

AKIBAT HUKUM AGUNAN TANAH WARISAN TANPA SEPENGETAHUAN AHLI WARIS (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI KISARAN NO.65/PDT.G/2022/PN.KIS)

Komis Simanjuntak¹, Masyita Hayani²

^{1,2}ilmu Hukum, Universitas Asahan

Email: ¹komissimanjuntak@gmail.com, ²masyitahayani@gmail.com

ABSTRACT

The problem of using inherited land without the knowledge or consent of all heirs is a legal issue that often causes civil disputes in the community. Inheritance land is basically a common property (boedel heiris) whose ownership is owned communally by the heirs. Therefore, all legal actions against the land, including the use of the land, must obtain the consent of all heirs. If the use is carried out unilaterally, then this action has the potential to violate the rights of other heirs and can trigger a lawsuit. This research is focused on the analysis of the legal consequences of the use of inherited land without the consent of all heirs based on a case study of the District Court Decision No. 65/PDT. G/2022/PN. CASE. In such cases, one of the heirs pledges the inheritance land to a third party without involving the other heirs. The court assesses the action from the perspective of inheritance law, civil law, and guarantee law, and considers the validity of the collateral agreement made. The results of the study show that the use of inherited land without the consent of all heirs causes legal consequences in the form of nullity and void against the collateral agreement because it does not meet the legal requirements of the agreement as stipulated in Article 1320 of the Civil Code, the invalid transfer of the right of guarantee to the creditor because the object of collateral is not under the sole authority of the creditor, and the birth of legal liability both civil and criminal for the collateral party without rights. In addition, this study confirms the existence of legal protection for aggrieved heirs through the mechanism of suing for the cancellation of agreements or the return of land rights. The decision of the Kisaran District Court sets a precedent that the unilateral use of inheritance land is an unlawful act that can be canceled in order to protect the rights of the heirs. Thus, this research is expected to contribute to the development of civil law, especially in the context of inheritance disputes and guarantee agreements, as well as a reference for legal practitioners, law enforcement officials, and the general public in understanding the legal implications of inherited land use.

Keyword: Legal Consequences, Collateral, Inheritance Land

ABSTRAK

Permasalahan pengagunan tanah warisan tanpa sepenuhnya atau persetujuan seluruh ahli waris merupakan isu hukum yang kerap menimbulkan sengketa perdata di masyarakat. Tanah warisan pada dasarnya merupakan harta bersama (*boedel waris*) yang kepemilikannya dimiliki secara komunal oleh para ahli waris. Oleh karena itu, segala tindakan hukum terhadap tanah tersebut, termasuk pengagunan, harus memperoleh persetujuan dari seluruh ahli waris. Apabila pengagunan dilakukan secara sepahak, maka tindakan tersebut berpotensi melanggar hak-hak ahli waris lainnya dan dapat memicu gugatan hukum. Penelitian ini difokuskan pada analisis akibat hukum dari pengagunan tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris berdasarkan studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Kisaran No. 65/PDT.G/2022/PN.KIS. Dalam perkara tersebut, salah satu ahli waris mengagunkan tanah warisan kepada pihak ketiga tanpa melibatkan ahli waris lainnya. Pengadilan menilai tindakan tersebut dari perspektif hukum waris, hukum perdata, dan hukum jaminan, serta mempertimbangkan keabsahan perjanjian agunan yang dibuat. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengagunan tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris menimbulkan akibat hukum berupa batal demi hukum terhadap perjanjian agunan karena tidak memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, tidak sahnya peralihan hak jaminan kepada pihak kreditur karena objek agunan tidak berada dalam kewenangan tunggal pihak pengagunan, serta lahirnya tanggung jawab hukum baik secara perdata maupun pidana bagi pihak yang mengagunkan tanpa hak. Selain itu, penelitian ini menegaskan adanya perlindungan hukum bagi ahli waris yang dirugikan melalui mekanisme gugatan pembatalan perjanjian atau pengembalian hak atas tanah. Putusan Pengadilan Negeri Kisaran ini menjadi preseden bahwa pengagunan sepahak atas tanah warisan merupakan perbuatan melawan hukum yang dapat dibatalkan demi melindungi hak para ahli waris. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi

pengembangan ilmu hukum perdata, khususnya dalam konteks sengketa waris dan perjanjian jaminan, sekaligus menjadi referensi bagi praktisi hukum, aparat penegak hukum, maupun masyarakat umum dalam memahami implikasi hukum pengagunan tanah warisan.

