

Analisis Keabsahan Pembebanan Hak Tanggungan Berupa Harta Waris Tanpa Persetujuan Ahli Waris

Ali Reza Aldjufri

Universitas Surabaya, Indonesia

Utiyafina Mardhati Hazhin

Universitas Surabaya, Indonesia

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran mengenai keabsahan pembebanan Hak Tanggungan berupa harta waris apabila tidak mendapat persetujuan dari seluruh ahli waris. Bank sebagai lembaga keuangan mempunyai peran strategis dalam mendukung pertumbuhan ekonomi masyarakat, termasuk berfungsi menjadi perantara bagi kepentingan pihak yang kelebihan dana (kreditur) dan pihak yang membutuhkan dana (debitur). Produk yang diberikan bank dalam membantu pihak yang membutuhkan dana adalah melalui sarana pemberian kredit. Dalam memberikan kredit, bank biasanya meminta jaminan yang berfungsi sebagai suatu alat legitimasi untuk memberikan kepastian hukum kepada kreditor bahwa debitur akan melaksanakan kewajibannya. Namun, dalam kenyataannya masih terjadi kekeliruan atau kelalaian, di mana sertifikat yang dijaminkan sebagai agunan masih dalam status harta waris yang belum dibagi. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk mengkaji apakah harta waris yang belum dibagi memiliki keabsahan jika dijaminkan tanpa persetujuan seluruh ahli waris. Penulisan ini merupakan penelitian normatif, yang menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Sementara itu, metode analisis data yang digunakan adalah metode deskriptif kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa sebelum memberikan layanan kredit, bank melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur. Apabila yang dijaminkan adalah harta waris yang belum dibagi maka memerlukan persetujuan dari seluruh ahlinya.

Kata Kunci: Bank, Kredit, Harta Waris.

Abstract

This study aims to assess the validity of the encumbrance of a mortgage in the form of inherited property without the consent of all heirs. Banks, as financial institutions, have a strategic role in supporting the economic growth of society, including functioning as intermediaries for the interests of parties with excess funds (creditors) and parties who need funds (debtors). Banks provide products to those in need of funds through credit facilities. They usually ask for collateral as a legitimization tool to provide legal certainty to creditors that debtors will carry out their obligations. In reality, however, mistakes or negligence can occur where the certificate is pledged as collateral has the status of inherited property but has yet to be divided. Therefore, the author examines whether the undivided inheritance is valid if pledged without all heirs' consent. This writing is normative research, utilizing a statutory and conceptual approach. The data analysis method used is the descriptive qualitative method. The results of this study show that before providing credit services, banks carefully assess the character, ability, capital, collateral, and business prospects of debtor customers. If the pledged collateral is undivided inherited property, banks require the consent of all heirs.

Keywords: Bank, Credit, Inherited Property.

I. PENDAHULUAN

Bank sebagai lembaga keuangan merupakan suatu badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman (kredit) atau bentuk-bentuk lainnya guna meningkatkan taraf hidup orang banyak.¹ Bank menjadi salah satu jenis lembaga keuangan terpenting karena memainkan peran strategis dalam mendukung pertumbuhan ekonomi masyarakat. Hal ini dikarenakan, bank mampu mengumpulkan dan memobilisasi dana yang menganggur dari masyarakat dan dunia usaha, kemudian menyalurkannya kembali ke dalam usaha-usaha produktif untuk mendukung pertumbuhan perekonomian seperti di sektor pertanian, pertambangan, perindustrian, transportasi, perdagangan dan sektor lainnya, sehingga hal ini tentu akan meningkatkan pendapatan nasional dan juga pendapatan masyarakat. Selain itu, untuk memperlancar arus barang dan jasa yang ada di masyarakat, bank juga berfungsi memberikan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang di masyarakat.

Di Indonesia, bank di samping mempunyai fungsi sebagai agen pembangunan, bank juga menjadi bagian dari lembaga keuangan yang memiliki fungsi intermediasi untuk menjembatani kepentingan pihak yang kelebihan dana (kreditur) dan pihak yang membutuhkan dana (debitur). Salah satu produk yang diberikan bank dalam membantu pihak yang membutuhkan dana yaitu, melalui sarana pemberian kredit. Dalam memberikan kredit bank perlu menerapkan sebuah sistem agar dapat meningkatkan kualitas pengamanan kredit untuk mengurangi risiko kredit macet.

Keyakinan terhadap kesanggupan dan kemampuan nasabah debitur dalam melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus dipertimbangkan oleh bank. Untuk mencapai kepercayaan tersebut, sebelum memberikan layanan kredit, bank harus menilai secara menyeluruh mengenai karakter nasabah debitur (*character*), kemampuan membayar nasabah debitur (*capacity*), permodalan (*capital*), agunan (*collateral*), dan prospek usaha dari nasabah debitur (*condition of economy*) sebelum memberikan layanan kredit. Penilaian terhadap unsur-unsur tersebut lazim disebut sebagai *the five C of credit analysis* atau dikenal dengan prinsip 5 C's yang hingga kini menjadi tolok ukur atau pedoman dalam pemberian kredit oleh bank.²

Bank biasanya dihadapkan pada permasalahan risiko pengembalian kredit sehubungan dengan adanya jangka waktu antara pencairan kredit dengan pembayaran kembali.³ Pemberian kredit yang dilakukan oleh bank sebagai suatu lembaga keuangan, sudah seharusnya dapat memberikan perlindungan hukum terhadap pihak pemberi dana (kreditur) maupun penerima dana kredit (debitur). Salah satu bentuk perlindungan

¹ Fahrial. "Peranan Bank dalam Pembangunan Ekonomi Nasional." (2018) 1:1 Ensiklopedia of Journal, h. 181.

² Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya* (Jakarta: Rajawali Pers, 2010).

³ Khairunissa, Amira, Khasadi & Yuli Prasetyo Adhi. "Perjanjian Kredit dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang Berakhir Jangka Waktunya di Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat Kendali Artha Kabupaten Kendal." (2013). 1:2 Jurnal Diponegoro Law Review, h. 3.

hukum terhadap penerima kredit yaitu dengan adanya penerapan prinsip kehati-hatian oleh bank dalam memberikan kredit melalui penilaian terhadap agunan atau jaminan (*collateral*). Adapun landasan mengenai jaminan ini dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara, di mana segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang ada maupun yang akan datang akan menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Dalam perspektif yuridis, jaminan ini berfungsi sebagai suatu alat legitimasi untuk memberikan kepastian hukum kepada kreditor bahwa debitur akan melaksanakan kewajibannya.

Dalam praktiknya, bank sering kali meminta jaminan secara khusus dengan membuat suatu kontrak baik berupa perjanjian jaminan kebendaan maupun perjanjian jaminan perorangan. Bank selaku kreditor biasanya lebih memilih perjanjian dengan jaminan kebendaan dibandingkan dengan jaminan perorangan. Hal ini dikarenakan dalam perjanjian dengan jaminan kebendaan telah menentukan spesifikasi benda tertentu yang disediakan debitur sebagai sarana pemenuhan pembayaran utang apabila terjadi suatu kredit macet. Saat ini salah satu jaminan yang sering digunakan debitur untuk pelunasan utang adalah jaminan atas suatu tanah yang kemudian dibebani dengan Hak Tanggungan.

