas sertipikat yang masih atas nama Pewaris yang telah meninggal dunia, maka langkah selanjutnya adalah dengan peralihan balik nama menjadi atas nama para ahli waris. Sertipikat atas nama pewaris bisa diajukan balik nama ke atas nama seluruh ahli waris ke Kantor Pertanahan dengan melampirkan Surat keterangan waris.

Dengan telah dilakukan balik nama tersebut maka pemilik tanah baru (ahli waris) dapat melakukan perbuatan hukum terhadap tanah tersebut, seperti dijadikannya jaminan dalam peminjaman hutang di bank, hal tersebut biasa disebut dengan pembebanan hak tanggungan. Menurut Mariam Darus Badruzaman, istilah mempunyai arti identik dengan pemberian dan pemasangan. Pemberian hak tanggungan adalah adalah perjanjian kebendaan yang terdiri dari rangkaian perbuatan hukum dari akta pemberian hak tanggungan

¹⁰ Sutedi, Adrian. (2010). *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika. hlm. 178-179

sampai dilakukan pendaftaran dengan mendapatkan sertifikat hak tanggungan dari Kantor Pertanahan.¹¹

Karena hak tanggungan merupakan hak kebendaan, maka proses pemberian hak tanggungan sangat perlu diperhatikan karena proses tersebut akan melahirkan hak kebendaan baru atas sebuah benda dalam konteks ini berupa tanah dan cacat yuridis dalam proses pemberian hak tanggungan dapat berpengaruh terhadap keabsahan dari hak tanggungan itu sendiri.¹²

Perjanjian utang piutang antara pemberi hak tanggungan atau debitur dan penerima hak tanggungan atau kreditur merupakan perjanjian pokok dalam hak tanggungan. Perjanjian utang piutang ini dapat dibuat dengan akta autentik yaitu dibuat oleh notaris, atau dibuat dengan akta dibawah tangan yaitu dibuat sendiri oleh pemberi hak tanggungan atau debitur dan penerima hak tanggungan atau kreditur.¹³

Sebagai suatu bentuk perjanjian, maka untuk keabsahan perjanjian tersebut harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Keabsahan akta pemberian hak tanggungan sebagai suatu bentuk perjanjian harus memenuhi syarat sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal.

Mengenai kecakapan debitur terdapat ketentuan khusus dalam hal hak atas tanah yang dijaminakan merupakan harta warisan hanya dapat diberikan dengan persetujuan dari seluruh ahli waris. Adanya persetujuan dari seluruh ahli waris dalam pembebanan hak tanggungan didasarkan pada

¹¹ S, Sutarno. (2003). *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*. Bandung: Alfabeta. hlm. 69

¹² Fuady, Munir. (2013). *Hukum Jaminan Utang*. Jakarta: Erlangga. hlm. 82

¹³ Santoso, Urip. (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. hlm. 424

ketentuan yang terdapat dalam UU Hak Tanggungan. Kewenangan melakukan perbuatan hukum itu harus ada pada saat pemberi hak tanggungan melakukan pendaftaran hak tanggungan dihadapan Notaris/PPAT.

Seorang debitor atau pemberi hak tanggungan yang membebankan hak tanggungan terhadap harta tanah warisan yang belum dibagi tanpa persetujuan salah satu ahli warisnya, tidak memiliki kewenangan untuk memberikan hak tanggungan, karena akan mengakibatkan tidak terpenuhinya syarat keabsahan perjanjian, yaitu syarat mengenai kecakapan seseorang dalam membuat perjanjian. Tidak terpenuhinya syarat kecakapan dalam membuat perjanjian dapat pula dikatakan melanggar syarat subjektif sebagaimana yang tercantum didalam Pasal 1320 KUHPerdara maka perjanjian dapat dibatalkan. Akta pemberian hak tanggungan yang dibatalkan mengakibatkan bank atau kreditor kehilangan keistimewaannya atau hak *preference* sebagai kreditor yang memiliki hak didahulukan atas pelunasan hutang-hutangnya daripada kreditor lainnya.

Pemberian hak tanggungan terhadap harta warisan yang belum dibagi harus dilakukan dengan persetujuan semua ahli waris dari pemberi hak tanggungan, namun terkadang sulit untuk memastikan apakah hak atas tanah merupakan harta bersama atau bukan. Karenanya pihak bank atau kreditor sebagai penerima hak tanggungan sebaiknya meminta persetujuan dari seluruh ahli waris sebagai pemberi hak tanggungan untuk lebih menjamin keamanannya.¹⁴

Persetujuan dari seluruh ahli waris dimaksudkan untuk memberikan jaminan kepada bank atau kreditor sebagai penerima hak tanggungan bahwa tidak akan ada sanggahan dari salah satu ahli waris terhadap akta pembuatan hak tanggungan di waktu yang akan datang. Pembebanan hak