Kata kunci: Akibat Hukum, Agunan, Tanah Warisan

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu aset yang memiliki nilai ekonomi, sosial, dan hukum yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Keberadaannya tidak hanya sebagai sarana untuk memenuhi kebutuhan hidup, tetapi juga sebagai simbol status sosial dan sumber penghidupan yang diwariskan secara turun-temurun. Dalam perspektif hukum waris, tanah termasuk ke dalam harta peninggalan atau boedel waris yang dimiliki secara bersama-sama oleh para ahli waris hingga dilakukan pembagian secara resmi melalui kesepakatan atau penetapan hukum yang sah.

Secara yuridis, para ahli waris memperoleh hak milik atas harta peninggalan pewaris sejak saat kematian pewaris. Namun, sifat kepemilikan tersebut adalah kepemilikan bersama, sehingga setiap tindakan hukum yang menyangkut objek warisan, termasuk pengalihan atau pengagunan tanah, wajib dilakukan dengan persetujuan seluruh ahli waris.

Dalam praktiknya, pemahaman masyarakat mengenai prinsip tersebut masih sangat terbatas. Tidak jarang ditemukan kasus di mana salah satu ahli waris secara sepihak melakukan tindakan hukum terhadap tanah warisan, seperti menjual, menggadaikan, atau mengagunkan tanpa melibatkan ahli waris lainnya. Kondisi ini berpotensi menimbulkan sengketa yang kompleks, baik antar anggota keluarga maupun dengan pihak ketiga seperti pembeli atau kreditur.

Fenomena tersebut tercermin dalam perkara yang pernah diperiksa oleh Pengadilan Negeri Kisaran, di mana salah satu ahli waris mengagunkan tanah warisan kepada pihak ketiga tanpa persetujuan ahli waris lainnya. Tindakan tersebut menimbulkan konflik hukum yang akhirnya harus diselesaikan melalui jalur peradilan.

Kasus serupa mengungkap dua persoalan mendasar. Pertama, rendahnya literasi hukum masyarakat dalam memahami hak dan kewajiban para ahli waris. Kedua, lemahnya kehati-hatian lembaga pembiayaan dalam menerima tanah

sebagai objek agunan, yang sering kali hanya bergantung pada dokumen formal seperti sertifikat hak milik tanpa menelusuri lebih jauh status perolehan tanah tersebut.

Kondisi ini memperlihatkan adanya kebutuhan mendesak untuk dilakukan kajian hukum yang komprehensif mengenai akibat hukum dari pengagunan tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris. Kajian ini diharapkan dapat memperkuat pemahaman masyarakat, sekaligus menjadi acuan bagi praktisi hukum, lembaga pembiayaan, serta pembuat kebijakan dalam mencegah dan menyelesaikan sengketa serupa di masa mendatang.

Permasalahan yang muncul dalam pengelolaan tanah warisan pada umumnya berkaitan dengan kurangnya pemahaman masyarakat mengenai status hukum tanah tersebut. Sebagian besar masyarakat belum menyadari bahwa tanah warisan merupakan harta bersama yang hanya dapat dikelola atau dimanfaatkan melalui persetujuan seluruh ahli waris. Kondisi ini kerap menimbulkan tindakan sepihak yang berujung pada kerugian bagi pihak lain.

Selain itu, praktik pengagunan tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris masih sering terjadi. Salah satu ahli waris kerap bertindak sendiri dengan menjadikan tanah warisan sebagai objek agunan kepada pihak ketiga. Tindakan demikian tidak hanya bertentangan dengan ketentuan hukum, tetapi juga memicu perselisihan keluarga yang pada akhirnya berujung pada penyelesaian melalui jalur peradilan.

Di sisi lain, lembaga pembiayaan seperti bank maupun koperasi sering kali kurang cermat dalam melakukan verifikasi terhadap objek agunan. Pengecekan riwayat kepemilikan tanah tidak dilakukan secara mendalam sehingga membuka celah sengketa, terutama ketika kemudian terungkap bahwa tanah yang dijadikan jaminan merupakan tanah warisan yang belum dibagi.

Permasalahan juga semakin diperburuk oleh ketiadaan panduan praktis yang jelas dan mudah diakses oleh masyarakat. Kurangnya sosialisasi hukum membuat masyarakat rentan melakukan kesalahan prosedural dalam mengelola, membagi, maupun memanfaatkan tanah warisan. Akibatnya, timbul berbagai permasalahan hukum yang dapat merugikan para pihak.