Namun, dalam kenyataannya ketika menjaminkan sertifikat hak tanggungan di bank sering terjadi kekeliruan atau kelalaian, di mana sertifikat yang dijaminkan sebagai agunan masih dalam status harta waris yang belum dibagi. Dengan kata lain, menjaminkan hak tanggungan berupa tanah yang diperoleh melalui pewarisan biasanya terkendala karena memerlukan persetujuan dari para ahli warisnya yang mungkin tidak setuju untuk menjaminkan tanah tersebut kepada bank.

Permasalahannya adalah apabila debitur mengalami gagal bayar, maka eksekusi agunan oleh kreditor berpotensi menimbulkan masalah, dan besar kemungkinan pihak dari keluarga debitur dapat menggugat kreditor karena telah menyerahkan agunan terlebih dahulu tanpa persetujuan seluruh ahli waris. Hal ini sesuai dengan kasus yang terdapat di dalam putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor: 431/PDT.G/2017/PN.Bdg yang melibatkan sengketa antara Bank BCA selaku kreditor dan saudara dari debitur atas objek jaminan yang dilelang eksekusi. Saudara dari debitur tersebut adalah Oey Huei Beng menggugat Bank Central Asia, Tbk dan Oey Han Bing dan Oey Tiauw Sioe sebagai turut tergugat yang menjaminkan harta warisan tanpa persetujuan seluruh saudaranya.

Kasus ini bermula saat Oey Han Bing dan Oey Tiauw Sioe mengajukan kredit pinjaman dengan jaminan berupa 13 sertifikat tanah yang dibebani hak tanggungan. Dalam hal ini diketahui bahwa ternyata Oey Han Bing dan Oey Tiauw Sioe selaku debitur tidak dapat memenuhi kewajiban pembayarannya, sehingga bank BCA selaku kreditor mengajukan permohonan lelang eksekusi ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung. Dalam proses eksekusi lelang tersebut akhirnya berhasil diselesaikan, dan Nelson Gunawan dinyatakan sebagai pemenang lelang yang diadakan pada saat eksekusi. Setelah proses eksekusi lelang tersebut selesai, ternyata ada pihak yang merasa dirugikan yaitu Oey Huei Beng sebagai saudara dari debitur. Oey Huei Beng merasa dirugikan karena, harta yang dijaminkan di bank tersebut merupakan harta

warisan dari orang tua yang belum dibagi. Berdasarkan uraian latar belakang di atas, penulis tertarik untuk mengkaji permasalahan tersebut terkait dengan keabsahan pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan harta waris yang dilakukan tanpa persetujuan seluruh ahli waris.

II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus, sehingga dalam penelitian ini menekankan kajian pada aspek normatif atau peraturan perundang-undangan yang berlaku yang dikaitkan pada objek penelitian yang dikaji. Adapun jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kepustakaan, yaitu dengan memperoleh data dengan menggunakan sumber-sumber kepustakaan. Penelitian ini menggunakan bahan hukum sekunder yang menitikberatkan pada data variabel yang didasarkan pada jurnal, tulisan, pemikiran, dan pendapat para ahli yang membahas tema-tema dalam bidang penelitian sejenis. Adapun teknik analisis data dalam penelitian ini penulis menggunakan metode analisis data secara deskriptif kualitatif, yaitu menggambarkan keadaan atau perilaku nyata dari objek penelitian secara utuh sehingga dapat menjelaskan suatu gejala yang diteliti.

III. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

A. *Pembebanan Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit*

Peran utama bank adalah menghimpun sumber-sumber dana dari masyarakat dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit. Hal ini juga dapat dilihat dari ketentuan yang tercantum dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yang menyatakan bahwa bank memiliki peran utama sebagai perantara dalam penghimpunan dan penyalur dana masyarakat. Hingga saat ini, sumber utama pendapatan bank sebagian besar berasal dari kegiatan pemberian kredit. Sebagaimana diketahui, fungsi perbankan sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat menimbulkan hubungan hukum keperdataan antara bank dengan nasabahnya, yang tentu saja tunduk pada pengaturan hukum perdata. Dari hubungan hukum keperdataan tersebut timbul hak dan kewajiban yang diatur oleh hukum perdata bagi bank dan nasabahnya. Karena dalam praktik hukum perdata, khususnya dalam dunia perbankan, tidak akan terlepas dari hubungan formal antara perjanjian kredit (perjanjian pokok) dengan perjanjian *assesoir* (perjanjian tambahan) atau perjanjian jaminan.

Undang-Undang Perbankan memberikan ketentuan pokok terhadap bank yang memberikan kredit kepada para nasabah. Ketentuan pokok ini merupakan pedoman perkreditan yang wajib dimiliki dan diterapkan oleh bank dalam pemberian kredit terdapat dalam penjelasan Pasal 8 Ayat (2) UU Perbankan yaitu:

- a. Perjanjian kredit dibuat dalam bentuk tertulis.
- b. Bank harus mempunyai keyakinan terhadap kemampuan dan kesanggupan nasabah debiturnya, yang mencakup penilaian cermat terhadap karakter, kemampuan, permodalan, agunan dan prospek usaha nasabah debitur.

- c. Bank wajib menyusun dan menerapkan prosedur pemberian kredit.
- d. Bank wajib memberikan informasi yang jelas mengenai prosedur dan persyaratan kredit.
- e. Bank dilarang memberikan kredit kepada nasabah debitur dan atau pihak-pihak terafiliasi dengan persyaratan yang berbeda
- f. Penyelesaian sengketa.

Elemen-elemen utama yang diuraikan diatas tidak hanya berfungsi sebagai landasan bagi bank yang bertindak sebagai kreditur untuk menerapkan prinsip kehati-hatian, tetapi juga menawarkan kerangka kerja bagi nasabah debitur yang ingin mencari fasilitas kredit dari bank. Dengan adanya prinsip kehati-hatian tersebut, maka bank dalam melakukan kegiatan usahanya wajib bertindak secara hati-hati, cermat, teliti, dan bijaksana atau tidak ceroboh dengan meminimalisir kemungkinan risiko yang akan terjadi, yang kesemuanya itu dalam rangka memberikan perlindungan terhadap dana masyarakat yang dipercayakan kepada lembaga perbankan.⁴

Oleh karena itu, unsur 5 C's ini menjadi tolak ukur atau pedoman dalam penyaluran kredit oleh perbankan agar penyaluran kredit ini nantinya tidak menjadi masalah. Dalam hal ini bank perlu menilai secara cermat unsur 5 C's sebagai dasar dalam memberikan pinjaman tersebut, yang meliputi:

1. Penilaian sifat atau karakter (*character*)
Penilaian sifat atau karakter calon debitur ini menentukan kejujuran dan integritas calon nasabah debitur dalam upaya melunasi atau membayarkan kembali pinjamannya.
2. Penilaian kemampuan (*capacity*)
Bank harus memeriksa keahlian dan keterampilan manajemen calon debitur di bidang usahanya, hal ini dimaksudkan bahwa usaha yang akan dibiayai oleh bank ini akan dikelola oleh personil yang tepat dan bank dapat menilai potensi utang, sehingga calon debiturnya dalam jangka waktu tertentu ini mampu melunasi atau mengembalikan pinjamannya.
3. Penilaian terhadap modal (*capital*)
Bank wajib melakukan analisis secara komprehensif terhadap kondisi keuangan debitur di masa lalu dan masa yang akan datang untuk mengetahui kapasitas modal calon debitur dalam mendukung pembiayaan proyek atau operasional calon debitur.
4. Penilaian terhadap agunan (*collateral*)
Untuk menutupi pembayaran kredit macet akibat wanprestasi debitur, maka calon debitur biasanya wajib memberikan jaminan berupa agunan yang berkualitas tinggi dan mudah dicairkan yang nilainya sekurang-kurangnya sama dengan jumlah kredit atau pinjaman yang diberikan kepadanya.
5. Penilaian terhadap prospek usaha debitur (*condition of economy*)

⁴ Gazali, Djoni S. & Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan* (Bandung: Bumi Aksara, 2017).

Bank wajib menganalisis kondisi pasar domestik dan luar negeri, baik di masa lalu maupun masa mendatang, sehingga bank dapat memperkirakan proyeksi usaha calon debiturnya.⁵

Dengan kata lain, dalam upaya pemberian kredit ini maka bank juga perlu memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat seperti prinsip 5 P (*party, purpose, payment, profitability, and protection*). Prinsip 5P ini berfungsi untuk mewujudkan bank dapat melakukan pengawasan terhadap penggunaan kredit tersebut. Hal ini sangat penting karena berkaitan dengan kemampuan nasabah debitor dalam mengembalikan kredit tersebut. Adapun prinsip 5P itu, yakni:

- a. *Party* (golongan)
Dalam hal ini bank perlu menggolongkan calon nasabah debitor menjadi beberapa golongan menurut karakter calon nasabahnya, seperti apakah memiliki watak, moral, dan kepribadian yang baik. Tujuan dari penggolongan ini adalah untuk menilai tingkat kejujuran dan kemampuan calon nasabah dalam hal memenuhi kewajiban pembayarannya.
- b. *Purpose* (tujuan)
Sebelum menyalurkan kreditnya, bank perlu mengetahui informasi mengenai tujuan atau keperluan penggunaan dana kredit tersebut. Bank perlu juga memastikan apakah pemberian kredit ini nantinya benar-benar akan digunakan sesuai dengan tujuannya.
- c. *Payment* (pembayaran)
Dalam hal ini bank perlu mencari data informasi mengenai perkiraan pembayaran kembali atas pinjaman yang telah diberikan oleh bank. Selain itu, bank juga perlu menghitung kemampuan debitor untuk membayar kembali kreditnya, sekaligus menentukan cara pembayarannya dan jangka waktu pengembalian kreditnya.
- d. *Profitability* (kemampuan mendapatkan keuntungan)
Adapun yang dimaksud *profitability* dalam hal ini adalah kemungkinan keuntungan yang akan dicapai oleh bank dalam memberikan kredit. Dalam hal ini bank perlu memberikan estimasi kemungkinan pendapatan yang akan dihasilkan kembali oleh bank atas pemberian kreditnya kepada nasabah.
- e. *Protection* (perlindungan)
Bank dalam memberikan kredit biasanya akan dihadapkan oleh risiko seperti kredit macet, untuk melindungi kredit yang telah diberikannya maka bank perlu meminta jaminan dari debitornya sebagai upaya untuk memberikan kepastian hukum dalam hal pembayaran kredit oleh nasabahnya. Selain itu, untuk memberikan fungsi perlindungan bank dapat juga memberikan asuransi atas pemberian kreditnya.⁶

⁵ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya* (Jakarta: Rajawali Pers, 2010).

⁶ Sholeha, Novia Latifatus. Analisis Prinsip 5P (*Party, Purpose, Payment, Profitability, Protection*) dalam Meminimalisir Risiko Pemberian Pembiayaan Murabahah (Studi Pada PT. BPRS Adam Kota Bengkulu), (Bengkulu: Institut Agama Islam Negeri Bengkulu, 2019).

Pemberian perjanjian kredit dalam praktik perbankan hakikatnya mencakup dua pihak, yaitu bank selaku pemberi pinjaman (kreditur) dengan nasabah peminjam atau (debitur). Perjanjian kredit pada dasarnya adalah perjanjian pinjam meminjam. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang diuraikan dalam Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak lain, suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat pihak yang terakhir akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula.

Dalam praktik pemberian kredit di bank, terdapat potensi risiko dimana penerima kredit mengalami kesulitan untuk membayar kembali jumlah yang dipinjam dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Ada banyak faktor yang dapat membuat suatu usaha debitur mengalami kegagalan sehingga berujung pada kredit macet. Untuk mengurangi risiko ini, bank biasanya meminta nasabah untuk memberikan jaminan sebagai bentuk keamanan. Jaminan tersebut berfungsi sebagai sumber keuangan untuk pelunasan kredit apabila nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk melunasi pinjaman yang diperolehnya.

Jaminan ini berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan seseorang pihak ketiga guna memenuhi kewajiban pihak debitur kepada.⁷ Menurut Rachmat Setiawan menyatakan bahwa berbicara mengenai jaminan ini tidak lepas dari konsep *schuld* dan *haftung*, yang mana *schuld* mengandung pengertian utang debitur kepada kreditur, sedangkan *haftung* adalah kekayaan debitur yang dipertanggungjawabkan bagi pelunasan utang debitur tersebut. Untuk itu harus ada jaminan atau penerapan prinsip *collateral* untuk menjamin pelunasan piutang kreditur terhadap debitur.⁸

Di dalam ketentuan Pasal 1131 KUHPperdata menyebutkan bahwa, “segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorang.” Ketentuan yang termuat dalam Pasal 1131 KUHPperdata ini menjadi dasar bahwa suatu jaminan secara umum lahir secara otomatis dari perjanjian kredit yang dibuat oleh para pihak. Dengan adanya jaminan tersebut, menjadi suatu upaya dalam memberikan kepastian akan pelunasan utang oleh debitur dan menjadi sarana perlindungan keamanan bagi krediturnya.

Selanjutnya, pada Pasal 1132 KUHPperdata menyatakan bahwa, “barang-barang tersebut menjadi jaminan secara bersama bagi seluruh kreditur yang terhadap hasil penjualan barang-barang tersebut dibagi menurut perbandingan piutang masing-masing kreditur, kecuali jika diantara kreditur ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.” Berdasarkan aturan tersebut mengandung arti bahwa jaminan umum akan dibagikan secara berimbang kepada seluruh kreditur atau berlaku asas *paritas creditorium*.