¹⁴ Irawan, Yosi. (2018). Kepemilikan Hak atas Tanah dalam Perkawinan sebagai Harta Bersama. *Lambung Mangkurat Law Journal*, Vol. 3, No. 1, Maret, hlm. 16.

tanggungan dibuat dalam bentuk akta pembuatan hak tanggungan merupakan perjanjian yang dibuat antara pemberi hak tanggungan dengan penerima hak tanggungan, dimana pemberi hak tanggungan berjanji untuk memberikan hak atas tanah sebagai jaminan atas pelunasan utang yang timbul sebagai akibat adanya perjanjian utang piutang atau perjanjian lainnya yang dapat menimbulkan utang antara pemberi hak tanggungan dengan penerima hak tanggungan.

Tata cara pemberian hak tanggungan diatur dalam Pasal 10 UU Hak Tanggungan, yang menyatakan bahwa pemberian hak tanggungan harus diawali dengan janji untuk menjamin hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan dalam perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan utang tersebut. Selanjutnya, pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan oleh PPAT sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila objek hak tanggungan merupakan hak atas tanah hasil konversi hak lama yang telah memenuhi syarat tetapi pendaftarannya belum dilakukan, maka pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut.¹⁵

Karena hak tanggungan merupakan perjanjian *accessoir*, maka sebelum dilanjutkan dengan akta pemberian hak tanggungan maka terlebih dahulu dilakukan perjanjian kredit. Perjanjian kredit pertama-tama dilakukan dengan permohonan nasabah debitur kepada pihak kreditur atau bank dalam bentuk proposal. Proposal tersebut akan diperiksa oleh kreditur tentang kelayakan calon nasabah debitur dalam pelaksanaan pemberian atau pelepasan kredit. Setelah penelitian kreditur (bank) dianggap cukup, kemudian pihak

¹⁵ HS, Salim. (2016). *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Jakarta: RajaGrafindo Persada. hlm. 320

bank dan pemilik tanah (ahli waris) datang ke PPAT untuk membuat akta pemberian hak tanggungan.

Pemberian hak tanggungan itu dilakukan dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Lalu akta pemberian hak tanggungan ditanda tangani pemilik tanah (ahli waris) selaku pemberi hak tanggungan, pemegang hak tanggungan yaitu pihak bank, dua orang saksi, dan PPAT sendiri. Kewajiban pendaftaran hak tanggungan sangat diperlukan untuk mendapatkan kepastian hukum, dan memenuhi unsur publisitas, sehingga praktik pengikatan hak tanggungan dapat dikontrol.¹⁶

Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah tempat dimana tanah yang dibebani hak tanggungan itu terletak. Mengingat betapa pentingnya fungsi pendafaran bagi suatu jaminan utang termasuk hak tanggungan ini, maka sudah sejak berlakunya KUHPdata (untuk hipotik) atas tanah, kemudian dilanjutkan oleh UU Hak Tanggungan, mewajibkan setiap hak tanggungan untuk didaftarkan pada pejabat yang berwenang.

Masih berkaitan dengan pemberian Hak Tanggungan, permasalahan yang sama juga terjadi dalam hal hak atas tanah tersebut merupakan harta bersama yang menjadi harta warisan. Misalnya dalam sertifikat hak atas tanahnya (yang diperoleh dalam perkawinan) tercatat atas nama suami, kemudian istrinya meninggal dunia terlebih dahulu; perkawinan tersebut dilangsungkan tanpa perjanjian perkawinan dan dalam perkawinan tersebut dilahirkan 2 (dua) orang anak. Hak atas tanah tersebut merupakan harta bersama, sehingga setengahnya adalah hak bagian suami, lalu setengah sisanya merupakan hak bagian almarhumah istri dan karena itu

¹⁶ Fuady, Munir. (2014). *Konsep Hukum Pedata*. Jakarta: RajaGrafindo Persada. hlm. 92

menjadi harta warisan untuk para ahli warisnya, yaitu suaminya dan kedua orang anaknya.¹⁷

Setengah bagian yang tak terbagi dari hak atas tanah tersebut adalah hak dari janda/duda, yang merupakan hak atas harta bersama dalam perkawinan, sedangkan setengah bagian yang tak terbagi lainnya merupakan harta peninggalan yang merupakan hak dari janda/duda bersama-sama dengan anak-anak sebagai ahli waris.¹⁸ Jadi, karena seluruh ahli waris adalah pemilik-serta dari hak atas tanah tersebut, maka menurut penulis, jika ada ahli waris yang tidak dapat hadir pada saat penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT), maka seharusnya kuasa yang diberikan kepada orang yang atas namanya hak atas tanah itu tercatat adalah dalam bentuk SMKHT, bukan dalam bentuk persetujuan dan kuasa.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka terlihat bahwa apabila dalam sertipikat hak atas tanah yang merupakan harta bersama dalam perkawinan tersebut hanya tercantum nama suami atau nama istri sebagai pemegang haknya, maka akan menimbulkan ketidakpastian mengenai siapa yang berwenang untuk melakukan perbuatan hukum atas hak atas tanah tersebut. Padahal, salah satu tujuan hukum, sebagaimana dikemukakan oleh Gustav Radbruch, seorang filsuf hukum asal Jerman, adalah kepastian hukum, selain keadilan dan kemanfaatan hukum.¹⁹

