



Kepemilikan Bersama sebagai Jaminan Hutang (Potensi Masalah dan Jalan Keluarnya)

Ninik Darmini¹

¹Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, E-mail: ninik.darmini@mail.ugm.ac.id

Info Artikel

Masuk: 7 Desember 2024

Diterima: 23 April 2025

Terbit: 24 April 2025

Keywords:

Join Ownership; Collateral;
Potential Conflict.

Kata kunci:

Kepemilikan Bersama; Jaminan
Utang; Potensi Sengketa.

Corresponding Author:

Ninik Darmini,

E-mail:

ninik.darmini@mail.ugm.ac.id

DOI:

10.24843/JMHU.2025.v14.i01.
p09

Abstract

This normative-descriptive research aims to understand and to analyse the validity of join ownership used as a collateral, as well as the potential conflict arising and the means to minimise it. This research found that such join of ownership is valid as long as it fulfills the consensus between the leanor and the guarantor. In this case, legal capacity includes the joint property owners' authority to act, which is related to the proof of ownership: is it registered on behalf of one or part of the owners, or all of the owners. The validity relates to a certain object that is usually proven by ownership certificate and does not violate the statutory laws and unwritten laws. The conflict that potentially arise is lawsuit from the other owner(s) in case the encumbrance was conducted without their knowledge and/or permission. Therefore, join property must be encumbered by all of the owners – if the asset is registered on behalf of those owners – or should be with the other owner(s)' permission – if the asset is registered on behalf of an owner or part of the owners. It is normatively possible that join property registration mentions all of the right holders such as husband and wife, heirs, or all right holders in the other join ownerships.

Abstrak

Penelitian normatif-deskriptif ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis keabsahan kepemilikan bersama yang digunakan sebagai jaminan utang, beserta potensi sengketa yang mungkin timbul dan bagaimana cara untuk meminimalkan potensi tersebut. Penelitian ini menemukan bahwa kepemilikan bersama tersebut sah sepanjang memenuhi kesepakatan antara pemberi dan penerima jaminan. Dalam hal ini, kecakapan hukum termasuk kewenangan para pemilik harta bersama untuk bertindak, yang mana berkaitan dengan bukti kepemilikan: apakah harta tersebut terdaftar atas nama salah satu atau sebagian pemilik, atau seluruh pemilik. Keabsahan ini berkaitan dengan objek kepemilikan yang sudah tertentu yang biasanya dibuktikan dengan sertipikat kepemilikan, serta tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan maupun norma tidak tertulis. Adapun potensi sengketa yang mungkin timbul adalah gugatan dari pemilik lainnya, dalam hal pembebanan jaminan dilakukan tanpa sepengetahuan dan/atau izin dari pemilik tersebut. Oleh karena itu, harta bersama mestinya dibebankan jaminan oleh seluruh pemilik – jika terdaftar atas nama seluruh pemilik – atau dengan izin pemilik lainnya – jika terdaftar atas nama salah satu atau sebagian pemilik. Secara normatif dimungkinkan bahwa pendaftaran harta

bersama mencantumkan nama semua pemilik hak seperti suami-isteri, semua ahli waris, atau semua pemilik hak dalam kepemilikan bersama lainnya.

I. Pendahuluan

Kepemilikan bersama merupakan satu konsep yuridis di mana sebuah benda dimiliki secara bersama-sama oleh lebih dari satu orang yang mereka mempunyai hak yang sama atas kebendaan tersebut. Secara teoretis terdapat 2 (dua) macam kepemilikan bersama yaitu kepemilikan bersama yang bebas (*vrije mede eigendom*) dan kepemilikan bersama yang terikat (*gebonden mede eigendom*).¹ Kepemilikan bersama yang bebas sesuai dengan istilah yang dipakai yaitu “bebas” maka para pemiliknya dapat mengakhiri sewaktu-waktu kepemilikan bersama tersebut tanpa harus melakukan perbuatan hukum tertentu. Sementara itu kepemilikan bersama yang terikat sedikit lebih rumit karena kepemilikan bersama yang terikat ini selain para pemiliknya dihubungkan pada kepemilikan bersama atas suatu benda tetapi mereka juga terikat secara yuridis pada hubungan hukum lain, semisal hubungan suami istri; hubungan sesama ahli waris; atau hubungan hukum lain. Di sisi yang lain, benda yang menjadi obyek kepemilikan bersama juga dapat bermacam-macam yang secara garis besar dapat dikategorikan sebagai benda bergerak dan benda tidak bergerak (benda tetap) serta benda terdaftar dan benda tidak terdaftar. Benda dalam sistem hukum Perdata Barat (KUHPerdata) juga dibedakan menjadi barang-barang yang berwujud (*lichamelijk*) dan barang-barang yang tidak berwujud (*on lichamelijk*).²

Dalam hubungan suami isteri, kepemilikan bersama ini terjadi manakala suami isteri menikah dengan persatuan harta. Persatuan harta dapat berupa persatuan secara bulat seperti yang diatur dalam Pasal 119 jo. 120 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) atau persatuan harta terbatas seperti dimaksud Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (selanjutnya disebut UU Perkawinan). Pasal 35 UU Perkawinan mengatur salah satunya adalah keberadaan harta bersama (*gono gini*) berupa harta yang diperoleh kedua suami isteri selama perkawinan yang itu menjadi milik bersama. Dalam perkawinan, kepemilikan bersama juga dapat terjadi karena diperjanjian melalui perjanjian kawin sebagaimana dimaksud Pasal 29 UU Perkawinan yang telah diubah melalui Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor Perkara 69/PUU-XIII/2015 tertanggal 27 Oktober 2016.

Dalam penelitian ini, peneliti akan fokus pada obyek kepemilikan bersama berupa benda tidak bergerak (benda tetap) yang terdaftar berupa tanah dan/atau bangunan serta benda tidak bergerak tidak berwujud berupa Hak Cipta dan Hak Merek. Menjadi alasan adalah bahwa benda tetap semisal tanah dan bangunan adalah benda yang relatif mempunyai nilai tinggi dan dari sisi pengadministrasiannya merupakan benda yang harus didaftarkan pada Lembaga yang berwenang. Campur tangan lembaga negara dalam pengadministrasian benda tidak bergerak inilah merupakan salah satu faktor bahwa untuk mengakhiri kepemilikan bersama terikat atas benda tidak bergerak lebih sulit dibandingkan kepemilikan bersama terikat atas benda bergerak. Sementara itu untuk

¹ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata: Hukum Benda* (Yogyakarta: Liberty, 2000), 80.

² Kendelif Kheista, Evellyn Abigael, dan Michelle Christie, “Implementasi Hukum Benda (Zaak) dalam Perspektif Hukum Perdata Indonesia,” *Jurnal Kewarganegaraan* 8, no. 1 (1 Juni 2024): 880.

benda bergerak yang tidak berwujud seperti Hak Kekayaan Intelektual (HKI) berupa Hak Cipta dan Hak Merek yang dimiliki lebih dari satu orang merupakan hal yang menarik dibicarakan terkait potensi dapat tidaknya sebagai jaminan kredit. Valuasi Hak Cipta juga menjadi salah satu alasan mengapa banyak kreditur menolak menerimanya sebagai jaminan kredit.³

Dalam masyarakat sering kita temui berbagai kepemilikan bersama terikat berupa benda tidak bergerak seperti rumah atau tanah beserta atau/tidak beserta bangunan yang merupakan harta bersama pasangan suami istri, harta waris, atau yang merupakan benda tidak berwujud seperti Hak Cipta, dan hak-hak lainnya. Kepemilikan bersama tersebut sesuai dengan ketentuan dapat didaftarkan atas nama salah satu orang atau seluruh pemilik dari harta tersebut. Merujuk Pasal 31 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah) disebutkan bahwa mengenai tanah kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum dapat diterbitkan satu sertipikat yang diterimakan salah satu pemegang hak atas penunjukkan tertulis para pemegang hak lainnya, sedangkan ayat (5) mengatur bahwa dapat diterbitkan sertipikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diberikan kepada setiap pemegang hak bersama bersangkutan memuat nama serta besar bagian masing-masing dari hak bersama. Demikian juga dengan kepemilikan bersama berupa hak semisal Hak Cipta. Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta (selanjutnya disebut UU Hak Cipta) menyebutkan bahwa Hak Cipta adalah hak eksklusif pencipta yang timbul secara otomatis berdasarkan prinsip deklaratif setelah suatu ciptaan diwujudkan dalam bentuk nyata tanpa mengurangi pembatasan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Adapun pencipta merupakan pihak yang secara sendiri-sendiri atau bersama-sama menghasilkan suatu ciptaan yang bersifat khas dan pribadi. Yang ingin Penulis tekankan bahwa secara ketentuan dimungkinkan kepemilikan bersama didaftarkan atas nama semua pemilik dalam sebuah sertipikat.