Namun dalam prakteknya, jaminan secara umum ini dirasa belum mampu memberikan perlindungan secara maksimal kepada kreditur. Hal ini dikarenakan

⁷ Asuan. “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit.” (2021) 19: 1 Jurnal Universitas Palembang, h. 52.

⁸ Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan* (Bandung: Binacipta, 1977).

apabila nilai jumlah lelang benda-benda milik debitur ini lebih kecil dari pinjamannya sementara setiap kreditur memiliki kepentingan dan kedudukan yang sama terhadap benda-benda milik debitur tersebut, maka hal ini dapat mengakibatkan pengembalian utang kreditur menjadi tidak dapat kembali sesuai jumlah utangnya. Oleh karena itu pemerintah selaku regulator pun memberikan sarana atau jaminan khusus guna memberi perlindungan bagi kreditur, yaitu berupa jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan yang merupakan bentuk dari perjanjian khusus.⁹ Perjanjian jaminan khusus ini memiliki tingkat keamanan yang lebih baik kepada kreditur karena ia memiliki hak didahulukan atas benda jaminan tersebut. Hal ini berbeda dengan jaminan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara, karena terhadap harta kekayaan debitur tersebut akan dibagi secara pro rata kepada kreditornya sesuai dengan persentase piutang.

Berdasarkan pendapat Sri Soedewi Masjchoen Sofwan mengatakan bahwa jaminan khusus tersebut meliputi:

1. Jaminan kebendaan, yaitu jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda tertentu yang mempunyai hubungan langsung dengan debitur, sehingga dapat dipertahankan terhadap siapapun juga.. Pada jaminan kebendaan ini berlaku asas *droit de suite*, dimana hak kebendaan tersebut akan melekat dimanapun benda tersebut berada.
2. Jaminan perorangan, yaitu jaminan yang melibatkan pihak ketiga mengikatkan diri untuk menjamin pemenuhan kewajiban debitur kepada kreditur apabila debitur itu sendiri tidak dapat memenuhi kewajibannya. Jaminan perorangan ini merupakan hak relatif sehingga hanya dapat dipertahankan terhadap orang tertentu yang terkait dalam perjanjian. Dalam jaminan kebendaan ini terbagi menjadi jaminan benda bergerak dan jaminan benda tidak bergerak.¹⁰

Perjanjian jaminan ini timbul karena adanya perjanjian kredit, sehingga eksistensi perjanjian jaminan ini sangat tergantung atas perjanjian kredit sebagai perjanjian pokoknya. Karena merupakan perjanjian tambahan, maka perjanjian jaminan memiliki kedudukan dan akibat hukum sebagai berikut:

- a. Keberadaannya tergantung pada perjanjian pokok
- b. Berakhirnya perjanjian jaminan tergantung dari perjanjian pokok
- c. Jika perjanjian pokok batal maka perjanjian jaminan ikut batal
- d. Jika perjanjian pokok beralih maka perjanjian jaminan juga ikut beralih
- e. Dalam hal perjanjian pokok beralih karena cessie, subrogasi, maka perjanjian jaminan ikut beralih tanpa adanya penyerahan khusus.¹¹

⁹ Setiono, Gentur Cahyo. "Jaminan Kebendaan Dalam Proses Perjanjian Kredit Perbankan (Tinjauan Yuridis Terhadap Jaminan Benda Bergerak Tidak Berwujud)." (2018) 1:1 Jurnal Transparansi Hukum, h. 8.

¹⁰ Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan* (Yogyakarta: Liberty Offset, 2001).

¹¹ Masjchun, Sri Soedewi, *Himpunan Karya tentang Hukum Jaminan* (Yogyakarta: Liberty, 1998).

Dengan demikian, bank harus berpegang pada prinsip kehati-hatian dalam memberikan pinjaman dan mempertimbangkan bahwa dana yang disalurkan berasal dari masyarakat. Ketika bank mengelola dana masyarakat, tujuannya tidak hanya untuk menghasilkan keuntungan tetapi bank juga harus berfokus mengutamakan penyelamatan pengembalian dana tersebut dari risiko kerugian. Jaminan kredit yang diterima oleh bank dari debitur pun merupakan salah satu objek yang berkaitan dengan kepentingan bank. Oleh karena itu, agar dapat memenuhi fungsinya, jaminan kredit harus dapat diyakini sebagai jaminan yang baik dan berharga.¹²

Praktik pemberian kredit oleh bank ini dikenal dengan cara yang disebut pembebanan hak tanggungan sebagai lembaga penjaminan kredit bagi pengembangan usaha masyarakat, dimana sertipikat kepemilikan hak atas tanah tersebut diberikan kepada Notaris untuk diverifikasi keaslian sertipikat tersebut sebelum dibebani Hak Tanggungan. Adapun pengecekan sertipikat tersebut dilakukan di kantor ATR/BPN sesuai dengan lokasi tanah tersebut.¹³ Adapun tata cara pemberian hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 10 UUHT, menyatakan bahwa:

1. Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.
2. Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Apabila objek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan.

Mengenai tata cara membebaskan hak tanggungan sebenarnya dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara, yaitu pertama pihak pemberi hak tanggungan datang langsung dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan menandatangani langsung Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang didahului dengan adanya janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan suatu utang yang kemudian dituangkan dalam perjanjian utang piutang.¹⁴ Atau dengan cara kedua yaitu apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir maka akan dibuatkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai dasar bertindak dalam pemberian

¹² Sugiarto, Yusuo & Gunarto. "Peran Notaris/PPAT dalam Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (Studi di PT. Bank Tabungan Negara Tbk. Cabang Cirebon)." (2018) 5:1 Jurnal Akta, h. 2.

¹³ Maulidina, Lina & Rendy Renaldy. "Jaminan Hak Atas Tanah Sertifikat yang Diperoleh dari Pewarisan dalam Pembebanan Hak Tanggungan." (2019) 4:2 Jurnal Justicia Sains, h. 192.

¹⁴ Pujiyanti, Dwi Yuni. Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah dalam Perjanjian Kredit Bank (Studi di Kantor Notaris & PPAT di Klaten), Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2018.

hak tanggungan. Cara kedua ini dapat digunakan apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir langsung dihadapan PPAT.¹⁵

Apabila merujuk pada ketentuan Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa pemberian kuasa atau disebut juga sebagai *lastgeving* merupakan suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kuasa kepada orang lain, yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Oleh karena itu dapat dikatakan bahwa surat kuasa merupakan bentuk perjanjian yang berisi pelimpahan wewenang dari pemberi kuasa selaku pemilik kewenangan kepada penerima kuasa untuk melaksanakan kewenangan atau mewakili kepentingan dari pemilik kewenangan atau pemberi kuasa asal dalam suatu peristiwa tertentu. Dengan demikian, apabila berbicara mengenai keabsahan perjanjian pemberian kuasa juga harus tunduk pada ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai syarat sahnya perjanjian.