Karena menurut Pasal 8 ayat (1) UU Hak Tanggungan ditegaskan bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang atau

¹⁷ Satrio, J. (1998). *Hukum Waris tentang Pemisahan Boedel*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. hlm. 23.

¹⁸ Budiono, Herlien. (2018). *Demikian Akta Ini: Tanya Jawab Mengenai Pembuatan Akta Notaris di Dalam Praktik*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. hlm. 241-242

¹⁹ Ali, Achmad. (2015). *Menguak Tabir Hukum*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Grup. hlm. 98-99.

badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan dan ayat (2) menyebutkan untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan. Dari pasal tersebut dapat dirumuskan bahwa si pemberi hak tanggungan harus mempunyai kewenangan yang mutlak atas objek hak tanggungan yang akan dijaminkan.

Selain itu dihubungkan dengan Pasal 15 ayat (1) UU Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa pada dasarnya pembebanan hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan, hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberian hak tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT diperkenankan penggunaan surat kuasa membebankan hak tanggungan. Sejalan dengan itu surat kuasa tersebut harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan dalam ayat ini.

Salah satu persyaratannya adalah surat kuasa membebankan hak tanggungan wajib mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama identitas debitur apabila debitur bukan merupakan pemberi hak tanggungan. Tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti surat kuasa tersebut adalah cacat hukum.

Dalam pengikatan hak tanggungan tersebut juga terdapat hal-hal yang tidak benar, jika dikaitkan dengan definisi hak tanggungan, sebagaimana dimuat dalam Pasal 1 angka 1 UU Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan

tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Berdasarkan uraian tersebut maka dapat diketahui bahwa akibat hukum terpasangnya hak tanggungan terhadap boedel warisan yang belum dibagi yaitu tetap sah apabila dalam pelaksanaan pembebanan hak tanggungan tersebut melalui persetujuan dari seluruh ahli waris. Namun apabila pembebanan hak tanggungan atas boedel warisan yang belum dibagi tersebut tanpa persetujuan seluruh ahli waris, maka pembebanan hak tanggungan tersebut merupakan pengikatan jaminan yang tidak sempurna karena dalam pembebanan tersebut terdapat perbuatan melawan hukum dan tidak memenuhi syarat sah suatu perjanjian karena pemberi hak tanggungan tidak mempunyai kewenangan yang mutlak atas objek hak tanggungan yang dijamin. Sehingga sertifikat hak tanggungan atas boedel warisan yang belum dibagi tersebut adalah batal demi hukum, tidak sah, serta tidak berkekuatan hukum.

Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Terhadap Pembebanan Hak Tanggungan atas boedel Waris harta Bersama Yang Belum Dibagi

Ketentuan tentang pembagian warisan (*boedel-scheiding*) sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1069 KUHPerdata, sesungguhnya bukan semata-mata menyangkut pembagian warisan, tetapi juga berarti pemisahan harta boedel, yaitu harta kekayaan bersama yang belum dibagi, berupa harta bersama perkawinan dan harta warisan. Dalam hal pewarisan, apabila semua ahli waris dapat bertindak bebas dengan harta benda mereka dan para ahli waris itu semua ada

ditempat, maka pembagian harta warisan itu dilakukan dengan cara sedemikian rupa oleh para waris sendiri.²⁰

Dalam praktiknya, harta peninggalan (boedel warisan) yang tidak dibagi merupakan hal yang biasa terjadi, namun permasalahannya adalah ketika boedel warisan tersebut dijadikan jaminan atas pelunasan hutang oleh salah satu pihak tanpa adanya persetujuan dari ahli waris lain, dalam hal ini ahli waris yang turut memiliki hak atas harta tersebut, karena boedel warisan tersebut termasuk juga milik pewaris sebagaimana *asas saisine* yang terkandung dalam ketentuan Pasal 833 ayat (1) KUHPdata, sehingga harta peninggalan telah menjadi milik para ahli waris.²¹

Segala hak dan kewajiban pewaris dalam asas ini adalah hak dan kewajiban dalam lapangan harta kekayaan. Dalam Hukum kewarisan menurut KUHPdata, asas ini berhubungan erat dengan hak *saisine*, sedangkan hak *saisine* sendiri bersumber pada hukum perancis yang berbunyi, “bahwa bagi yang meninggal dunia berpegang pada yang masih hidup”. Dengan berpedoman pada prinsip hukum ini, berarti apabila seseorang meninggal dunia, maka segala harta kekayaannya, baik aktiva maupun pasiva akan berpindah kepada ahli warisnya.