Selain itu, peran aparat desa dan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dalam mencegah permasalahan tersebut belum berjalan optimal. Padahal, aparat desa dan PPAT memiliki peran strategis dalam memverifikasi serta memberikan edukasi kepada masyarakat mengenai status hukum tanah warisan sebelum dilakukan tindakan hukum lebih lanjut. Kelalaian pada tahap awal administrasi ini sering kali menjadi faktor yang memicu sengketa di kemudian hari.

Melihat berbagai permasalahan tersebut, diperlukan solusi komprehensif berupa penguatan pemahaman hukum masyarakat, peningkatan ketelitian lembaga pembiayaan dalam memeriksa status objek agunan, serta penyusunan pedoman yang jelas terkait pemanfaatan tanah warisan. Kajian terhadap putusan Pengadilan Negeri Kisaran dapat memberikan gambaran nyata mengenai penerapan hukum beserta akibatnya, sekaligus menjadi rujukan penting dalam mencegah terulangnya kasus serupa di masa mendatang.

METODE

Tahap persiapan merupakan fondasi yang sangat menentukan keberhasilan kegiatan penyuluhan hukum mengenai akibat hukum agunan tanah warisan tanpa sepengetahuan ahli waris dengan studi pada Putusan Pengadilan Negeri Kisaran No.65/PDT.G/2022/PN.KIS. Pada tahap ini, tim pelaksana melakukan identifikasi masalah yang berkembang di masyarakat, khususnya praktik pengelolaan tanah warisan yang dilakukan tanpa persetujuan seluruh ahli waris. Identifikasi dilakukan melalui wawancara informal dengan perangkat desa, tokoh adat, serta warga yang pernah mengalami sengketa tanah warisan.

Langkah berikutnya adalah koordinasi dengan pemerintah desa, lembaga kemasyarakatan, dan kelompok masyarakat yang relevan. Dari hasil koordinasi diperoleh gambaran bahwa tingkat pemahaman hukum

masyarakat masih rendah, sementara potensi konflik cukup tinggi akibat minimnya pengetahuan mengenai aturan hukum pertanahan. Berdasarkan temuan tersebut, tim menyusun materi penyuluhan yang bersumber dari Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, serta secara khusus merujuk pada Putusan Pengadilan Negeri Kisaran No.65/PDT.G/2022/PN.KIS. Materi tersebut kemudian disusun dalam bentuk modul penyuluhan, leaflet, dan slide presentasi untuk mempermudah pemahaman peserta. Persiapan sarana prasarana juga dilakukan, meliputi ruang pertemuan, proyektor, pengeras suara, dan perlengkapan dokumentasi, dengan target peserta antara 40 hingga 50 orang yang terdiri atas perangkat desa, tokoh masyarakat, pemuda, kelompok perempuan, dan warga yang memiliki permasalahan terkait tanah warisan.

Tahap pelaksanaan merupakan inti kegiatan yang dilakukan secara langsung di desa mitra. Metode penyuluhan yang digunakan bersifat partisipatif melalui ceramah interaktif, diskusi kelompok, studi kasus, dan sesi tanya jawab. Kegiatan diawali dengan sambutan dari pihak pemerintah desa dan tim pelaksana, dilanjutkan dengan penyampaian materi mengenai kedudukan hukum tanah warisan, prinsip kebersamaan dalam pembagian warisan, serta akibat hukum yang timbul apabila tanah warisan diagunkan tanpa persetujuan ahli waris. Penyampaian dilakukan dengan bahasa sederhana agar mudah dipahami peserta yang sebagian besar tidak berlatar belakang hukum. Untuk memperkuat pemahaman, dipaparkan pula studi kasus nyata dari Putusan Pengadilan Negeri Kisaran No.65/PDT.G/2022/PN.KIS sehingga peserta dapat memahami duduk perkara, pertimbangan hakim, dan amar putusan sebagai gambaran konkret penerapan hukum.

Diskusi kelompok menjadi sarana untuk melibatkan peserta secara aktif. Mereka dibagi ke dalam kelompok kecil dan diminta mendiskusikan skenario masalah tanah warisan, lalu merumuskan solusi berdasarkan pemahaman yang telah diperoleh. Hasil diskusi kemudian dipresentasikan di depan kelompok lain untuk menciptakan ruang tukar pikiran yang dinamis. Metode tanya jawab juga memberi kesempatan luas bagi peserta untuk menyampaikan

pengalaman pribadi maupun pertanyaan praktis seputar proses pendaftaran tanah warisan, hak tanggungan, serta mekanisme penyelesaian sengketa.