SKMHT umumnya dipergunakan dalam perjanjian kredit. Proses penggunaan SKMHT dalam perjanjian kredit secara umum sama dengan perjanjian yang menimbulkan utang piutang lainnya yang menggunakan jaminan pelunasan utang. Dalam perbuatan hukum pembuatan SKMHT merupakan salah satu bentuk persetujuan atau perjanjian, oleh karena itu maka pemberian kuasa tersebut akan mengikat antara pemberi kuasa dan penerima kuasa untuk dapat melaksanakan perbuatan hukum yang telah disepakati. Perbuatan hukum yang disepakati dalam SKMHT adalah memberikan kuasa kepada penerima kuasa untuk hadir dihadapan PPAT dalam rangka mewakili kepentingan pemberi kuasa untuk membuat dan menandatangani APHT.

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka pembuatan SKMHT oleh notaris/PPAT dapat dilakukan setelah atau bersamaan dengan perjanjian kredit yang akan ditandatangani oleh kreditor dan debitor. Menurut Salim HS sebagaimana dikutip oleh Novy Dyah Rahmanti mengatakan, ada beberapa alasan mengapa memilih menggunakan SKMHT ini dikarenakan prosedur pembebanan hak tanggungan biasanya memerlukan waktu yang cukup lama, sementara itu jangka waktu kredit tidak lama. Selain itu juga terkait dengan biaya pembuatan hak tanggungan yang dirasa cukup tinggi, sedangkan kredit yang diajukan nominalnya tidak besar. Alasan lainnya adalah debitor merupakan nasabah yang dipercaya, sehingga pihak kreditor pun merasa tidak perlu menempuh pembebanan secara langsung karena merasa cukup aman.¹⁶

Apabila para pihak telah memenuhi syarat formal pembebanan hak tanggungan, selanjutnya PPAT melakukan pengecekan sertifikat hak atas tanah yang dijadikan obyek hak tanggungan di Kantor Pertanahan guna memastikan keabsahan datanya. Kemudian dilakukan pengikatan SKMHT oleh PPAT dihadapan para pihak yaitu debitor dan

¹⁵ Wiguna, Made Oka Cahyadi "Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Pengaruhnya Terhadapnya Pemenuhan Asas Publisitas dalam Proses Pemberian Hak Tanggungan (*Power of Attorney Imposing Security Rights (SKMHT) and Its Influence to Publicity Rights Fullfilment in Security Rights Providing*)." (2017) 14:4 Jurnal Legislasi Indonesia, h. 5.

¹⁶ Rahmanti, Novy Dyah. "Ada Apa dengan SKMHT." (2020) 2:1 Jurnal Recital Review, h. 58.

kreditur. Setelah tahap pembuatan SKMHT selesai, maka tahap selanjutnya adalah pembuatan APHT yang akan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam APHT tersebut harus mencantumkan hal-hal yang wajib untuk sahnya suatu APHT yang meliputi: nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan, domisili pemegang dan pemberi hak tanggungan, domisili pemegang dan pemberi hak tanggungan, penunjukkan secara jelas utang yang dijamin, nilai tanggungan, dan uraian yang jelas mengenai obyek hak tanggungan.

B. Keabsahan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan Berupa Harta Waris Tanpa Persetujuan Ahli Waris

Salah satu hal yang paling krusial dalam perjanjian kredit bank adalah mengenai jaminan bagi pihak yang meminjamkan dana atau pihak bank. Jaminan dalam kaitannya dengan kredit menjadi salah satu syarat untuk dapat dikabulkannya permohonan kredit. Jaminan kredit tersebut harus diyakini sebagai jaminan yang baik dan berharga sehingga dapat memenuhi fungsi-fungsinya. Hal ini dilakukan oleh pihak bank agar bank mendapat kepastian bahwa fasilitas kredit yang diberikan kepada masyarakat dapat dipergunakan sesuai dengan kebutuhan dan dapat kembali dengan nyaman dan tepat waktu.

Lahirnya hak tanggungan sebagai suatu perjanjian yang bersifat *accessoir*, didasarkan adanya perjanjian pokok atau perjanjian utang piutang. Sementara itu, berdasarkan ketentuan Pasal 16 dan Pasal 17 UUHT menyatakan bahwa hak tanggungan dapat beralih kepada pihak lain yang dapat dilakukan karena *cessie*, subrogasi, pewarisan atau sebab lain. Oleh karena itu hak tanggungan itu melekat pada objeknya, apabila objeknya beralih maka hak tanggungan pun ikut beralih.

Untuk menentukan sah atau tidaknya suatu perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan berupa harta waris tanpa persetujuan ahli waris, maka harus memenuhi pada syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yaitu kesepakatan para pihak (*toestemming*), kecakapan dalam membuat suatu perjanjian (*bekwaamheid*), mengenai hal tertentu (*bepaalde onderwerp*), dan perjanjian yang dibuat harus mencakup sebab yang halal (*geoorloofde oorzaak*).

Mengenai syarat pertama yaitu kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Kecakapan merupakan kemampuan, kesanggupan, kepandaian atau kemahiran dalam mengerjakan sesuatu.¹⁷ Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum ini menjadi hal yang penting karena akan menentukan apakah seseorang dapat menerima hak atau tidak dalam melakukan suatu perbuatan hukum tersebut dan dapat mempertanggungjawabkannya atau tidak.¹⁸

Berdasarkan ketentuan Pasal 1329 KUHPerdara menyimpulkan bahwa pada padasarnya setiap orang cakap untuk melakukan membuat perjanjian, kecuali jika ditentukan tidak cakap oleh undang-undang. KUHPerdara pun mengatur mengenai

¹⁷ Mangunsong, Fitri. "Analisis Yuridisi Lembaga Pendewasaan (Handlichting) dalam Sistem Hukum Indonesia" (2020) 1:2 Jurnal Tectum LPPM Universitas Asahan, h. 173

¹⁸ Sukkur, Nur Afni Fauziah & Putu Edgar Tanaya. "Pengaturan Mengenai Kecakapan Hukum di Indonesia." (2023) 12:1 Jurnal Kertha Semaya, h. 3257.

kriteria ketidakcakapan tersebut pada Pasal 1330 KUHPerdara yaitu anak yang belum dewasa, individu yang berada dalam pengampunan, serta wanita yang telah melaksanakan perkawinan. Meskipun dalam perkembangannya seorang istri dapat melakukan perbuatan hukum sebagaimana telah diatur dalam Pasal 31 Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 jo SEMA No. 3 Tahun 1963. Namun, di satu sisi pada KUHPerdara kecakapan seseorang dalam melakukan perbuatan hukum diukur dari usia kedewasaan (*marderjarig*) dan aspek kewenangan bertindak (*bevoegheid*),¹⁹ Hal ini sebagaimana tercantum dalam Pasal 330 KUHPerdara menetapkan bahwa seorang dikatakan dewasa atau cakap melakukan perbuatan hukum apabila telah mencapai umur 21 tahun. Akibat dari ketidakcakapan, maka perjanjian tersebut dapat dituntut pembatalannya baik oleh walinya atau dirinya sendiri ketika ia telah dewasa. Dalam kasus ini seseorang dianggap telah dewasa dan cakap untuk melakukan perbuatan hukum seperti melakukan perjanjian kredit apabila dapat dibuktikan dengan adanya KTP.