Namun fenomena dalam masyarakat banyak terjadi harta warisan (boedel warisan) yang belum dibagi, tetapi telah dipergunakan sebagai jaminan hak tanggungan dalam fasilitas kredit bank. Hal tersebut sebagaimana yang terjadi pembebanan hak tanggungan atas sebidang tanah dan bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jl. Sisingamangaraja No. 181 Gampong Mullia Aceh dengan Sertipikat Hak Milik No. 10269 tanggal 18 April 2006 atas nama Tergugat I (Ayah Penggugat I dan II) oleh Badan Pertanahan

²⁰Hilman Hadikusuma, *Hukum Waris Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hlm. 214.

²¹J. Satrio, *Hukum Harta Perkawinan*, Citra Aditya Bakti, 1993, hlm. 26.

Nasional Kota Banda Aceh. dimana tindakan Tergugat I dan II menggunakan tanah dan bangunan rumah boedel peninggalan Almarhumah Ibu Penggugat I dan II secara diam-diam tanpa memberitahukan kepada Penggugat I dan II benar-benar telah mengancam hak Almarhumah Ibu Penggugat I dan II serta hak Penggugat I dan II sebagai ahli waris yang berhak mewarisi atas boedel tanah dan bangunan rumah harta bersama Ibu Penggugat dengan Tergugat I tersebut. Tergugat II tanpa hak memberikan persetujuan atas tanah dan bangunan rumah yang diagunkan oleh Tergugat I pada Tergugat III dalam Perjanjian Kredit yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat IV, karena tanah dan bangunan rumah tersebut bukanlah harta bawaan dari Tergugat I atau bukan merupakan harta perkawinan Tergugat II dengan Tergugat I, akan tetapi tanah dan bangunan rumah tersebut merupakan harta perkawinan (harta bersama) antara Tergugat I dengan Almarhumah Ibu Penggugat I dan II yang belum dilakukan pembahagian hak, baik kepada Almarhumah Ibu Penggugat I dan II, Penggugat I dan II, serta adik Penggugat I dan II.²²

Hal yang sama juga terjadi pada pembebanan hak tanggungan atas sebidang tanah atas nama Asnawi (Ayah Penggugat). Setelah Ibu penggugat meninggal dunia, tanah dan bangunan rumah harta peninggalan almarhumah Ibu Penggugat tersebut belum dilakukan pemisahan dan pembagian hak secara hukum antara hak H. Asnawi (Ayah Penggugat) dengan hak almarhumah Ibu Penggugat karena pada saat itu Penggugat dan adik-adik Penggugat selaku ahli waris dari almarhumah Ibu Penggugat belum dewasa, di samping itu keluarga almarhumah Ibu Penggugat memberikan kepercayaan kepada H. Asnawi (Ayah Penggugat) untuk mengurus hak almarhumah Ibu Penggugat atas harta boedel peninggalan tersebut untuk keperluan pendidikan dan kebutuhan Penggugat serta adik-adik Penggugat. Namun

²² Putusan Pengadilan Negeri Nomor 47/Pdt.G/2016/PN.Bna

beberapa waktu kemudian, tanah dan bangunan rumah boedel tersebut akan segera dilakukan penjualan lelang hak tanggungan oleh Bank BNI Kota Lhokseumawe melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Lhokseumawe.²³

Begitu juga dalam kasus mengenai boedel warisan yang belum dibagi akan tetapi dijadikan sebagai jaminan hak tanggungan. Fakta hukumnya berawal dari harta bersama berupa tanah dan bangunan dengan sertipikat hak milik atas nama suami dan isterinya telah meninggal dunia. Dari perkawinan mereka meninggalkan tiga orang anak yang pada saat itu masih di bawah umur. Beberapa waktu setelah isterinya meninggal dunia, tanah dan bangunan tersebut dijadikan jaminan hutang oleh suami kepada bank dengan persetujuan dari isteri keduanya tanpa melibatkan anak-anaknya sebagai ahli waris sedangkan tanah dan bangunan tersebut merupakan boedel waris sah dari almarhumah yang belum dibagi waris kepada semua ahli waris.²⁴

Sebagaimana kita ketahui bahwa jaminan kredit sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan) menentukan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut bendabenda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.²⁵

Berdasarkan ketentuan Pasal 8 ayat (1) UU Hak Tanggungan, yang dapat menjadi Pemberi Hak Tanggungan