Dalam hal pewarisan, harta waris sebagai milik bersama yang terikat disimpulkan dari ketentuan Pasal 832 dan Pasal 852 KUHPerduta. Pasal 832 KUHPerduta menyebutkan siapa saja yang berhak mewaris dari seorang pewaris yaitu seluruh keluarga sedarah baik yang sah maupun luar kawin dan suami atau isteri yang hidup terlama. Selanjutnya, dipertegas pada Pasal 852 KUHPerduta di mana dinyatakan bahwa anak-anak atau seluruh keturunan mereka meskipun berasal dari lain-lain perkawinan (perkawinan pertama, kedua, dst) mewaris secara bilateral (dari garis kakek dan nenek) untuk bagian yang sama besar antara laki-laki dan perempuan. Dalam hukum waris, kepemilikan bersama yang terikat ini hampir dapat dipastikan terjadi karena sangat jarang seseorang hanya memiliki ahli waris tunggal.

Pengurusan dan pemanfaatan kepemilikan bersama ini tentunya tidak sederhana seseorang yang mengurus dan memanfaatkan kebendaan yang menjadi miliknya sendiri. Benda yang dimiliki oleh satu orang akan memberikan kekuasaan penuh kepada pemiliknya tersebut untuk melakukan semua perbuatan hukum dari menyewakan bahkan memindahkan hak milik tersebut. Tidak demikian tentunya dengan kepemilikan bersama yang terikat. Pemilik dari sebuah kepemilikan bersama yang terdiri dari beberapa orang mempunyai hak dan kewenangan yang sama atas kebendaan tersebut. Di

³ Putri Mayang Sari, "Problematika Valuasi Hak Cipta Sebagai Objek Jaminan Fidusia," *UNES Law Review* 6, no. 2 (Desember 2023): 5307, <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2>.

sisi yang lain bahwa kepentingan antar pribadi dari para pemilik tersebut bisa jadi tidak sama. Sebagai contoh dalam kepemilikan bersama bisa jadi pemilik pertama perlu uang mendesak, sedangkan pemilik lainnya tidak memerlukan uang. Pemilik pertama yang memerlukan uang ingin mengajukan kredit dengan jaminan rumah dan/tanah milik bersama tersebut. Bolehkan pemilik pertama menjaminkan rumah obyek kepemilikan bersama tersebut dengan/tanpa persetujuan pemilik lain yang tidak ingin menjaminkan rumah tersebut? Dari sisi calon kreditur tentunya tidak akan memberikan pinjaman jika tidak ada jaminan bahwa uang yang dipinjamkan akan kembali. Calon kreditur tidak akan menerima rumah milik bersama tersebut sebagai agunan jika ada potensi sengketa di kemudian hari.

Terkait jaminan pengembalian piutang ini, lembaga keuangan khususnya Bank sudah mengatur dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disingkat UU Perbankan) yang menyiratkan perlunya jaminan dalam perjanjian kredit berupa keyakinan. Keyakinan ini selanjutnya dalam penjelasan Pasal 8 UU Perbankan menunjuk pada syarat dipenuhinya prinsip *5'C of credit (Character, Capacity, Capital, Collateral dan Condition of Economic)*. Prinsip *collateral* menghendaki bahwa dalam penyaluran kredit kepada nasabah, bank harus mempertimbangkan adanya jaminan yang dapat berupa jaminan kebendaan (agunan) yang dapat berupa jaminan benda bergerak (Gadai, Fidusia atau Resi Gudang) atau jaminan benda tetap tanah (Hak Tanggungan) atau bukan Tanah (Hipotek). Dalam penelitian ini, Penulis khusus membahas jaminan atas kepemilikan bersama aset berupa benda tetap tanah dengan atau tanpa bangunan yang penjaminannya melalui Hak Tanggungan serta benda bergerak tidak berwujud berupa Hak Cipta yang dibebani Jaminan Fidusia.

Berdasarkan penelusuran, terdapat beberapa penelitian terkait jaminan kebendaan khususnya Hak Tanggungan atas kepemilikan bersama sebagai jaminan hutang. Abraham Lombogia meneliti tentang "Pembebanan Hak Tanggungan Atas Harta Bersama Suami dan Isteri Dihubungkan Dengan UU No. 1 Tahun 1974". Penelitian ini mempersoalkan 2 (dua) hal yaitu proses pembebanan Hak Tanggungan atas harta bersama suami istri dan akibat hukumnya apabila tidak ada persetujuan pasangan kawin dalam pembebanan Hak Tanggungan tersebut. Penelitian yang dilakukan peneliti mempunyai perbedaan baik dari subyek maupun obyek karena mencakup kepemilikan bersama yang lebih luas yaitu tidak hanya kepemilikan bersama pasangan suami istri tetapi juga kepemilikan bersama lainnya seperti kepemilikan bersama karena pewarisan dan kepemilikan bersama di luar hubungan keluarga misalnya kepemilikan bersama atas suatu ciptaan (Hak Cipta).⁴ Jane Elizabeth Priscillia Chendra, Nurfaidah Said dan Kahar Lahae meneliti tentang "Kepastian Hukum Dalam Perbuatan Hukum Atas Harta Bersama Pada Pembelian Dan Penjaminan Hak Atas Tanah". Penelitian ini mempersoalkan proses pembebanan Hak Tanggungan atas harta bersama pasangan suami istri. Apakah seorang suami/istri berwenang bertindak sendiri dalam membeli dan/atau menjaminkan harta

⁴ Abraham Lombogia, "Pembebanan Hak Tanggungan Atas Harta Bersama Suami Dan Isteri Dihubungkan Dengan UU No. 1 Tahun 1974," *LEX PRIVATUM* 2, no. 3 (5 November 2014): 82, <https://ejournal.unsrat.ac.id/v2/index.php/lexprivatum/article/view/6161>.

bersama berupa hak atas tanah serta Upaya untuk mewujudkan kepastian hukum.⁵ Peneliti dalam penelitian ini mencoba mengkaji keabsahan kepemilikan bersama dalam arti luas sebagai jaminan hutang hingga potensi masalah serta berbagai kemungkinan jalan keluarnya.

2. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif.⁶ Penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang mendasarkan pada data sekunder berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mengikat terdiri dari peraturan perundang-undangan. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer terdiri dari buku-buku, hasil penelitian, jurnal dan lain sebagainya. Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, terdiri dari kamus, ensiklopedia, dan lain sebagainya.⁷ Untuk mendapatkan pemahaman yang lebih komprehensif, penelitian ini juga didukung dengan data primer dari narasumber. Data sekunder diperoleh dengan melakukan studi dokumen atas peraturan perundangan yang berlaku seperti KUHPerdara, UU Perkawinan, Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor Perkara 69/PUU-XIII/2015 tertanggal 27 Oktober 2016, UU Perbankan, PP Pendaftaran Tanah, serta yurisprudensi sebagai bahan hukum primer. Selain itu, juga dilakukan studi terhadap literatur berupa buku-buku terkait dengan Hukum Perjanjian, Hukum Jaminan, Hukum Harta Perkawinan, Hukum Waris, Hukum Perbankan dan doktrin mengenai asas-asas hukum sebagai bahan hukum sekunder serta kamus hukum dan/atau kamus Bahasa Indonesia (bahan hukum tersier). Data primer diperoleh dari wawancara dengan narasumber terkait dengan topik penelitian yaitu akademisi dan praktisi notaris. Data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan dan hasil wawancara dengan narasumber selanjutnya akan dianalisis secara kualitatif.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1. Keabsahan Kepemilikan Bersama sebagai Jaminan Hutang

Ada 3 teori yang terkait pembahasan permasalahan pertama ini, pertama adalah teori keabsahan perjanjian yang merujuk pada Pasal 1320 KUHPerdara dimana untuk sahnya perjanjian harus terpenuhi 4 (empat) syarat yang terdiri syarat subyektif (kesepakatan dan kecakapan) dan syarat obyektif (hal tertentu dan kausa yang halal). Keempat syarat ini bersifat kumulatif yang artinya untuk sahnya perjanjian wajib dipenuhi seluruhnya, jika ada salah satu syarat yang tidak terpenuhi maka perjanjian menjadi tidak sah. Bisa jadi tidak sah dalam artian dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) jika yang tidak terpenuhi syarat subyektif atau batal demi hukum (*null and void*) jika yang tidak terpenuhi syarat obyektif. Sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1320 tersebut, dapat dipahami bahwa semua unsur-unsur tersebut perlu terpenuhi agar kontrak dapat dinyatakan sah secara

⁵ Jane Elizabeth Priscilia Chendra, Nurfaidah Said, dan Kahar Lahae, "Kepastian Hukum Dalam Perbuatan Hukum Atas Harta Bersama pada Pembelian dan Penjaminan Hak Atas Tanah," *Jurnal Mimbar Hukum* 32, no. 2 (Juni 2020): 308.

⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: Universitas Indonesia Press, 2014), 50-51.

⁷ *Ibid.*, 52.

hukum untuk mengikat para pihak yang membuat kontrak. Apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka kontrak tersebut dianggap tidak sah sesuai hukum yang berlaku dan para pihak tidak dapat menggunakan kontrak tersebut sebagai dasar hukum untuk melaksanakan apa yang menjadi tujuan dari pembuatan kontrak tersebut.⁸ Teori kedua terkait dengan kepemilikan dan kepemilikan bersama. Kepemilikan menurut Roscoe Pound merupakan klaim individu dalam masyarakat beradab untuk mengendalikan dan menggunakan untuk tujuan apapun atas segala sesuatu yang ditemukan dan berada di bawah kekuasaannya, apa yang diciptakan dengan kerjanya baik secara fisik atau mental, dan apa yang diperoleh di bawah kondisi social, ekonomi, hukum yang berlaku dengan cara pertukaran, pembelian, hadiah atau warisan.⁹ Tentang kepemilikan bersama, hukum Indonesia mengenal kepemilikan bersama bebas (*vrije mede-eigendom*) dan kepemilikan bersama terikat (*gebonden mede-eigendom*). Kewenangan bertindak pemilik hak milik bersama bebas (*vrije mede-eigendom*), masing-masing mempunyai bagian yang merupakan obyek harta kekayaan yang berdiri sendiri dan berwenang menguasai maupun berbuat apa saja terhadap bagiannya atas benda tersebut tanpa diperlukan izin dari pemilik lain. Sedangkan kewenangan bertindak pemilik hak milik bersama yang terikat (*gebonden mede-eigendom*), tiap-tiap pemilik berhak atas seluruh bendanya dan dalam melakukan perbuatan hukum harus mendapat izin dari pemilik lain.¹⁰ Dasar utama pemilikan bersama yang terikat (*gebonden mede eigendom*) adalah ikatan hukum yang terlebih dahulu ada diantara para pemilik benda bersamanya. Pemilikan bersama yang bebas (*vrije mede eigendom*), maka antara para pemilik bersama tidak terdapat ikatan hukum terlebih dahulu, selain dari hak bersama menjadi pemilik dari suatu benda.¹¹ Teori ketiga adalah tentang penjaminan. Hukum jaminan mengenal 2 (dua) macam jaminan yaitu Jaminan Umum yang diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdata dan Jaminan Khusus berupa Jaminan Khusus Kebendaan dan Jaminan Khusus Perorangan. Dalam perjanjian hutang piutang (*nominaat contract*) atau perjanjian kredit (*innominaat contract*), umumnya mensyaratkan adanya jaminan. Jaminan dapat berupa agunan berupa benda tetap atau benda bergerak, baik berwujud maupun tidak berwujud seperti piutang atau HKI (Hak Kekayaan Intelektual) sebagai pengganti jika debitur gagal bayar. Jaminan kredit berperan penting dalam melindungi kreditor, memungkinkan eksekusi aset apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya. Namun, efektivitas jaminan dalam mengurangi risiko kredit macet masih dipengaruhi oleh beberapa faktor, termasuk nilai jaminan dan hambatan dalam proses eksekusi.¹²

⁸ Fernando Ukoli, "Pembuatan Kontrak yang Sah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)," *Lex Et Societatis* 7, no. 4 (2019): 69, <https://doi.org/10.35796/les.v7i4.24705>.

⁹ Roscoe Pound, *An Introduction to the Philosophy of Law* (New Haven: Yale University Press, 1930), 194-95, <https://dn790002.ca.archive.org/0/items/anintroductionto00pounuoft/anintroductionto00pounuoft.pdf>.

¹⁰ Sofwan, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, 82.

¹¹ Arief Rahman Mahmoud, Suhariningsih Suhariningsih, dan Imam Koeswahyono, "Akibat Hukum Tidak Membentuk Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun," *Mulawarman Law Review* 4, no. 1 (20 Juni 2019): 3, <https://doi.org/10.30872/mulrev.v4i1.30>.

¹² Husnia Hilmi Wahyuni dan Purwanto Purwanto, "Analisis Hukum Terhadap Jaminan Kredit Dalam Perspektif Pencegahan Kredit Macet," *Binamulia Hukum* 13, no. 2 (2 Desember 2024): 297, <https://doi.org/10.37893/jbh.v13i2.954>.

Perjanjian penjaminan hutang merupakan perjanjian yang bersifat *accessoir* (tambahan). Perjanjian ini mengikuti perjanjian pokok yang biasanya berupa perjanjian utang piutang atau perjanjian kredit. Sebagai perjanjian tambahan, jaminan hutang ini akan selalu bergantung pada perjanjian pokoknya. Hal tersebut membuat keberadaan perjanjian jaminan hutang tergantung pada utang piutang atau perjanjian kredit yang diikutinya. Jika perjanjian pokok berakhir maka berakhir pula perjanjian jaminan hutang ini, namun berakhirnya jaminan hutang belum tentu mengakibatkan perjanjian pokoknya berakhir. Kedua perjanjian ini, baik pokok maupun *accessoir* tunduk pada syarat sahnya perjanjian tersebut dalam Pasal 1320 KUHPerdota. Ada 4 (empat) syarat sahnya perjanjian yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan, hal tertentu dan kausa yang halal. Syarat-syarat tersebut bersifat kumulatif, artinya untuk sahnya perjanjian maka keempatnya harus terpenuhi. Meskipun demikian bahwa tidak terpenuhinya syarat pertama dan kedua (syarat subyektif) akan mengakibatkan perjanjian dapat dimintakan pembatalannya (*vernietigbaar*) dan jika yang tidak terpenuhi syarat ke tiga dan keempat (syarat obyektif) maka perjanjian batal demi hukum (*null and void*). Perbedaan antara *vernietigbaar* dan *null and void* terletak pada pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak. Jika *vernietigbaar* maka sepanjang tidak dibatalkan maka hak dan kewajiban mengikat para pihak. Jika dibatalkan, maka hak dan kewajiban yang sudah tertunaikan tetap mengikat, namun hak dan kewajiban yang belum terlaksana tidak lagi mengikat semenjak perjanjian tersebut dibatalkan. Sedangkan untuk perjanjian yang batal demi hukum (*null and void*) maka pembatalan ini berlaku surut. Hal itu berarti bahwa perjanjian yang batal demi hukum dianggap tidak pernah terjadi perjanjian. Akibatnya, para pihak yang telah mendapatkan hak dan melaksanakan kewajibannya harus mengembalikan pada posisi semula.

Kesepakatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdota merupakan pertemuan antara 2 (dua) hal yaitu penawaran (*offer*) and penerimaan (*acceptance*). Bertemunya penawaran dan penerimaan ini dapat terjadi secara lisan, dengan kode, ataupun tertulis. Dalam perkembangannya, kesepakatan ini juga dipengaruhi oleh kemajuan teknologi sehingga saat ini banyak dijumpai kesepakatan yang diberikan secara online yang banyak ditemukan dalam *e-commerce*. Syarat sahnya perjanjian yang kedua adalah kecakapan. Pasal 1330 KUHPerdota antara lain menyebutkan bahwa tak cakap membuat perjanjian adalah mereka yang belum dewasa juga mereka yang ditaruh di bawah pengampuan. Penafsiran secara *a-contrario* dari pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang cakap adalah mereka yang telah dewasa dan tidak ditaruh di bawah pengampuan. Beberapa pasal menyebut mengenai kedewasaan misalnya Pasal 47 UU Perkawinan menyatakan, "Anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan ada di bawah kekuasaan orang tuanya selama mereka tidak dicabut dari kekuasaannya". Pasal 39 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disingkat UUJNP) mengatur mengenai syarat penghadap dalam pembuatan akta notaris adalah mereka yang paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum.

Hal tertentu merupakan syarat ketiga dari sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdota. Hal tertentu ini merupakan pokok perikatan. Pasal 1332 KUHPerdota memberikan Batasan bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok perikatan. Pokok perikatan di sini meliputi barang yang sudah ada ataupun barang yang masih akan ada asalkan sudah dapat ditentukan jumlah dan jenisnya. Pasal 1334 KUHPerdota menyebutkan bahwa barang-barang yang baru akan

ada dikemudian hari dapat menjadi pokok suatu persetujuan. Meskipun demikian bahwa pasal tersebut juga membatasi terhadap barang-barang tertentu yang tidak boleh sebagai pokok perikatan misalnya mengenai warisan yang belum terbuka, meskipun calon pewaris menyepakatinya tetap dilarang. Syarat sah perjanjian ke-4 adalah kausa yang halal. Undang-undang tidak memberikan definisi yang jelas mengenai kausa yang halal. Kausa yang halal secara implisit diatur dalam Pasal 1335 sampai dengan Pasal 1337 KUHPerdota. Pasal 1335 KUHPerdota mengatur bahwa suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan. Pasal 1336 KUHPerdota mengatur, "Jika tidak dinyatakan sesuatu sebab, tetapi ada suatu sebab yang halal, ataupun jika ada suatu sebab lain, daripada yang dinyatakan, perjanjiannya namun demikian adalah sah". Selanjutnya, Pasal 1337 KUHPerdota mengatur, "Suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum". Penafsiran *a-contrario* dari ketentuan pasal 1337 KUHPerdota bahwa kausa adalah halal apabila tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan yang baik atau ketertiban umum. Dalam perkembangan ilmu hukum perjanjian, Niuwenhuis dalam Subekti menyampaikan adanya 3 (tiga) macam kausa yaitu kausa dalam arti motif (latar belakang suatu perbuatan), kausa efisien (sebab yang menimbulkan akibat) seperti yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdota tentang perbuatan melawan hukum dan yang ketiga adalah kausa finalis (tujuan atau isi perjanjian). Kausa finalis inilah yang dimaksud Pasal 1320 KUHPerdota tentang kausa yang halal. Subekti mengatakan bahwa "sebab" yang halal yang dimaksud dalam pasal 1320 KUHPerdota tiada lain daripada isi perjanjian, bukan sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian.¹³ Jaminan merupakan salah satu perjanjian *accessoir*.

Jaminan adalah segala sesuatu baik berupa kebendaan ataupun berujud kesanggupan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur sebagai pengganti apabila debitur tidak berprestasi. Jaminan kebendaan ini dalam dunia perbankan lazim disebut agunan. Mariam Darus Badruzaman memberikan pengertian jaminan sebagai suatu tanggungan yang diberikan debitur dan/atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan.¹⁴ Jaminan secara garis besar ada 2 (dua), yaitu jaminan umum yang diberikan oleh undang-undang dan jaminan khusus yang secara menyimpang diberikan secara khusus oleh debitur atau pihak ketiga melalui sebuah perjanjian. Jaminan umum diberikan oleh pembentuk undang-undang melalui Pasal 1131 KUHPerdota di mana dinyatakan bahwa seluruh kebendaan debitur bergerak maupun tidak bergerak yang sekarang ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi jaminan dari seluruh hutang-hutangnya. Selanjutnya Pasal 1132 KUHPerdota menyatakan bahwa kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua krediturnya (kreditur konkuren) yang mana hasil penjualan benda-benda tersebut akan dibagi untuk keseluruhan krediturnya secara berkeseimbangan kecuali ada kreditur yang mempunyai alasan sah untuk didahulukan (kreditur preferen dan separatis). Sementara itu jaminan khusus terbagi menjadi 2 (dua) yaitu jaminan khusus kebendaan yang melahirkan kreditur separatis dan jaminan khusus perorangan yang melahirkan kreditur konkuren. Jaminan khusus kebendaan yang sering kali kita temukan dalam praktek adalah Gadai, Fidusia, Resi Gudang, Hipotek dan Hak Tanggungan. Jaminan khusus

¹³ Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2002), 19.

¹⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Permasalahan Hukum Hak Jaminan dalam Hukum Bisnis* (Bandung: Alumnus, 2000), 12.

perorangan misalnya adalah penanggungan (*borgtocht*), *Corporate Guarantee*, *Bank Guarantee*, *State Guarantee* atau penjaminan yang diberikan oleh lembaga lainnya.

Jaminan hutang berupa jaminan kebendaan yang cukup diminati adalah Hak Tanggungan. Hak Tanggungan menurut 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) mendefinisikan Hak Tanggungan sebagai hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut 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. Dari bunyi pasal tersebut dapat disampaikan bahwa objek Hak Tanggungan adalah benda tetap berupa tanah (beserta atau tidak beserta benda-benda yang merupakan kesatuan dengan tanah tersebut) yang dapat berupa Hak Milik, Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU) dan Hak Pakai atas Tanah Negara yang didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dialihkan (Pasal 4 UU Hak Tanggungan). Dalam perjanjian pembebanan Hak Tanggungan juga harus memenuhi syarat sahnya perjanjian. Dalam perjanjian ini kesepakatan diberikan oleh pemberi dan penerima Hak Tanggungan yang tentu juga harus mempunyai kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum. Kecakapan di sini selain harus sudah dewasa dan tidak dalam pengampunan juga harus memenuhi syarat kewenangan. Artinya, bahwa para pihak mempunyai kewenangan melakukan perbuatan hukum sesuai dengan kedudukan masing-masing. Sebagai pemberi Hak Tanggungan maka dia harus merupakan pemilik atau orang yang dikuasakan oleh pemilik; sedangkan penerima Hak Tanggungan tentulah orang yang mempunyai piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Terkait dengan obyek Hak Tanggungan untuk memenuhi syarat hal tertentu Pasal 1320 KUHPerdara ini menjadi menarik manakala obyek Hak Tanggungan tersebut merupakan benda yang terikat dalam kepemilikan bersama.