Namun dalam kaitannya dengan kewenangan bertindak yaitu orang yang sebetulnya secara umum cakap untuk bertindak, tetapi untuk hal-hal tertentu tidak dapat melaksanakan tindakan hukum, dalam hal ini dapat dikatakan tidak berwenang untuk membuat suatu perjanjian tertentu.²⁰ Jadi dapat dikatakan bahwa kewenangan bertindak ini merupakan kewenangan khusus yang hanya berlaku untuk orang tertentu dan untuk tindakan hukum tertentu saja.²¹ Adapun maksud dari pembuat undang-undang perlu mengatur masalah kewenangan bertindak ini karena perlunya untuk melindungi lawan janji dari pihak yang melakukan tindakan hukum. Hal ini dikarenakan lawan janji itu bisa siapa saja, sementara itu orang yang mengadakan hubungan dengan orang lain perlu kepastian bahwa lawan janjinya terikat pada pernyataan atau kata sepakatnya, sehingga maksud dari ketentuan mengenai kewenangan bertindak itu hendak melindungi kepentingan anggota masyarakat pada umumnya. Akibat dari ketidakwenangan bertindak maka perjanjian itu batal demi hukum.²² Dalam kasus ini terdapat masalah pada aspek kewenangan bertindak, dimana Oey Han Bing yang menjaminkan harta waris yang masih berstatus harta bersama dari Alm. Ny. Luswati untuk dan atas namanya, yang mana dalam kasus ini tidak mewakili kepentingan seluruh ahli waris.

Lalu, syarat ketiga pada syarat sahnya perjanjian yang mengharuskan adanya objek tertentu dalam sebuah perjanjian, dari berbagai literatur menyebutkan bahwa yang menjadi objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Pengertian prestasi dalam hal ini adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak

¹⁹ Hernoko, Agus Yudha, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial* (Jakarta: Prenada Media Group, 2010).

²⁰ Kumalasari, Devi & Dwi Wachidiyah Ningsih. "Syarat Sahnya Perjanjian Tentang Cakap Bertindak dalam Hukum Menurut Pasal 1320 Ayat (2) KUHPerdara." (2018) 04:2 Jurnal Pro Hukum: Jurnal Penelitian Bidang Hukum, h. 9.

²¹ Mahkamah Agung, *Batasan Umur Kecakapan dan Kewenangan Bertindak Berdasarkan Batasan Umur* (Jakarta: Makalah Rakernas, 2011).

²² *Ibid.*

kreditur.²³ Adapun bentuk-bentuk prestasi sebagaimana tercantum dalam Pasal 1234 KUHPerdara terdiri atas:

- a. Memberikan sesuatu;
- b. Berbuat sesuatu; dan
- c. Tidak berbuat sesuatu.

Prestasi dalam hal ini harus dapat ditentukan, dibolehkan, dimungkinkan, dan dapat dinilai dengan uang. Dapat ditentukan artinya, pada saat mengadakan perjanjian, substansi dari perjanjian tersebut harus dapat dipastikan atau dengan kata lain dapat ditentukan secara cukup.²⁴

Sementara itu syarat mengenai adanya kausa yang halal, maka dapat dilihat pada ketentuan Pasal 1337 yang menyebutkan suatu causa yang terlarang. Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Dalam analisa kasus ini, mengajukan kredit pinjaman dengan jaminan berupa 13 sertifikat tanah yang dibebani hak tanggungan tanpa kesepakatan seluruh ahli waris, maka dapat disimpulkan termasuk bertentangan dengan undang-undang, yaitu melanggar unsur kesepakatan sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

Apabila ditinjau dari unsur kesepakatan, maka syarat utama pembebanan hak tanggungan berupa harta waris bersama yang belum dibagi tentu perlu mendapat persetujuan atau kesepakatan bersama dari seluruh ahli waris. Kesepakatan menjadi unsur penting dalam sebuah perjanjian, karena apabila tidak ada kesepakatan dalam proses pembuatan perjanjian tersebut maka akan berakibat perjanjian tersebut menjadi tidak sah. Hal ini sebagaimana telah diatur di dalam Pasal 1321 KUHPerdara, apabila dalam pembentukan kesepakatan tersebut terdapat unsur kekhilafan, paksaan, atau penipuan di dalamnya maka perjanjian tersebut menjadi tidak sah atau dapat dibatalkan.

Apabila dilihat secara yuridis, maka di dalam ketentuan KUHPerdara telah membedakan 3 (tiga) golongan yang dapat melakukan perjanjian, yaitu:

1. Para pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri (diatur di dalam ketentuan Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerdara).
2. Para ahli waris mereka dan mereka yang mendapatkan hak dari padanya (Pasal 1318 KUHPerdara)
3. Pihak ketiga (Pasal 1317 KUHPerdara)

Permasalahan dalam kasus ini adalah hanya salah satu ahli waris saja yang menjaminkan harta warisan tersebut ke bank dan tidak adanya persetujuan atau kuasa dari seluruh ahli waris dalam proses penjaminan harta warisan tersebut. Maka dari itu pembebanan hak tanggungan yang dilakukan Oey Han Bing dengan pihak bank menjadi suatu perjanjian yang cacat kehendak. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 menegaskan bahwa, “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”. Selain itu, permasalahan

²³ Harahap, Yahya, *Segi-Segi Hukum Perjanjian* (Bandung: Alumni, 1986)

²⁴ H.S., Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2003).

utama dalam kasus ini juga dapat diduga mengandung unsur tipu muslihat pada saat pembebanan hak tanggungan tersebut di bank, sehingga pihak lain seolah-olah telah menyetujui atau menyepakati penjaminan tersebut.