²³ Putusan Mahkamah Agung Nomor 353/K/Pdt/2015

²⁴ Putusan Mahkamah Agung Nomor 212 PK/Pdt/2016

²⁵ Ali, Achmad. (2015). *Menguak Tabir Hukum*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Grup. hlm. 98-99.

adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Dalam Penjelasan Umum angka 7 UU Hak Tanggungan dinyatakan bahwa dalam memberikan Hak Tanggungan, Pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. Namun jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SKMHT), yang berbentuk akta autentik.²⁶

Jika dihubungkan dengan hukum kebendaan, maka hanya pemilik yang sah lah yang mempunyai kewenangan terhadap tanah yang dapat menyerahkannya sebagai objek jaminan Hak Tanggungan. Hal tersebut dikarenakan tanah merupakan barang jaminan untuk pembayaran yang paling disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit, sebab tanah pada umumnya mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti, sulit digelapkan dan dapat dibebani Hak Tanggungan yang memberikan hak istimewa pada kreditur. Tentunya mempunyai tujuan yaitu untuk menjamin pelunasan kredit melalui penjualan agunan secara umum yang dikenal dengan lelang, ataupun dengan cara lain yang dapat dimungkinkan yaitu secara dibawah tangan dalam hal debitur *wanprestasi*.²⁷

Setengah bagian yang tak terbagi dari hak atas tanah tersebut adalah hak dari janda/duda, yang merupakan hak atas harta bersama dalam perkawinan, sedangkan setengah bagian yang tak terbagi lainnya merupakan harta peninggalan yang merupakan hak dari janda/duda bersama-sama dengan anak-

²⁶ Satrio, J. (1998). *Hukum Waris tentang Pemisahan Boedel*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. hlm. 23.

²⁷ Bahsan, M. (2012). *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers. hlm. 22

anak sebagai ahli waris.²⁸ Jadi, karena seluruh ahli waris adalah pemilik-serta dari hak atas tanah tersebut, maka menurut penulis, jika ada ahli waris yang tidak dapat hadir pada saat penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT), maka seharusnya kuasa yang diberikan kepada orang yang atas namanya hak atas tanah itu tercatat adalah dalam bentuk SMKHT, bukan dalam bentuk persetujuan dan kuasa.

Alangkah lebih baiknya dalam pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan atas boedel waris yang belum dibagi segera dilakukan pemisahan dan pembagian terlebih dahulu antara para ahli waris yang berhak atas harta boedel warisan, guna memberikan perlindungan hukum bahwa objek hak tanggungan tersebut jelas pemiliknya dan untuk menghindari salah kewenangan dalam pemberian persetujuan. Apabila ada ahli waris yang masih dibawah umur seharusnya suami atau isteri yang masih hidup terlebih dahulu mengajukan permohonan terlebih dahulu kepada Pengadilan Negeri setempat untuk memperoleh penetapan Pengadilan dalam hal menjamin bagian hak anak-anaknya tersebut yang masih dibawah umur.

Selain itu untuk menjamin hak atas tanah yang sudah berstatus sebagai harta warisan dan yang meninggal dunia (pewaris) adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat sebagai pemegang hak atas tanahnya, terlebih dahulu harus dilakukan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan ke seluruh ahli waris. Pasal 42 ayat (1) PP 24/1997 menentukan bahwa pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tersebut sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan dengan melampirkan sertifikat hak yang

²⁸ Budiono, Herlien. (2018). *Demikian Akta Ini: Tanya Jawab Mengenai Pembuatan Akta Notaris di Dalam Praktik*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. hlm. 241-242

bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.²⁹

Setelah dilakukan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan atau balik nama ke seluruh ahli waris berdasarkan Surat Keterangan Waris, maka ketika hak atas tanah tersebut hendak dijaminkan, seluruh ahli waris yang sekarang tercatat sebagai pemegang hak atas tanahnya bertindak sebagai Pemberi Hak Tanggungan secara bersama-sama.

Persoalannya menjadi berbeda jika yang meninggal dunia adalah istri/suami yang namanya tidak tercatat dalam sertifikat sebagai pemegang hak atas tanahnya. Misalnya, hak atas tanah tersebut terdaftar atas nama suami saja dalam sertifikatnya, kemudian istrinya yang meninggal dunia; dalam perkawinan tersebut terdapat 2 (dua) orang anak. Maka dengan meninggal dunianya si istri/ibu, $\frac{1}{2}$ (setengah) bagian dari hak atas tanah tersebut berubah statusnya menjadi harta warisan bagi para ahli waris si istri/ibu, yang dalam hal ini adalah suami dan 2 (dua) orang anaknya.

