

## **BAB II**

### **FAKTA HUKUM DAN IDENTIFIKASI MASALAH HUKUM**

#### **A. Fakta Hukum**

1. Nenek J memiliki delapan orang anak hasil perkawinan dengan kakek D. Dari delapan anak tersebut, empat orang telah meninggal dunia dan empat lainnya masih hidup. R memiliki tiga orang kakak perempuan, yaitu kakak pertama bernama E, kakak kedua bernama N, dan kakak ketiga bernama I, serta memiliki satu orang adik perempuan bernama S. Dengan demikian, R merupakan anak keempat dari delapan bersaudara.
2. Sebelum kakek D meninggal dunia, kakak pertama yang bernama E telah lebih dahulu wafat dan meninggalkan dua orang anak perempuan. Selanjutnya, kakek D meninggal dunia pada tahun 2021.
3. Setelah kakek D meninggal dunia, nenek J memilih untuk tinggal bersama anak bungsunya yang bernama S, sehingga rumah yang sebelumnya ditempati oleh kakek D dan nenek J menjadi kosong. Rumah tersebut merupakan harta peninggalan yang berasal dari ibu kandung nenek J (warisan turun-temurun).
4. Setelah rumah peninggalan tersebut kosong, timbul permasalahan di antara para ahli waris. Salah satu ahli waris, yaitu I, secara sepihak dan hanya melalui pernyataan lisan mengklaim bahwa rumah tersebut akan menjadi milik anak laki-lakinya.

5. Tidak lama setelah itu, ahli waris I mengajukan pinjaman uang ke bank dengan membebankan Hak Tanggungan pada sertifikat hak milik rumah yang sebelumnya ditempati oleh kakek dan nenek, tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan ahli waris lainnya. Dalam proses tersebut, diketahui terdapat keterlibatan anak dari almarhumah E, yang turut membantu pengajuan pinjaman tersebut dengan meminjamkan nama nya sebagai pihak peminjam kepada bank. Namun, dana pinjaman yang diperoleh digunakan oleh ahli waris I dan S dan anak salah satu ahli waris yang meninggal mendapatkan upah sebesar Rp. 2.000.000,-, sedangkan ahli waris lainnya, yaitu N dan R, tidak mengetahui adanya penggadaian sertifikat rumah tersebut.
6. Kemudian, terjadi permasalahan baru ketika ahli waris I dan S terlambat membayar cicilan pinjaman kepada pihak bank, sehingga bank hampir melakukan penyegelan terhadap rumah peninggalan nenek J dan Kakek D.
7. Mengetahui hal tersebut, para ahli waris berinisiatif mengadakan musyawarah keluarga untuk menanyakan jumlah pinjaman yang diajukan, status sertifikat rumah, serta posisi dokumen jaminan tersebut saat ini. Namun, ahli waris I dan S menolak memberikan penjelasan rinci, dengan alasan bahwa hal tersebut merupakan urusan pribadi mereka. Ahli waris I juga berpendapat bahwa dirinya berhak atas rumah dan sertifikat tersebut karena merasa telah merawat ibunya

selama ini. Akibat sikap tersebut, musyawarah keluarga tidak menghasilkan kesepakatan dan permasalahan pun tetap berlanjut.

## **B. Identifikasi Fakta Hukum**

1. Bagaimana akibat hukum dari penguasaan sepihak yang dilakukan oleh I dan S terhadap R yang hak warisnya dilanggar dalam perspektif Hukum Perdata?
2. Bagaimana tindakan sepihak dengan membebankan Hak Tanggungan pada sertifikat hak milik pewaris yang dilakukan oleh I dan S dapat dikualifikasikan Perbuatan Melawan Hukum?
3. Bagaimana perlindungan hukum bagi R yang hak warisnya dilanggar dengan membebankan Hak Tanggungan pada sertifikat atas nama pewaris tanpa persetujuan pewaris dan ahli waris lainnya yaitu R?