Evaluasi kegiatan dilakukan secara kuantitatif melalui kuesioner sebelum dan sesudah kegiatan, yang mengukur tingkat pemahaman peserta terkait tanah warisan, syarat pengagunan tanah, dan konsekuensi hukum apabila salah satu ahli waris bertindak tanpa persetujuan pihak lain. Hasil evaluasi menunjukkan peningkatan signifikan dalam pengetahuan peserta. Evaluasi kualitatif dilakukan dengan mengamati partisipasi peserta, antusiasme dalam bertanya, serta keterlibatan dalam diskusi kelompok. Umpam balik positif diperoleh dari peserta maupun perangkat desa yang menilai kegiatan ini bermanfaat dalam memberikan dasar hukum yang jelas terkait permasalahan tanah warisan.

Sebagai tindak lanjut, tim pelaksana mendorong terbentuknya forum masyarakat sadar hukum di tingkat desa yang berfungsi sebagai wadah diskusi dan konsultasi sebelum masyarakat mengambil keputusan penting terkait tanah warisan. Pemerintah desa juga disarankan menjalin kerja sama dengan notaris, pejabat pembuat akta tanah, maupun lembaga bantuan hukum untuk memberikan pendampingan administratif dan hukum. Fakultas Hukum Universitas Asahan berkomitmen untuk melakukan pemantauan secara berkelanjutan dengan menyelenggarakan penyuluhan lanjutan mengenai topik-topik hukum lain yang relevan, sehingga kebermanfaatan kegiatan dapat terus dirasakan oleh masyarakat. Dengan tindak lanjut ini, diharapkan pemahaman hukum masyarakat semakin meningkat, potensi sengketa tanah warisan dapat ditekan, dan budaya hukum di Kabupaten Asahan semakin kuat.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kegiatan penyuluhan hukum mengenai akibat hukum agunan tanah warisan tanpa sepengetahuan ahli waris dilaksanakan dengan melibatkan berbagai elemen masyarakat, di antaranya perangkat desa, tokoh masyarakat, ahli waris yang pernah terlibat sengketa tanah, serta mahasiswa sebagai peserta pendukung. Penyuluhan dilaksanakan melalui metode ceramah, diskusi, dan sesi tanya jawab yang

dipandu oleh tim dosen Fakultas Hukum Universitas Asahan.

Hasil kegiatan menunjukkan adanya peningkatan pemahaman masyarakat mengenai konsep hak waris dan kedudukan para ahli waris dalam hukum waris di Indonesia. Sebelum penyuluhan, sebagian besar masyarakat beranggapan bahwa tanah warisan dapat dijadikan agunan oleh salah satu ahli waris tanpa memerlukan persetujuan dari ahli waris lainnya. Melalui penyuluhan, peserta memperoleh pemahaman baru bahwa setiap tindakan hukum yang menyangkut tanah warisan harus mendapat persetujuan seluruh ahli waris agar sah menurut hukum.

Pengetahuan masyarakat semakin diperkuat dengan penjelasan mengenai putusan Pengadilan Negeri Kisaran No.65/PDT.G/2022/PN.KIS, yang dijadikan contoh nyata dalam kegiatan ini. Kasus tersebut memberikan gambaran konkret mengenai bagaimana pengadilan menilai tindakan agunan tanah warisan yang dilakukan tanpa persetujuan seluruh ahli waris. Pemaparan studi kasus ini memudahkan peserta memahami implikasi hukum, baik dari segi keabsahan perjanjian maupun perlindungan hak-hak para ahli waris.

Antusiasme masyarakat terlihat dari tingginya partisipasi dalam sesi diskusi dan tanya jawab. Banyak peserta mengaitkan materi dengan kasus serupa yang terjadi di lingkungan mereka, sehingga penyuluhan ini dinilai relevan dan bermanfaat secara praktis. Dokumentasi kegiatan berupa foto, video, dan materi presentasi digital juga menambah nilai keberlanjutan kegiatan, karena dapat diakses kembali oleh masyarakat untuk memperdalam pemahaman hukum.

Berdasarkan hasil penyuluhan, dapat dipahami bahwa tingkat pengetahuan masyarakat mengenai prosedur hukum dalam pengelolaan tanah warisan masih relatif rendah. Faktor penyebabnya antara lain kurangnya akses terhadap informasi hukum, minimnya sosialisasi dari pemerintah, serta adanya persepsi keliru yang diwariskan secara turun-temurun mengenai pengelolaan warisan. Penyuluhan ini berfungsi sebagai sarana edukatif untuk menanamkan kesadaran hukum bahwa agunan tanah warisan bukan sekadar persoalan ekonomi, melainkan juga menyangkut perlindungan hak-hak para ahli waris.

Kegiatan ini memiliki nilai akademis karena sejalan dengan pelaksanaan Tri Dharma Perguruan Tinggi, khususnya dalam bidang pengabdian kepada masyarakat. Fakultas Hukum Universitas Asahan berperan aktif menjembatani kebutuhan masyarakat dengan keilmuan hukum melalui pendekatan ilmiah sekaligus praktis. Putusan Pengadilan Negeri Kisaran No.65/PDT.G/2022/PN.KIS yang dipaparkan dalam penyuluhan juga menjadi referensi yuridis yang kuat untuk memperkuat pemahaman hukum masyarakat.

Selain itu, kegiatan ini memperlihatkan pentingnya pemanfaatan ilmu pengetahuan dan teknologi dalam mendukung efektivitas penyuluhan hukum. Penyampaian materi menggunakan media digital terbukti memudahkan peserta dalam memahami konsep hukum yang kompleks. Pemanfaatan media sosial dan dokumentasi digital juga memberikan akses berkelanjutan bagi masyarakat untuk mempelajari kembali materi setelah kegiatan selesai.

Secara keseluruhan, penyuluhan hukum mengenai akibat hukum agunan tanah warisan tanpa sepengetahuan ahli waris tidak hanya memberikan pemahaman teoretis, tetapi juga membangun kesadaran kritis masyarakat agar lebih peduli terhadap hak-hak mereka dalam persoalan hukum waris. Kesadaran ini merupakan modal penting dalam mencegah terulangnya sengketa tanah serupa di masa mendatang.



KESIMPULAN

Pelaksanaan penyuluhan hukum mengenai akibat hukum agunan tanah warisan tanpa sepengetahuan ahli waris memberikan gambaran yang jelas bahwa masyarakat masih menghadapi persoalan serius dalam memahami prosedur dan aturan hukum terkait pengelolaan harta warisan. Dari hasil kegiatan, dapat disimpulkan bahwa tingkat kesadaran hukum masyarakat

sebelumnya masih rendah, di mana sebagian besar menganggap bahwa salah satu ahli waris dapat secara sepihak menjadikan tanah warisan sebagai agunan.

Melalui kegiatan ini, masyarakat memperoleh pemahaman bahwa setiap tindakan hukum terhadap tanah warisan harus dilakukan dengan persetujuan seluruh ahli waris agar sah menurut hukum. Penyuluhan ini juga menegaskan pentingnya perlindungan hak-hak ahli waris serta mengingatkan masyarakat tentang risiko hukum yang timbul apabila prosedur hukum tidak diikuti. Studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Kisaran No.65/PDT.G/2022/PN.KIS menjadi contoh konkret yang memperkuat pemahaman peserta bahwa hukum memberikan perlindungan dan kepastian terhadap hak-hak ahli waris.

Selain itu, kegiatan ini membuktikan bahwa kehadiran perguruan tinggi, khususnya Universitas Asahan, dapat berkontribusi langsung dalam memberikan pencerahan hukum kepada masyarakat. Hal ini sejalan dengan pelaksanaan Tri Dharma Perguruan Tinggi, terutama dalam pengabdian kepada masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

Adjie, H. (2018). *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik terhadap Undang-Undang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama.

Ali, A. (2009). *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence): Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*. Jakarta: Kencana.

Fuady, M. (2013). *Konsep Hukum Perdata*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Hadikusuma, H. (2003). *Hukum Waris Adat*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

HS, S. (2016). *Hukum Jaminan di Indonesia: Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Kebendaan*. Jakarta: Rajawali Pers.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer).

Marzuki, P. M. (2017). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.

Satrio, J. (2002). *Hukum Waris*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Soerjono Soekanto. (2014). *Pokok-Pokok Sosiologi Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers.

Subekti. (2008). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa.

Yahya Harahap, M. (2016). *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Jakarta: Sinar Grafika.

Putusan Pengadilan Negeri Kisaran No.65/PDT.G/2022/PN.KIS.