Dalam hukum harta kekayaan dikenal beberapa konsep kepemilikan bersama. Kepemilikan bersama ada 2 (dua) yaitu kepemilikan bersama yang bebas (*vrije mede-eigendom*) dan kepemilikan bersama yang terikat (*gebonden mede-eigendom*).¹⁵ Kepemilikan bersama yang bebas (*vrije mede-eigendom*) terjadi manakala beberapa orang terikat dalam kepemilikan atas suatu kebendaan tanpa adanya ikatan lain selain kepemilikan bersama atas benda tersebut. Sedangkan kepemilikan bersama yang terikat (*gebonden mede-eigendom*) beberapa orang selain terikat secara bersama-sama atas kepemilikan bersama suatu kebendaan mereka juga terikat adanya hubungan hukum yang telah ada sebelumnya. Contoh hak milik bersama yang bebas misalnya adalah kepemilikan atas sebuah Satuan Rumah Susun, kepemilikan tanah yang dibeli secara bersama-sama; Sedangkan contoh hak milik bersama yang terikat misalnya adalah harta bersama suami isteri, kepemilikan bersama antara ahli waris atas suatu kebendaan, kepemilikan bersama atas aset sebuah Perseroan, kepemilikan bersama di lingkungan hukum adat seperti Ulayat Nagari (Minangkabau), Tanah Kaum (Minangkabau), Tanah Druwe Desa (Bali) dan lain sebagainya. Ada perbedaan kewenangan bertindak para pemilik dalam kepemilikan bersama yang bebas dan kepemilikan bersama yang terikat. Masing-masing pemilik dalam kepemilikan bersama yang bebas memiliki kewenangan untuk menguasai

¹⁵ Sofwan, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, 80.

dan berbuat bebas atas kepemilikan tersebut tanpa diperlukan ijin dari pemilik yang lain.¹⁶ Sementara itu, berdasarkan hasil wawancara dengan A. C. Fatikasari pada 1 Oktober 2024 dijelaskan bahwa dalam kepemilikan bersama yang terikat masing-masing pemilik mempunyai kepemilikan yang menyeluruh dari kebendaan tersebut sehingga dalam melakukan perbuatan hukum atas benda tersebut harus mendapatkan persetujuan dari pemilik lainnya.

Jaminan kebendaan lazimnya diberikan oleh debitur yang mempunyai hutang kepada kreditur. Namun demikian dimungkinkan pemberi jaminan kebendaan adalah pihak ketiga yang tidak mempunyai hutang tetapi mempunyai kebendaan yang bersedia menjaminkan benda tersebut untuk pelunasan hutang debitur. Dalam hal pemilik benda adalah dua orang atau lebih yang memiliki benda tersebut bersama-sama maka pemenuhan unsur kesepakatan dimaksud Pasal 1320 KUHPerdara adalah kesepakatan dari seluruh pemilik kebendaan tersebut tanpa terkecuali. Kesepakatan semua pemilik merupakan hal yang mutlak harus ada karena masing-masing mereka mempunyai hak dalam kepemilikan bersama tersebut. Perbuatan hukum pembebanan jaminan atau pengalihan tanpa kesepakatan seluruh pemilik dalam kepemilikan bersama adalah tidak sah. Kesepakatan pemilik dalam kepemilikan bersama ini dalam prakteknya ada 2 (dua) bentuk yaitu kesepakatan yang dituangkan dalam komparisi atau penyebutan para pihak dalam perjanjian, di mana semua pemilik tertuang sebagai pemberi jaminan. Praktik kedua yang seringkali terjadi adalah hanya satu orang dari pemilik bersama itu yang tercantum dalam komparisi sebagai pemberi jaminan sedangkan pemilik lainnya bertindak sebagai pihak yang menyetujui pemberian jaminan tersebut. Kedua cara tersebut dianggap sah dalam memenuhi unsur kesepakatan. Selanjutnya adalah unsur kecakapan yang dalam hal ini juga harus dimaknai sebagai unsur kewenangan dalam melakukan perbuatan hukum. Kecakapan sebagai subyek hukum perorangan terpenuhi jika pemberi jaminan ini baik salah satu atau semuanya telah terkategori dewasa (genap 18 tahun atau sudah menikah) dan tidak ditaruh di bawah pengampuan. Sementara kewenangan mengacu pada masing-masing memiliki hak atas kepemilikan bersama tersebut baik tercantum atau tidak tercantum dalam sertipikat. Dalam kepemilikan bersama pasangan suami isteri yang umumnya hanya terdaftar pada salah satu pihak (suami atau isteri) maka kewenangan bertindak pasangan kawin yang akan membebani jaminan harus disertai dengan persetujuan pasangan kawin lainnya. Namun jika bukti hak milik berupa sertipikat tercantum nama pasangan kawin (suami dan isteri) maka kewenangan dalam menjaminkan ada pada kedua belah pihak yang artinya keduanya akan masuk dalam komparisi sebagai pemberi jaminan. Demikian juga hal itu akan berlaku bagi kepemilikan bersama yang lain seperti kepemilikan bersama harta waris atau kepemilikan bersama atas sebuah aset yang tidak terikat pada hubungan darah. Terkait syarat sah perjanjian yang ketiga, yaitu hal tertentu, Taufiq El-Rahman mengatakan bahwa harta bersama dalam perkawinan merupakan salah satu dari bentuk kepemilikan bersama. Siapapun pasangan kawin yang akan mengalihkan atau membebani jaminan harus mendapatkan persetujuan pasangan kawin. Berdasarkan hasil wawancara dengan Taufiq El Rahman pada 1 Oktober 2024, dijelaskan bahwa pengalihan atau pembebanan aset berupa harta bersama yang dilakukan tanpa persetujuan pemilik lainnya merupakan perbuatan melawan hukum yang tentu akan membawa akibat berupa pertanggungjawaban secara hukum juga. Pembebanan jaminan yang dilakukan atas kepemilikan bersama tanpa seijin dari pemilik lainnya berakibat tidak terpenuhinya

¹⁶ *Ibid.*, 82.

syarat kausa yang halal dimaksud Pasal 1320 KUHPerdota. Berdasarkan penjelasan tersebut di atas dapat disampaikan bahwa kepemilikan bersama sah menjadi obyek jaminan sepanjang memenuhi unsur kesepakatan, kecakapan dan kewenangan, obyeknya sudah tertentu dan memenuhi kausa yang halal.

3.2. Potensi Sengketa yang Muncul Terkait Dijadikannya Kepemilikan Bersama sebagai Jaminan dan Cara Meminimalisir Risiko Sengketa yang Mungkin Timbul

Hukum perdata melihat sumber sengketa dari 2 (dua) hal yaitu wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Wanprestasi merupakan keadaan di mana debitur tidak melakukan kewajiban yang telah disanggupi dalam perjanjian (*based on contract*) sehingga menimbulkan kerugian yang menjadi alasan bagi pihak terakhir ini untuk menuntut penggantian kerugian yang berupa biaya, rugi dan bunga. Pasal 1236 jo. 1239 KUHPerdota mengatur bahwa debitur wajib mengganti kerugian apabila dia tidak dapat melakukan prestasi baik berupa menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu sehingga menimbulkan kerugian pada pihak lainnya. Berbeda dengan wanprestasi, PMH merupakan perbuatan yang tidak baik secara hukum yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain yang menjadi dasar bagi pihak yang menderita kerugian akibat perbuatan tersebut untuk menuntut ganti kerugian. PMH diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdota. Ada 4 unsur yang harus terpenuhi secara kumulatif dalam PMH yaitu adanya perbuatan yang melawan hukum, adanya kesalahan, adanya kerugian dan terakhir adanya hubungan kausalitas antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang ditimbulkan. Wanprestasi dan PMH keduanya berasal dari konsep perikatan, wanprestasi berasal dari konsep perikatan yang lahir dari perjanjian sedangkan PMH perikatan yang lahir karena undang-undang.¹⁷

Potensi sengketa yang muncul dalam pembebanan jaminan kepemilikan bersama biasanya terkait dengan subyek pemberi jaminan pada aset yang merupakan kepemilikan bersama maupun terkait dengan obyeknya yaitu kepemilikan bersama itu sendiri. Beberapa hal yang mungkin terjadi adalah salah satu pihak dalam kepemilikan bersama sengaja membebankan jaminan aset milik bersama tanpa pemberitahuan kepada pemilik lainnya. Terkait obyeknya sendiri biasanya diawali dengan pendaftaran aset yang dalam bukti kepemilikannya hanya tercantum salah satu atau beberapa nama pemilik sehingga tidak memberikan perlindungan hukum bagi pemilik lainnya yang namanya tidak tercantum dalam sertipikat kepemilikan aset.