Dalam kasus ini karena tidak memenuhi unsur kecakapan dan kesepakatan para pihak maka dapat dikatakan bahwa pembebanan hak tanggungan pun tidak memenuhi syarat subyektif, sehingga undang-undang pun memberikan pilihan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk dapat membatalkan perjanjian tersebut. Adapun alasan pembatalan perjanjian dapat digolongkan menjadi 2 (dua) macam yaitu:

- a. Pembatalan perjanjian oleh salah satu pihak dalam perjanjian
Dalam hal ini disebut juga dengan alasan subyektif, karena berhubungan dengan subjek yang menerbitkan perikatan tersebut. Pembatalan tersebut dapat dimintakan apabila tidak terjadi kesepakatan bebas dari pihak yang membuat perjanjian, baik karena telah terjadi kekhilafan, paksaan, ataupun penipuan pada salah satu pihak dalam pembuatan perjanjian. Hal ini sebagaimana diatur dalam pasal 1321 sampai dengan pasal 1328 KUHPerdara, Pihak yang telah naif, dipaksa atau ditipu tersebut memiliki hak untuk meminta pembatalan perjanjian pada saat ia mengetahui terjadinya kekhilafan, paksaan atau penipuan tersebut. Pembatalan perjanjian ini dapat juga dilakukan karena salah satu pihak tidak cakap untuk bertindak dalam hukum, dan atau tidak memiliki kewenangan untuk melakukan tindakan atau perbuatan hukum tertentu, seperti perjanjian yang dibuat oleh orang yang belum dewasa atau dibuat orang dewasa namun masih dalam pengampuan. Hal ini sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1330 dan Pasal 1331 KUHPerdara.
- b. Pembatalan perjanjian oleh pihak ketiga
Pada dasarnya suatu perjanjian hanya mengikat para pihak yang membuatnya sehingga tidak membawa akibat apapun pada pihak ketiga. Oleh sebab itu KUHPerdara tidak mengatur mengenai hak dari seseorang pihak ketiga yang dirugikan untuk melakukan penuntutan pembatalan atas perikatan atau perjanjian yang dibuat oleh suatu pihak tertentu. Walau demikian terdapat pasal 1321 KUHPerdara “tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.”²⁵

Dalam kasus perjanjian kredit ini sebagaimana yang terdapat dalam putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor: 31/PDT.G/2017/PN.Bdg, status harta waris adalah masih milik Alm. Luswati selaku ibu dari ahli waris yang belum dilakukan balik nama. Apabila berbicara mengenai hak-hak ahli waris terhadap harta si pewaris, maka dapat diperinci setelah terbukanya warisan, dimana ahli waris diberi suatu hak untuk menentukan sikap terhadap harta warisan. Hak-hak ahli waris terhadap harta warisan tersebut adalah :

²⁵ Sjaifurrachman, Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta* (Bandung: Mandar Maju, 2011).

1. Menerima secara penuh yaitu dapat dilakukan secara tegas dan diam-diam. Dengan tegas, yaitu apabila penerimaan tersebut dicatatkan dalam suatu akta yang memuat suatu penerimaan sebagai ahli waris yang sah. Sementara itu, dianggap menerima secara diam-diam jika melakukan suatu perbuatan dengan mengambil, menjual atau melunasi utang si pewaris (Pasal 1048 KUHPerduta).
2. Menerima dengan persyaratan atau *reserve* (hak tukar) atau *beneficiare aanvaarding*, yaitu apabila menerima warisan dengan suatu hak untuk mendaftarkan barang-barang warisan pada panitera pengadilan negeri di tempat timbulnya masalah warisan tersebut. Akibat terpenting dari pewarisan secara *beneficiare* ini adalah bahwa kewajiban untuk melunasi hutang-hutang dan beban lain si pewaris dibatasi sedemikian rupa, sehingga pelunasannya dibatasi menurut kekuatan warisan, dalam hal ini berarti si ahli waris tersebut tidak pakai menanggung pembayaran hutang dengan kekayaan sendiri. Jika si hutang pewaris lebih besar dari harta bendanya (Pasal 1050 KUHPerduta).
3. Menolak warisan, hal ini mungkin terjadi jika jumlah harta tersebut ternyata berupa kewajiban membayar hutang peninggalan. Penolakan harus dilakukan dengan suatu surat pernyataan kepada panitera pengadilan negeri setempat (Pasal 1057 KUHPerduta).

Kemudian mengenai penggolongan ahli waris dapat dibedakan menjadi empat golongan, yaitu sebagaimana diatur dalam Pasal 852 KUHPerduta menyatakan bahwa :

- a. Golongan pertama, keluarga dalam garis lurus ke bawah, meliputi anak-anak beserta keturunan mereka beserta suami atau istri yang ditinggalkan atau yang hidup paling lama.
- b. Golongan kedua, meliputi orang tua dan saudara pewaris, baik laki- laki maupun perempuan, serta keturunan mereka. Bagi orang tua ada peraturan khusus yang menjamin bahwa bagian mereka tidak akan kurang dari $\frac{1}{4}$ (seperempat) bagian dari harta peninggalan, walaupun mereka mewaris bersama-sama saudara pewaris;
- c. Golongan ketiga, meliputi kakek, nenek, dan leluhur selanjutnya ke atas dari pewaris;
- d. Golongan keempat, meliputi anggota keluarga dalam garis ke samping dan sanak keluarga lainnya sampai derajat keenam (Pasal 852 KUHPerduta).

Sesuai dengan kasus yang terdapat dalam putusan Pengadilan Negeri Bandung nomor 431/PDT.G/2017/PN.Bdg maka, Oey Huei Beng selaku penggugat kepemilikan merupakan ahli waris golongan pertama karena Oey Huei Beng merupakan anak dari Alm. Ny. Luswati selaku pewaris. Sementara itu, Oey Tiauw Sioe dan Oey Han Bing selaku debitur dari bank dalam kasus tersebut juga merupakan ahli waris golongan pertama. Hal ini dikarenakan Oey Tiauw Sioe merupakan suami dari Alm. Ny. Luswati dan Oey Han Bing merupakan anak dari Alm. Ny. Luswati.

Sementara itu jika berdasarkan ketentuan dalam Pasal 833 KUHPerduta menegaskan bahwa, "Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak

milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal.” Berdasarkan ketentuan di atas, maka pengalihan hak milik dari orang yang meninggal kepada ahli warisnya tentu penerima harta waris harus terlebih dahulu menetapkan status hukumnya sebagai keturunan dari orang yang meninggal tersebut. Mengingat dalam kasus ini mendiang nyonya Luswati tidak meninggalkan surat wasiat, maka melalui pengadilan harus terlebih dahulu menetapkan siapa ahli warisnya.

Jika obyek jaminan kredit yang dijamin masih memiliki status harta bersama yang dimiliki oleh para ahli waris, maka bank sudah seharusnya berhati-hati dalam memberikan kreditnya, salah satunya dengan menganalisis status keabsahan harta waris yang akan dijamin oleh pemohon kredit tersebut. Mengingat dalam pembentukan perjanjian harus ada syarat kecakapan dan kesepakatan dari para pihak yang terikat, maka salah satu hal yang diperlukan dalam proses penjaminan tersebut adalah berupa surat kuasa dari seluruh para pihak yang masih ada kepemilikan terhadap harta waris bersama. Adapun surat kuasa tersebut diajukan oleh pemohon kredit perihal penggunaan obyek tersebut sebagai jaminan kredit kepada bank dengan tetap memerhatikan kecakapan hukum atau kewenangan yang bersangkutan untuk mengeluarkan surat kuasa. Karena harta waris tersebut belum ada pembagian atau balik nama dan tidak adanya surat kuasa atau persetujuan dari seluruh ahli waris, maka dalam kasus ini jelas bahwa jika perjanjian penjaminan hak tanggungan tersebut cacat atau batal demi hukum, karena proses penjaminan harta waris tersebut dilakukan dengan masih berstatus harta waris bersama dan dijamin tanpa persetujuan seluruh ahli waris.

Apabila kredit tetap berjalan tanpa izin seluruh ahli waris, maka di kemudian hari berpotensi terjadi permasalahan terhadap pembebanan hak tanggungan di bank, seperti bank akan sulit untuk mengeksekusi hak tanggungan jika terjadi kredit macet. Oleh karena itu, pihak bank harus melakukan tindakan preventif terhadap penjaminan harta waris yang belum dibagi seperti yang tertera dalam prinsip 5C atau prinsip kehati-hatian yang salah satu dari prinsip itu adalah penilaian terhadap *collateral* atau jaminan yaitu, bank selaku kreditur harus melakukan analisis terhadap status kepemilikan sertifikat tanah dari calon debitur yang akan dijamin, kemudian kecukupan nilai agunan serta bentuk pengikatan atau pembebanan hak tanggungan juga menjadi bahan pertimbangan dari pihak bank. Bank dapat menolak permohonan kredit tersebut jika tidak mendapatkan kepastian terkait status harta bersama tersebut dan dapat memberikan solusi ke kreditur jika penjaminan harta bersama waris tersebut dapat dilakukan dengan mendapatkan surat kuasa dari seluruh ahli waris.

IV. PENUTUP

Pada perjanjian kredit di bank yang dilakukan pembebanan hak tanggungan berupa harta waris bersama tanpa persetujuan seluruh ahli waris dapat dikatakan perjanjian tersebut tidak memiliki keabsahan. Hal ini dikarenakan harta waris yang dibebankan menjadi hak tanggungan tersebut masih berstatus harta bersama, sehingga apabila dijamin di bank maka masih memerlukan persetujuan dari seluruh ahli waris.

Perjanjian yang tidak memenuhi kesepakatan dari para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maka dapat dikatakan tidak memenuhi unsur subyektif, sehingga akibatnya perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan dari para pihak yang merasa dirugikan atas penjaminan kredit tersebut. Apabila masih terdapat ahli waris yang berhak atas harta waris bersama yang menjadi obyek jaminan tersebut, maka seharusnya pada saat proses perjanjian pembebanan hak tanggungan dapat menggunakan Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai tanda mendapatkan persetujuan dari seluruh ahli warisnya.

V. DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Gazali, Djoni S. & Rachmadi Usman. *Hukum Perbankan* (Bandung: Bumi Aksara, 2017).
- Harahap, Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. (Bandung: Alumni, 1986)
- Hernoko, Agus Yudha. *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial* (Jakarta: Prenada Media Group, 2010).
- H.S., Salim. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2003).
- Kasmir. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. (Jakarta: Rajawali Pers, 2010).
- Masjchun, Sri Soedewi. *Himpunan Karya Tentang Hukum Jaminan*. (Yogyakarta: Liberty, 1998).
- Sjaifurrachman, Habib Adjie. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta* (Bandung: Mandar Maju, 2011).
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. (Yogyakarta: Liberty Offset, 2001).

Jurnal

- Asuan. "Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit." (2021) 19: 1 Jurnal Universitas Palembang.
- Fahrial. "Peranan Bank dalam Pembangunan Ekonomi Nasional." (2018) 1:1 Ensiklopedia of Journal 181.
- Irawan, Eko. "Peralihan Hak Atas Tanah Warisan yang Sedang Dibebani Hak Tanggungan." (2017) 20:2 Jurnal Al Qanun.
- Khairunissa, Amira, Khasadi & Yuli Prasetyo Adhi. "Perjanjian Kredit dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang Berakhir Jangka Waktunya di Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat Kendali Artha Kabupaten Kendal." (2013). 1:2 Jurnal Diponegoro Law Review 3.
- Kumalasari, Devi & Dwi Wachidiyah Ningsih. "Syarat Sahnya Perjanjian Tentang Cakap Bertindak dalam Hukum Menurut Pasal 1320 Ayat (2) KUHPPerdata." (2018) 04:2 Jurnal Pro Hukum: Jurnal Penelitian Bidang Hukum.
- Mangunsong, Fitri. "Analisis Yuridisi Lembaga Pendewasaan (Handlichting) dalam Sistem Hukum Indonesia" (2020) 1:2 Jurnal Tectum LPPM Universitas Asahan 173.

- Maulidina, Lina & Rendy Renaldy. "Jaminan Hak Atas Tanah Sertifikat yang Diperoleh dari Pewarisan dalam Pembebanan Hak Tanggungan." (2019) 4:2 Jurnal *Justicia Sains* 192.
- Rahmanti, Novy Dyah. "Ada Apa dengan SKMHT." (2020) 2:1 Jurnal *Recital Review* 58.
- Setiawan. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. (Bandung: Binacipta, 1977).
- Setiono, Gentur Cahyo. "Jaminan Kebendaan Dalam Proses Perjanjian Kredit Perbankan (Tinjauan Yuridis Terhadap Jaminan Benda Bergerak Tidak Berwujud)." (2018) 1:1 Jurnal *Transparansi Hukum* 8.
- Sugiarto, Yusuo & Gunarto. "Peran Notaris/PPAT dalam Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (Studi di PT. Bank Tabungan Negara Tbk. Cabang Cirebon)." (2018) 5:1 Jurnal *Akta* 2.
- Sukkur, Nur Afni Fauziah & Putu Edgar Tanaya. "Pengaturan Mengenai Kecakapan Hukum di Indonesia." (2023) 12:1 Jurnal *Kertha Semaya*. 3256-3268.
- Wiguna, Made Oka Cahyadi "Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Pengaruhnya Terhadapnya Pemenuhan Asas Publisitas dalam Proses Pemberian Hak Tanggungan (*Power of Attorney Imposing Security Rights (SKMHT) and Its Influence to Publicity Rights Fullfilment in Security Rights Providing*)." (2017) 14:4 Jurnal *Legislasi Indonesia* 5.

Laporan Resmi

- Mahkamah Agung. *Batasan Umur Kecakapan dan Kewenangan Bertindak Berdasarkan Batasan Umur*. (Jakarta: Makalah Rakernas, 2011) .

Skripsi

- Pujiyanti, Dwi Yuni. *Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah dalam Perjanjian Kredit Bank (Studi di Kantor Notaris & PPAT di Klaten)*. Skripsi. Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2018).
- Sholeha, Novia Latifatus. *Analisis Prinsip 5P (Party, Purpose, Payment, Profitability, Protection) dalam Meminimalisir Risiko Pemberian Pembiayaan Murabahah (Studi Pada PT. BPRS Adam Kota Bengkulu)*. Skripsi. (Bengkulu: Institut Agama Islam Negeri Bengkulu, 2019).