Dalam pelaksanaannya, bisa saja terjadi ada satu atau beberapa orang anaknya (ahli waris) yang berhalangan untuk hadir pada saat penandatanganan APHT. Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, berdasarkan Penjelasan Umum angka 7 UU Hak Tanggungan juncto Penjelasan Pasal 15 ayat (1) UU Hak Tanggungan, apabila terjadi keadaan yang demikian, Pemberi Hak Tanggungan wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan SKMHT yang berbentuk akta autentik, yang pembuatannya dapat dilakukan oleh Notaris/PPAT.³⁰

Sebagai contoh, misalnya yang tercatat sebagai pemegang hak atas tanah tersebut dalam sertifikatnya adalah

²⁹ Satrio, J. (1998). *Hukum Waris tentang Pemisahan Boedel*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. hlm. 23.

³⁰ Sumardjono, Maria S.W. (2005). *Kebijakan Pertanian: Antara Regulasi dan Implementasi (Edisi Revisi)*. Jakarta: Penerbit Buku Kompas. hlm. 145

suami/ayah, kemudian kedua orang anaknya berhalangan untuk hadir pada saat penandatanganan APHT, maka anak-anaknya tersebut sebagai Pemberi Hak Tanggungan wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan SKMHT. Dalam praktiknya, sama halnya dengan apabila objek Hak Tanggungan adalah harta bersama dalam perkawinan, bentuk kuasa yang lebih lazim digunakan pada kasus seperti di atas adalah persetujuan dan kuasa yang berbentuk akta notariil, atau sekurang-kurangnya berbentuk akta di bawah tangan yang disahkan atau dilegalisasi oleh Notaris. Ada juga Notaris/PPAT yang menyatakan tidak menggunakan kuasa dalam hal ini, melainkan hanya berbentuk persetujuan saja, yang juga sekurang-kurangnya berbentuk akta di bawah tangan yang disahkan atau dilegalisasi oleh Notaris.

Hanya sedikit Notaris/PPAT yang menggunakan kuasa dalam bentuk SKMHT. Padahal, konsekuensi dari tidak digunakannya kuasa dalam bentuk SKMHT adalah surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT.³¹ Pihak yang cermat melihat ketentuan dalam UU Hak Tanggungan tersebut dapat menggunakan hal ini sebagai celah untuk membatalkan APHT yang bersangkutan.

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, persetujuan dan kuasa digunakan dalam pembuatan Perjanjian Kredit yang merupakan dasar adanya utang yang pelunasannya dijamin dengan hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan. SKMHT digunakan dalam pembuatan APHT. Dalam persetujuan dan kuasa tersebut, misalnya suami/ayah adalah debitor sekaligus pemberi agunan dalam Perjanjian Kredit, maka isinya adalah persetujuan dan kuasa dari para ahli waris lainnya, dalam hal ini anak-anak, kepada ayahnya untuk meminjam uang tidak diperlukan persetujuan dari anak-anak

³¹Penjelasan Pasal 15 ayat (1) UU Hak Tanggungan.

untuk menjamin hak atas tanah yang merupakan bagian dari harta warisan tersebut karena tidak ada ketentuan peraturan perundang-undangan yang mewajibkannya, berbeda dengan harta bersama dalam perkawinan (Pasal 36 ayat (1) UU Perkawinan). Namun, agar tetap aman, dibuat pernyataan tersendiri dari anak-anak bahwa mereka telah mengetahui bahwa hak atas tanah tersebut akan digunakan untuk menjamin utang yang telah ditentukan dalam Perjanjian Kredit yang bersangkutan.³²

Untuk APHT, apabila misalnya ayah dan anak pertamanya berada di kota yang berbeda dan dalam hal ini anak tersebut tidak berada di kota/kabupaten di mana objek Hak Tanggungan berada, sehingga tidak dapat hadir pada saat penandatanganan APHT, si anak tidak bisa memberikan kuasa kepada ayahnya dengan menggunakan SKMHT, karena SKMHT harus ditandatangani oleh pemberi kuasa maupun penerima kuasa. Oleh karena itu, solusinya adalah masing-masing ayah dan anak-anaknya memberikan kuasa kepada pihak kreditor, misalnya bank, di kota/kabupaten di mana mereka berada dengan menggunakan SKMHT.³³

Berdasarkan uraian tersebut maka dapat dikatakan bahwa apabila hak atas tanah yang akan dijamin adalah harta bersama dalam perkawinan yang setengah bagiannya telah menjadi harta warisan, maka yang memiliki kompetensi (kewenangan bertindak) untuk melakukan penjaminan hak atas tanah adalah seluruh ahli waris bersama-sama. Konsekuensi hukum dari perjanjian yang dibuat oleh pihak yang tidak memiliki kewenangan bertindak adalah perjanjian

³² Kansil, C.S.T; Kansil, Christine S.T. (1997). *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah: Undang-Undang No.4 Tahun 1996*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan. hlm. 67

³³ Bahsan, M. (2012). *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers. hlm 92

tersebut menjadi batal demi hukum (*nietig*).³⁴ Hal ini berarti APHT yang bersangkutan bisa menjadi batal demi hukum apabila ada pihak yang merasa dirugikan yang mempermasalahkannya, sehingga sangat merugikan pihak-pihak yang terkait, terutama kreditor.