Di atas telah dijelaskan bahwa kepemilikan bersama baik itu kepemilikan bersama yang bebas (*vrije mede eigendom*) ataupun kepemilikan bersama yang terikat (*gebonden mede eigendom*) di dalamnya terdapat hak pihak lainnya. Kepemilikan pihak lainnya ini ada yang secara nyata tercantum dalam sertipikat ada pula yang namanya tidak tercantum dalam sertipikat. Pemilik yang namanya tercantum dalam sertipikat tentu secara formal memiliki perlindungan hukum yang kuat, karena menurut paham yang dianut oleh ketentuan yang berlaku pemilik adalah orang yang namanya tercantum dalam sertipikat. Pasal 31 ayat (3) PP Pendaftaran Tanah menyatakan, "Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya". Dalam kaitan tersebut

¹⁷ Niken Ayu Afrillia dkk., "Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Kredit Studi Kasus Pada Putusan Nomor 3/Pdt/2018/PT Yyk," *Diponegoro Private Law Review* 10, no. 1 (27 Desember 2023): 15.

maka dalam kepemilikan bersama, pemilik yang namanya tidak tercantum dalam sertipikat menjadi kurang terlindungi karena perlu pembuktian lain untuk menyatakan diri sebagai pemilik. Misalnya dalam sertipikat hak harta bersama tercantum nama pasangan suami isteri, sertipikat hak bersama harta waris tercantum nama dari semua ahli waris, sertipikat hak kepemilikan bersama lainnya tercantum nama semua pemilik. Praktik yang banyak terjadi saat ini adalah sertipikat hak harta bersama diatas namakan suami atau isteri, yang mana pembuktian kepemilikan bersama dibuktikan dengan dokumen akta perkawinan yang didukung tahun perolehan harta tersebut dalam masa perkawinan. Meskipun dalam beberapa kasus tidak semua harta yang diperoleh dalam masa perkawinan adalah harta bersama, misalnya adalah harta waris, hibah atau perubahan bentuk dari harta pribadi yang terjadi selama masa perkawinan. Kepemilikan bersama harta waris dibuktikan salah satunya dengan akta keterangan waris sedangkan kepemilikan bersama di luar itu yang sertipikatnya diatasnamakan salah satu pemilik biasanya didampingi akta kepemilikan bersama yang sifatnya otentik. Terlepas dari hal-hal yang dapat membuktikan kepemilikan seseorang yang namanya tidak tercantum dalam sertipikat tetap menimbulkan masalah perlindungan hukum yang kurang maksimal. Kasus yang pernah terjadi terkait harta bersama menurut narasumber adalah pembebanan jaminan tanpa persetujuan pasangan kawin. Kasus ini melibatkan PPAT sebagai pembuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), Debitur (Suami) dan Kreditur (Bank). Setelah terjadi kredit macet, Kreditur akan mengeksekusi obyek jaminan yang merupakan harta bersama namun pasangan kawin (isteri) keberatan karena pembebanan Hak Tanggungan dilakukan tanpa sepengetahuannya sebagai pasangan kawin. Namun menurut narasumber, sengketa dapat diselesaikan melalui mediasi di mana PPAT ikut bertanggungjawab atas kelalaiannya dengan mengganti bagian dari isteri yang seharusnya didapatkan, sementara itu eksekusi obyek Hak Tanggungan tetap dilakukan.¹⁸ Mendasarkan kasus tersebut ada beberapa hal yang dapat dilakukan untuk memitigasi risiko terjadinya gugatan pihak lain dalam hal pembebanan jaminan berobyek harta bersama. Pertama, kreditur sebagai pihak pemberi pinjaman harus memperhatikan asal-usul obyek jaminan, apakah sebagai harta pribadi atau harta bersama. Jika obyek jaminan adalah harta bersama apakah sertipikat terdaftar atas nama debitur atau pasangan kawin. Jika merupakan harta bersama dan terdaftar atas nama pribadi maka persetujuan dari pasangan kawin menjadi satu keharusan. Jika terdaftar atas nama pasangan kawin Debitur maka komparis dalam APHT adalah pasangan kawin dan Debitur memberikan persetujuan. Persetujuan pasangan kawin yang namanya tidak tercantum dalam sertipikat dapat dimaknai sebagai pernyataan persetujuan apabila suatu saat harus dilakukan eksekusi jaminan karena kredit macet. Pasal 36 UU Perkawinan mengatur, "Mengenai harta bersama suami isteri dapat bertindak atas perjanjian kedua belah pihak". Yang dimaksud kata "perjanjian" dalam pasal tersebut adalah persetujuan. Dalam melakukan perbuatan hukum atas harta bersama maka suami perlu persetujuan isteri, demikian pula sebaliknya isteri perlu mendapatkan persetujuan suami. Penelitian yang dilakukan oleh Perwitiningsih menemukan bahwa ada 2 (dua) alasan mengapa pasangan suami isteri hanya mendaftarkan Hak Milik harta bersama atas nama salah satu pasangan kawin. Yang pertama adalah alasan yuridis berupa tidak adanya ketentuan perundangan baik dari UU Perkawinan ataupun ketentuan hukum pertanahan yang secara tegas mengatur untuk mewajibkan atau melarang pencantuman salah satu atau

¹⁸ *Ibid.*

kedua nama pasangan kawin dalam sertipikat. Kedua adalah alasan non yuridis atau sosial berupa latar belakang budaya juga latar belakang Pendidikan.¹⁹

Potensi sengketa kepemilikan bersama dalam harta waris juga umumnya terjadi karena salah satu ahli waris bertindak membalik aset nama atas nama sendiri, mengalihkan atau membebaskan jaminan harta waris tanpa persetujuan ahli waris yang lain. Harta waris adalah milik seluruh ahli waris. Pasal 874 KUHPerdara menyebutkan, "Segala harta peninggalan seorang yang meninggal dunia, adalah kepunyaan sekalian ahli warisnya menurut undang-undang, sekedar terhadap itu dengan surat wasiat tidak telah diambilnya sesuatu ketetapan yang sah". Pengalihan atau pembebanan jaminan atas harta waris oleh salah satu atau beberapa ahli waris tanpa persetujuan seluruh ahli waris merupakan perbuatan melawan hukum karena selain bertentangan dengan Pasal 874 KUHPerdara yaitu menghilangkan hak orang lain juga bertentangan dengan prinsip keadilan. Apalagi jika perbuatan membebaskan jaminan kepemilikan bersama atas harta waris tersebut disertai dengan itikad buruk misalnya dengan melakukan pemalsuan dokumen seperti pemalsuan tanda tangan ahli waris lainnya, pembuatan surat keterangan waris yang palsu dan lain sebagainya.

