

ABSTRAK

PEMBAGIAN HARTA WARIS YANG SEBAGIAN MASIH MENJADI OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN

Pembagian harta waris yang sebagian masih menjadi objek jaminan Hak Tanggungan menimbulkan persoalan yuridis karena hak waris para ahli waris beririsan dengan hak preferen kreditur pemegang Hak Tanggungan. Kondisi ini sering muncul dalam praktik penyelesaian warisan ketika pewaris meninggalkan utang yang dijamin dengan objek tanah atau bangunan, sehingga menuntut adanya mekanisme pembagian waris yang memberikan kepastian mengenai kedudukan para pihak sekaligus memastikan keadilan bagi ahli waris maupun kreditur. Melalui kajian terhadap putusan-putusan pengadilan, terlihat bahwa pengadilan menempatkan kreditur sebagai pemegang hak yang didahulukan (*droit de preference*), sehingga pembagian waris hanya dapat dilakukan setelah kewajiban kredit diselesaikan atau objek Hak Tanggungan dieksekusi sesuai prosedur Undang-Undang Hak Tanggungan. Dalam konteks kewenangan pejabat umum, Notaris dan PPAT memiliki tanggung jawab untuk memastikan terpenuhinya asas kepastian hukum melalui verifikasi status jaminan, pemberian advis hukum kepada para ahli waris, serta menolak pembuatan akta pemindahan hak jika objek masih terikat Hak Tanggungan tanpa persetujuan kreditur. Di sisi lain, penerapan teori keadilan menuntut agar proses pembagian waris memperhatikan proporsionalitas beban utang pewaris, transparansi informasi, dan pembagian yang tidak merugikan ahli waris tertentu. Dengan demikian, penyelesaian harta waris yang masih menjadi objek Hak Tanggungan harus dilandasi keseimbangan antara perlindungan hak kreditur sebagai pemegang jaminan dan pemenuhan hak ahli waris sebagai pemilik baru harta peninggalan, sehingga tercipta penyelesaian yang adil, pasti, dan sejalan dengan prinsip-prinsip hukum perdata Indonesia.

Kata Kunci : Harta Waris, Hak Tanggungan, Pembagian Harta Waris

ABSTRACT

DISTRIBUTION OF INHERITANCE ASSETS THAT ARE STILL PARTLY SUBJECT TO A MORTGAGE

The distribution of inheritance assets that are still subject to a mortgage (Hak Tanggungan) raises legal issues because the heirs' rights intersect with the preferential rights of the mortgage holder. This situation often occurs in the settlement of inheritance when the deceased leaves debts secured by land or buildings, requiring a mechanism that ensures legal certainty for all parties while maintaining fairness for both heirs and creditors. A review of court decisions shows that courts prioritize creditors as holders of preferential rights (droit de preference), meaning that the distribution of inheritance can only occur after the debts are settled or the mortgaged assets are executed according to the Mortgage Law procedures. In terms of official authority, Notaries and Land Deed Officials (PPAT) are responsible for ensuring legal certainty by verifying the status of the collateral, providing legal advice to the heirs, and refusing to create transfer deeds if the assets are still bound by a mortgage without the creditor's consent. Meanwhile, the application of the theory of justice requires that the inheritance distribution considers the proportional burden of the deceased's debts, transparency of information, and equitable allocation among heirs. Therefore, the settlement of inheritance assets still subject to a mortgage must balance the protection of creditors' rights as secured parties and the fulfillment of heirs' rights as new owners, resulting in a resolution that is fair, certain, and consistent with Indonesian civil law principles.

Keywords : Inheritance Assets, Mortgage, Distribution of Inheritance