Berdasarkan penjelasan-penjelasan di atas, terutama berdasarkan Pasal 8 ayat (1) UU Hak Tanggungan serta doktrin pemilikan bersama yang terikat, maka apabila hak atas tanah yang akan dijaminakan merupakan harta bersama dalam perkawinan yang setengah bagiannya telah menjadi harta warisan, maka seharusnya yang menjadi pihak pemberi hak tanggungan dalam APHT adalah seluruh ahli waris bersama-sama, yang dalam contoh kasus di atas adalah suami/ayah dan anak-anaknya, yang telah saling memberikan persetujuan satu sama lain. Apabila ada satu atau beberapa ahli waris yang berhalangan untuk hadir, baik apabila nama ahli waris yang berhalangan hadir tersebut tercatat dalam sertifikat sebagai pemegang hak atas tanahnya maupun tidak, maka kuasa yang diberikan harus dalam bentuk SKMHT, yang dapat dibuat oleh Notaris maupun PPAT. Hal ini bertujuan agar penjaminan hak atas tanah tersebut dapat berlangsung dengan aman dan menghindari risiko-risiko kerugian yang dapat terjadi seperti yang telah diuraikan sebelumnya.

Namun apabila pembebanan hak tanggungan atas boedel waris yang belum dibagi tanpa adanya persetujuan ahli waris, maka ahli waris berhak untuk mengajukan sanggahan ke pengadilan dengan dalih bahwa ia tidak pernah memberikan persetujuannya untuk menjaminkan boedel warisan tersebut. Hal tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 8 ayat (1) UU Hak Tanggungan ditegaskan bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan dan ayat

³⁴ Budiono, Herlien. (2018). *Demikian Akta Ini: Tanya Jawab Mengenai Pembuatan Akta Notaris di Dalam Praktik*, PT. Citra Aditya Bakti. hlm. 241-242.

(2) menyebutkan untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan. Pasal tersebut dapat dirumuskan bahwa si pemberi hak tanggungan harus mempunyai kewenangan yang mutlak atas objek hak tanggungan yang akan dijaminkan.

Selain itu menurut ketentuan Pasal 15 ayat (1) UU Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa pada dasarnya pembebanan hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan, hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberian hak tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT diperkenankan penggunaan surat kuasa membebankan hak tanggungan. Sejalan dengan itu surat kuasa tersebut harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan dalam ayat ini.³⁵

Dalam pengikatan hak tanggungan tersebut juga terdapat hal-hal yang tidak benar, jika dikaitkan dengan definisi hak tanggungan, sebagaimana dimuat dalam Pasal 1 angka 1 UU Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.³⁶

Timbulnya perbuatan melawan hukum antara kreditur dengan debitur disebabkan pengikatan objek jaminan tidak sempurna. Adapun unsur-unsur suatu perbuatan merupakan

³⁵ Budiono, Herlien. (2008). *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti. hlm. 336.

³⁶ Jaya, Febri. (2016). *Masalah Terkait Kredit Perbankan: Kumpulan Tulisan dan Pemikiran Hukum*. Yogyakarta: Garudhawaca. hlm. 36.

suatu perbuatan yang melanggar hukum yang memenuhi Pasal 1365 KUHPerdata adalah adanya perbuatan melawan hukum; adanya unsur kesalahan; adanya kerugian serta adanya hubungan sebab akibat.³⁷

Dengan demikian maka apabila pembebanan hak tanggungan atas boedel warisan yang belum dibagi tanpa adanya persetujuan ahli waris, maka ahli waris berhak untuk mengajukan sanggahan ke pengadilan dengan dalih bahwa ia tidak pernah memberikan persetujuannya untuk menjaminkan boedel warisan tersebut. Karena menurut Pasal 8 UUHT si pemberi hak tanggungan harus mempunyai kewenangan yang mutlak atas objek hak tanggungan yang akan dijaminkan. Oleh karena itu pembebanan hak tanggungan atas boedel warisan yang belum dibagi tanpa adanya persetujuan ahli waris merupakan pengikatan jaminan yang tidak sempurna karena dalam pembebanan tersebut terdapat perbuatan melawan hukum dan tidak memenuhi syarat sah suatu perjanjian.