Seorang ahli waris mempunyai 3 (tiga) hak yaitu hak saisine, dan hak menuntut pembagian warisan dan hak hereditatis petisio atau hak mengajukan gugatan. Hak saisine diatur dalam Pasal 833 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa ahli waris dengan sendirinya karena hukum (*ex officio*) memperoleh hak milik atas segala barang dan segala hak serta piutang pewaris. Hak menuntut pembagian warisan diatur dalam Pasal 1066 KUHPerdara. Pasal ini menyebutkan bahwa tidak ada satu ahli warispun yang mempunyai bagian dalam harta peninggalan diwajibkan menerima warisan dalam keadaan tidak terbagi. Artinya, setiap ahli waris berhak menuntut dibaginya warisan untuk dirinya meskipun ada kesepakatan lain dari ahli waris lainnya untuk tidak membagi. Hak Ahli waris yang kepemilikan bersamanya telah dihilangkan oleh ahli waris yang lain dapat melakukan gugatan ke pengadilan jika cara-cara kekeluargaan tidak menimbulkan hasil. Hak menuntut atau melakukan gugatan ini diatur dalam Pasal 834 KUHPerdara yang menegaskan bahwa tiap-tiap ahli waris berhak mengajukan gugatan untuk memperjuangkan hak warisnya kepada sesama ahli waris yang menguasai sebagian atau seluruh harta waris dengan alas hak yang sah atau tanpa alas hak yang sah yang secara licik menghentikan penguasaan ahli waris yang lain. Berdasarkan berbagai ketentuan di atas dapat disampaikan bahwa pengalihan atau pembebanan jaminan kepemilikan bersama harta waris berpotensi dilakukan gugatan oleh ahli waris yang lain dan perjanjian yang telah dibuat dapat dibatalkan atau bahkan batal demi hukum. Dapat dibatalkan karena kesepakatan yang diberikan oleh salah satu atau beberapa ahli waris cacat karena seharusnya kesepakatan diberikan oleh semua ahli waris. Batal demi hukum karena tidak memenuhi kausa yang halal karena salah satu ahli atau beberapa ahli waris yang membuat perjanjian penjaminan hutang bukan pemilik untuk keseluruhan harta waris yang merupakan kepemilikan bersama. Kepemilikan bersama atas objek waris merupakan suatu pemilikan bersama secara terikat disebabkan pemilikan bersama tersebut diakibatkan oleh adanya suatu peristiwa hukum yaitu meninggalnya pewaris.

¹⁹ Pertiwiningsih, "Implikasi Yuridis Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Harta Bersama Terdaftar Atas Nama Suami atau Isteri Dikaitkan dengan Pemenuhan Nilai Keadilan terhadap Pasangan Kawin" (Disertasi, Yogyakarta, Universitas Gadjah Mada, 2024), <https://etd.repository.ugm.ac.id/penelitian/detail/237880>.

Hal itu berimplikasi kepada setiap perbuatan hukum yang akan dilakukan atas objek warisan harus dilaksanakan secara bersama-sama oleh semua ahli waris.²⁰

Sebuah penelitian terkait peralihan hak atas tanah melalui pewarisan yang tidak melibatkan seluruh ahli waris sebagaimana dalam Putusan Nomor 100/Pdt.G/2019/PN Amb *juncto* Putusan Nomor 3/PDT/2020/PT AMB diputus batal demi hukum. Perbuatan mengalihkan kepemilikan bersama tersebut tetapkan sebagai perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan Pasal 832, 833, PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Seorang ahli waris harus meminta persetujuan dari ahli waris lainnya sebagai pemilik dalam kepemilikan bersama apabila hendak melakukan peralihan hak terhadap harta warisan tersebut: "Jika seseorang yang berhak atas tanah warisan membangkitkan dugaan bahwa dia adalah pemilik satu-satunya dari tanah tersebut, maka peralihan tersebut tidak boleh dianggap diadakan berdasarkan persyaratan-persyaratan secara diam-diam."²¹ Dari kasus tersebut harus dipahami bahwa peralihan kepemilikan bersama dalam hal ini termasuk perbuatan membebani jaminan harus disetujui oleh seluruh pemilik kepemilikan bersama tersebut.

Dewasa ini juga banyak dijumpai kepemilikan bersama atas Hak Kekayaan Intelektual (HKI), misalnya Hak Cipta atau Hak Merek. Secara normatif Hak Cipta atau Hak Merek merupakan benda bergerak tidak berwujud yang dapat dijadikan jaminan hutang. Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2022 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2019 tentang Ekonomi mengatur bahwa Kekayaan Intelektual dapat dijadikan sebagai jaminan utang melalui Fidusia. Hak Cipta dapat dimiliki oleh seseorang secara pribadi atau badan hukum. Hak Cipta yang dicatatkan oleh beberapa orang sebagai pencipta akan melahirkan kepemilikan bersama sebuah ciptaan. Demikian juga halnya dengan Hak Merek. Pasal 1 angka 2 Pasal 5 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2016 tentang Merek dan Indikasi Geografis (selanjutnya disebut UU MIG) menyatakan bahwa Merek dapat dimiliki secara bersama-sama. Selanjutnya disebutkan bahwa apabila permohonan pendaftaran Merek dilakukan oleh lebih dari satu pemohon yang secara bersama-sama berhak atas Merek tersebut maka semua nama dicantumkan Hak Cipta itu dimiliki oleh beberapa orang maka akan terdapat kepemilikan bersama atas ciptaan tersebut. Terlepas dari beberapa kendala yang dihadapi oleh kreditur dalam rangka eksekusi HKI sebagai jaminan utang, dalam hal ini penting untuk mencermati siapa yang berhak membebani jaminan dalam hal HKI dimiliki oleh beberapa orang. Jika HKI sebagai kepemilikan bersama namun tercatat (untuk Hak Cipta karena menganut asas deklaratif, lahir saat diumumkan meskipun belum dicatatkan) atau terdaftar (untuk Hak Merek karena menganut asas konstitutif, lahir ketika telah didaftarkan) atas salah satu orang maka nama orang yang tercatat atau terdaftar tersebut secara formal "dianggap" sebagai pemilik sehingga dialah yang berhak untuk membebani jaminan hutang. Sedangkan apabila HKI tercatat atau terdaftar atas nama beberapa orang maka mereka semua adalah pemilik dan masing-masing atas persetujuan pemilik yang lain berhak untuk membebani jaminan utang.

²⁰ Bayu Indra Permana, Dominikus Rato, dan Dyah Octorina Susanti, "Kedudukan Pembagian Hak Bersama Waris sebagai Peralihan Harta yang Dibebaskan Pajak Penghasilan," *Mimbar Yustisia* 07, no. 01 (Juni 2023): 51.

²¹ Said Ali Assagaff dan Wira Franciska, "Perlindungan Hukum bagi Ahli Waris terhadap Harta Waris yang Beralih Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris," *Imanot: Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan* 1, no. 1 (1 Desember 2021): 282.

Potensi sengketa dari kepemilikan bersama atas Hak Cipta dan Hak Merek ini terjadi manakala kepemilikan tersebut hanya tercatat atau terdaftar atas nama salah satu orang yang membebani jaminan utang sementara secara materiil dapat dibuktikan kalau Hak Cipta atau Hak Merek milik bersama. Potensi sengketa lain misalnya apabila Hak Cipta tercatat atau Hak Merek Terdaftar atas beberapa orang tetapi hanya satu orang yang akan menjaminkan hutang sedangkan yang lain menolak menjaminkan. Solusi atas sengketa kepemilikan bersama Hak Cipta yang akan dijadikan jaminan hutang maka harus ada kesepakatan bersama diantara pemilik Hak Cipta tersebut apakah mereka akan bertindak sebagai debitur tanggung renteng ataukah hanya memberikan ijin Hak Cipta digunakan sebagai jaminan tanpa terikat sebagai debitur. Cara lain dapat dengan menjual hak ekonomi dari Hak Cipta tersebut kepada salah satu pemilik sehingga dengan demikian kepemilikan bersama atas Hak Cipta tersebut diakhiri. Dengan demikian maka pembeli Hak Cipta sekaligus pemilik Hak Cipta dapat bertindak bebas untuk membebani Hak Cipta tersebut sebagai jaminan hutang.