Berdasarkan uraian tersebut maka dapat diketahui bahwa perlindungan hukum bagi ahli waris terhadap pembebanan hak tanggungan atas boedel warisan yang belum dibagi yaitu boedel warisan segera dilakukan pemisahan dan pembagian, namun apabila pemisahan dan pembagian boedel warisan tersebut masih ditunda, sebaiknya sebelum melakukan pembebanan hak tanggungan terhadap boedel warisan diberitahukan kepada seluruh ahli waris agar dapat disepakati dan disetujui secara bersama-sama oleh seluruh ahli waris dan ikut membubuhkan tanda tangan yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Sedangkan apabila pembebanan hak tanggungan atas boedel warisan yang belum dibagi tanpa adanya persetujuan ahli waris, maka ahli waris berhak untuk mengajukan sanggahan ke pengadilan dengan

³⁷S. Suryono. (2001). *Himpunan Yurisprudensi Hukum Pertanahan*. Jakarta: BP. Cipta Jaya Jakarta. hlm. 515.

dalih bahwa ia tidak pernah memberikan persetujuannya untuk menjamin boedel warisan tersebut.

Kesimpulan

Akibat hukum pembebanan hak tanggungan atas boedel warisan harta bersama yang belum dibagi tetap sah apabila dilakukan dengan persetujuan seluruh ahli waris; sebaliknya, apabila pembebanan dilakukan tanpa persetujuan semua ahli waris, maka pengikatan jaminan menjadi tidak sempurna karena mengandung perbuatan melawan hukum dan tidak memenuhi syarat sah perjanjian, sebab pemberi hak tanggungan tidak memiliki kewenangan mutlak atas objek yang dijamin. Akibatnya, sertipikat hak tanggungan atas boedel warisan yang belum dibagi batal demi hukum, tidak sah, dan tidak memiliki kekuatan hukum. Perlindungan hukum bagi ahli waris dalam hal ini dilakukan melalui pemisahan dan pembagian boedel warisan terlebih dahulu; apabila pemisahan dan pembagian belum dapat dilakukan, maka persetujuan seluruh ahli waris wajib diperoleh sebelum pembebanan hak tanggungan dilakukan. Jika pembebanan tetap dilakukan tanpa persetujuan, ahli waris berhak mengajukan gugatan ke pengadilan dengan alasan bahwa mereka tidak pernah memberikan izin untuk menjamin boedel warisan, sehingga hak ahli waris dikembalikan seperti semula.

Pustaka Acuan

- Ali, Achmad. (2015). *Menguak Tabir Hukum*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Grup
- Bahsan, M. (2012). *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers
- Budiono, Herlien. (2018). *Demikian Akta Ini: Tanya Jawab Mengenai Pembuatan Akta Notaris di Dalam Praktik*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- Fuady, Munir. (2013). *Hukum Jaminan Utang*. Jakarta: Erlangga
- Fuady, Munir. (2014). *Konsep Hukum Pedata*. Jakarta: RajaGrafindo Persada

- Hadikusuma, Hilman. (1991). *Hukum Waris Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- HS, Salim. (2016). *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Jakarta: RajaGrafindo Persada
- Irawan, Yosi. (2018). Kepemilikan Hak atas Tanah dalam Perkawinan sebagai Harta Bersama. *Lambung Mangkurat Law Journal*, Vol. 3, No. 1, Maret
- Jaya, Febri. (2016). *Masalah Terkait Kredit Perbankan: Kumpulan Tulisan dan Pemikiran Hukum*. Yogyakarta: Garudhawaca
- J. Satrio. (1993). *Hukum Harta Perkawinan*. Citra Aditya Bakti
- J. Satrio. (1998). *Hukum Waris tentang Pemisahan Boedel*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- Kansil, C.S.T; Kansil, Christine S.T. (1997). *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah: Undang-Undang No.4 Tahun 1996*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan
- Magister Kenotariatan. (2022). *Buku Pedoman Penulisan Tesis*, Universitas Jayabaya, Jakarta,
- M. Bahsan. (2012). *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers
- Marzuki, Peter Mahmud. (2006). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana
- Putusan Pengadilan Negeri Nomor 47/Pdt.G/2016/PN.Bna
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 353/K/Pdt/2015
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 212 PK/Pdt/2016
- Satrio, J. (1998). *Hukum Waris tentang Pemisahan Boedel*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- Santoso, Urip. (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group
- Satrio, J. (1998). *Hukum Waris tentang Pemisahan Boedel*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- Sumardjono, Maria S.W. (2005). *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi (Edisi Revisi)*. Jakarta: Penerbit Buku Kompas
- S. Suryono. (2001). *Himpunan Yurisprudensi Hukum Pertanahan*. Jakarta: BP. Cipta Jaya Jakarta

Sutedi, Adrian. (2010). *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika

S, Sutarno. (2003). *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*. Bandung: Alfabeta

Putusan Pengadilan Negeri Nomor 47/Pdt.G/2016/PN.Bna

Putusan Mahkamah Agung Nomor 353/K/Pdt/2015