4. Kesimpulan

Kepemilikan bersama yang digunakan sebagai jaminan hutang adalah sah sepanjang memenuhi kesepakatan antara pemberi dan penerima jaminan, kecakapan termasuk dalam hal ini kewenangan bertindak dari pemilik harta bersama tersebut. Kewenangan bertindak tersebut berkaitan dengan bukti kepemilikan apakah terdaftar atas nama satu orang sehingga memerlukan persetujuan dari pihak lainnya atau terdaftar atas nama bersama-sama sehingga mereka semua bertindak sebagai pemberi jaminan. Selain itu keabsahan jaminan atas kepemilikan bersama juga terkait obyek kepemilikan yang sudah tertentu yang biasanya dibuktikan dengan sertipikat kepemilikan dan tidak ada ketentuan peraturan perundang-undangan atau norma tidak tertulis lain yang dilanggar. Kepemilikan bersama yang dijadikan jaminan hutang tanpa melibatkan seluruh pemilik secara langsung maupun tidak langsung (melalui surat kuasa) adalah tidak sah dan batal demi hukum (*null and void*) karena merupakan perbuatan melawan hukum.

Potensi sengketa yang muncul terkait kepemilikan bersama sebagai jaminan misalnya adalah gugatan dari pemilik lainnya karena dalam pembebanan jaminan tersebut karena dilakukan tanpa sepengetahuan dan/atau seijin dari pemilik lainnya. Cara meminimalisir risiko sengketa yang timbul adalah pembebanan jaminan atas hak milik bersama dilakukan oleh semua pemilik baik secara langsung maupun tidak langsung (melalui pemberian kuasa) sebagai pemberi jaminan jika aset terdaftar atas nama semua pemilik atau pembebanan dilakukan dengan ijin (tertulis) pemilik lainnya jika kepemilikan bersama terdaftar atas nama salah satu atau sebagian pemilik kepemilikan bersama. Mengakhiri kepemilikan bersama secara kesepakatan untuk kepemilikan bersama yang bebas (*vrije mede-eigendom*) ataupun dengan perbuatan hukum tertentu untuk kepemilikan bersama yang terikat (*gebonde mede-eigendom*) juga dapat dilakukan untuk menghindari sengketa.

Bagi Pemberi Pinjaman (Bank maupun Non-bank) dapat direkomendasikan bahwa Pemberi pinjaman dalam membuat perjanjian kredit atau utang piutang hendaknya memastikan kembali tentang kepemilikan objek jaminan, apakah sebagai milik pribadi atau milik bersama yang itu nanti akan berimplikasi pada pembuatan komparasi perjanjian pembebanan jaminan, serta bagi Pemberi pinjaman hendaknya memastikan

dokumen pendukung, seperti ijin tertulis dari pemilik lainnya, apabila pembebanan kepemilikan bersama tersebut dilakukan hanya oleh salah satu pemilik.

Bagi Pihak-pihak yang Terikat dalam Kepemilikan Bersama dapat direkomendasikan bahwa Pihak-pihak yang terikat dalam kepemilikan bersama, baik itu sesama ahli waris atau pasangan suami-isteri, hendaknya menyadari bahwa benda yang mereka miliki secara yuridis mempunyai karakteristik khusus yang sangat memerlukan kerja sama dalam hal pemanfaatannya. Oleh karenanya, sangat penting menyepakati mekanisme penjaminan dengan pihak pemberi pinjaman karena akan berimbas pada kepemilikan bersama yang dimiliki.

Ucapan terima Kasih

Penulis menyadari bahwa penelitian ini dapat terselesaikan atas dukungan banyak pihak. Oleh karena itu, ucapan terima kasih dengan tulus Penulis sampaikan kepada:

1. Dekan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada beserta jajarannya yang telah memberikan kesempatan dan pendanaan kepada Penulis untuk melakukan penelitian melalui Divisi Riset Unit Riset dan Publikasi;
2. para narasumber, Dr. Taufiq El Rahman, S.H., M.Hum. dan Almonika Cindy Fatika Sari, S.H., M.A.; serta
3. asisten peneliti, Arina Latufaturrahmah dan Annisa Ayuningtyas, S.H., LL.M.

Daftar Pustaka

- Afrillia, Niken Ayu, Wafiyatun Dian Asha, Eka Febriantika Nur Afifah, Ahida Lainatusyifa, Titis kurnia Wati, dan Kharin Dwi Jayanti. "Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Kredit Studi Kasus Pada Putusan Nomor 3/Pdt/2018/PT Yyk." *Diponegoro Private Law Review* 10, no. 1 (27 Desember 2023): 14-26.
- Assagaff, Said Ali, dan Wira Franciska. "Perlindungan Hukum bagi Ahli Waris terhadap Harta Waris yang Beralih Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris." *Imanot: Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan* 1, no. 1 (1 Desember 2021): 279-90.
- Badruzaman, Mariam Darius. *Permasalahan Hukum Hak Jaminan dalam Hukum Bisnis*. Bandung: Alumni, 2000.
- Chendra, Jane Elizabeth Priscilia, Nurfaidah Said, dan Kahar Lahae. "Kepastian Hukum Dalam Perbuatan Hukum Atas Harta Bersama pada Pembelian dan Penjaminan Hak Atas Tanah." *Jurnal Mimbar Hukum* 32, no. 2 (Juni 2020): 308-31.
- Kheista, Kendelif, Evellyn Abigael, dan Michelle Christie. "Implementasi Hukum Benda (Zaak) dalam Perspektif Hukum Perdata Indonesia." *Jurnal Kewarganegaraan* 8, no. 1 (1 Juni 2024): 880-92.
- Lombogia, Abraham. "Pembebanan Hak Tanggungan Atas Harta Bersama Suami Dan Isteri Dihubungkan Dengan UU No. 1 Tahun 1974." *LEX PRIVATUM* 2, no. 3 (5 November 2014). <https://ejournal.unsrat.ac.id/v2/index.php/lexprivatum/article/view/6161>.
- Mahmoud, Arief Rahman, Suhariningsih Suhariningsih, dan Imam Koeswahyono. "Akibat Hukum Tidak Membentuk Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun." *Mulawarman Law Review* 4, no. 1 (20 Juni 2019): 44-63. <https://doi.org/10.30872/mulrev.v4i1.30>.

- Permana, Bayu Indra, Dominikus Rato, dan Dyah Octorina Susanti. "Kedudukan Pembagian Hak Bersama Waris sebagai Peralihan Harta yang Dibebaskan Pajak Penghasilan." *Mimbar Yustisia* 07, no. 01 (Juni 2023): 44-62.
- Pertiwiningsih. "Implikasi Yuridis Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Harta Bersama Terdaftar Atas Nama Suami atau Isteri Dikaitkan dengan Pemenuhan Nilai Keadilan terhadap Pasangan Kawin." Disertasi, Universitas Gadjah Mada, 2024. <https://etd.repository.ugm.ac.id/penelitian/detail/237880>.
- Pound, Roscoe. *An Introduction to the Philosophy of Law*. New Haven: Yale University Press, 1930. <https://dn790002.ca.archive.org/0/items/anintroductionto00pounuoft/anintroductionto00pounuoft.pdf>.
- Sari, Putri Mayang. "Problematika Valuasi Hak Cipta Sebagai Objek Jaminan Fidusia." *UNES Law Review* 6, no. 2 (Desember 2023): 5307-20. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2>.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia Press, 2014.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. *Hukum Perdata: Hukum Benda*. Yogyakarta: Liberty, 2000.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2002.
- Ukoli, Fernando. "Pembuatan Kontrak yang Sah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)." *Lex Et Societatis* 7, no. 4 (2019): 66-72. <https://doi.org/10.35796/les.v7i4.24705>.
- Wahyuni, Husnia Hilmi, dan Purwanto Purwanto. "Analisis Hukum Terhadap Jaminan Kredit Dalam Perspektif Pencegahan Kredit Macet." *Binamulia Hukum* 13, no. 2 (2 Desember 2024): 297-311. <https://doi.org/10.37893/jbh.v13i2.954>.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1974 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3019)

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3790)

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 Tentang Hak Cipta (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 266, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5599)

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2016 tentang Merek dan Indikasi Geografis (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 252 Tahun 2016)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah