

## **KAJIAN YURIDIS PERALIHAN HAK ATAS TANAH WARISAN YANG SEDANG DIBEBANI HAK TANGGUNGAN**

**JULIA FRANCISKA**

### ***ABSTRACT***

*To provide legal certainty on the rights to land for all of the people of Indonesia, the government will implement land registration in all territory of the Republic of Indonesia. The right to land is the right giving an authority to the right holder to use or take advantage of the land he/she legally owns whether it is collateralized, shifted or transferred. The result of this study showed that the transfer of the right to inherited land was the transfer of right because of law, therefore, even though it is still in the imposition of mortgage, the right to land can still be transferred. The inhibiting factor faced by the creditor related to the transfer of the right to inherited land still imposed in the collateral right was the transfer the title to the heirs.*

*Keywords: Transfer, Right to land, Inheritance, Collateral Right*

### **I. Pendahuluan**

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakufkannya.<sup>1</sup> Dalam UUPA dinyatakan bahwa hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan dari pemegang haknya kepada pihak lain. Salah satu bentuk peralihan hak atas tanah dengan cara beralih yaitu berpindahnya hak atas tanah kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia adalah melalui pewarisan. Peralihan hak atas tanah ini terjadi karena hukum, artinya dengan meninggalnya pemegang hak, maka ahli warisnya memperoleh hak atas tanah tersebut. Dalam hal beralih ini, pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.<sup>2</sup>

Seiring perkembangan zaman, kebutuhan hidup manusia semakin meningkat dan tidak jarang manusia memerlukan modal untuk meningkatkan taraf

---

<sup>1</sup> Sudikno Mertokusumo I, *Hukum dan Politik Agraria*, (Jakarta: Karunika, Universitas Terbuka, 1988) hal 445.

<sup>2</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010), hal 301.

hidup ke arah yang lebih maju. Pinjaman kredit pada bank merupakan salah satu bantuan modal yang dapat dipergunakan untuk mengembangkan usaha manusia. Sebelum lahirnya UUHT, pembebanan atas benda tidak bergerak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku Kedua Bab XXI yang disebut dengan hipotek.

Menurut Pasal 1162 BW I yang dimaksud dengan hipotek adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak (kepunyaan orang lain), untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan.

Hak tanggungan memiliki sifat yang tidak dapat dibagi-bagi, artinya bahwa hak tanggungan membebani secara utuh objek hak tanggungan dan setiap bagian daripadanya, telah dilunasi sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian objek hak tanggungan dari beban hak tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi. Salah satu bentuk peralihan hak atas tanah dengan cara beralih yaitu berpindahkannya hak atas tanah kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia adalah melalui pewarisan.

Pewarisan yang dimaksudkan adalah pewarisan hak atas tanah. Dalam praktek disebut yang diwariskan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Tujuan pewarisan hak atas tanah adalah supaya ahli warisnya dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah bersangkutan.<sup>3</sup>

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan peralihan hak atas tanah warisan yang sedang dibebani hak tanggungan menurut kitab undang-undang hukum perdata dan peraturan-peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah?
2. Bagaimana akibat hukum penolakan ahli waris terhadap warisan hak atas tanah yang sedang dalam pembebanan hak tanggungan?
3. Bagaimana hambatan yang dihadapi oleh debitur terkait dengan peralihan hak atas tanah warisan yang masih dibebani hak tanggungan?

---

<sup>3</sup>Urip Santoso, hal 397.

Berdasarkan permasalahan yang telah dipaparkan maka yang menjadi tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pengaturan peralihan hak atas tanah warisan yang sedang dibebani hak tanggungan menurut undang-undang hukum perdata dan peraturan-peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.
2. Untuk mengetahui akibat hukum penolakan ahli waris terhadap warisan hak atas tanah yang sedang dalam pembebanan hak tanggungan.
3. Untuk mengetahui hambatan yang dihadapi oleh debitur terkait dengan peralihan hak atas tanah warisan yang masih dibebani hak tanggungan.

## II. Metode Penelitian

Metodologi artinya cara melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai suatu tujuan. Penelitian adalah suatu keinginan untuk mencari, mencatat, merumuskan dan menganalisis sampai menyusun laporannya.<sup>4</sup>

Penelitian sebagai suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten karena melalui proses penelitian tersebut dilakukan analisis dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.<sup>5</sup>

### 1. Spesifikasi Penelitian

Ditinjau dari segi sifatnya , penelitian ini bersifat *deskriptif analitis*, yaitu analisis data yang dilakukan tidak keluar dari lingkup permasalahan dan berdasarkan teori atau konsep yang bersifat umum diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data, atau menunjukkan komparasi atau hubungan seperangkat data dengan seperangkat data yang lain.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup>Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2002), hal 1.

<sup>5</sup>Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, (Jakarta: *Penelitian Hukum Normatif- suatu tinjauan singkat*, Rajawali Pres, 1985), hal 1.

<sup>6</sup>Bambang Sugyono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Raya Grafindo Persada, 1997), hal 38.

Penelitian ini menggunakan pendekatan *yuridis normatif*, dimana dilakukan pendekatan terhadap permasalahan yang telah dirumuskan dengan mempelajari ketentuan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas. Metode pendekatan hukum *normatif* digunakan dengan titik tolak penelitian dan analisis terhadap peraturan perundang-undangan di bidang peralihan hak atas tanah, pewarisan dan hak tanggungan.

## 2. Sumber Data Penelitian

- a. bahan hukum primer yaitu studi kepustakaan, berupa dokumen-dokumen, peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini,
- b. bahan hukum sekunder yaitu data yang dikumpulkan melalui penjelasan mengenai bahan hukum primer (pandangan para ahli hukum),
- c. bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan atau petunjuk terhadap bahan hukum primer dan sekunder.

Penelitian ini dilakukan dengan metode pengumpulan data, yaitu studi kepustakaan/studi dokumen dengan menganalisa secara sistematis dokumen-dokumen yang berhubungan dengan objek yang ditelaah dalam penelitian ini dan didukung oleh wawancara dengan beberapa informan, yaitu notaris.

Di dalam penelitian hukum *normatif*, maka analisa data pada hakekatnya berarti kegiatan untuk mengadakan sistematis terhadap bahan-bahan hukum tertulis. Sistematis berarti membuat klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis tersebut. Untuk memudahkan pekerjaan analisis dan konstruksi.<sup>7</sup>

Sebelum analisis dilakukan, terlebih dahulu diadakan pemeriksaan dan evaluasi terhadap semua data yang telah dikumpulkan (primer, sekunder, maupun tersier) untuk mengetahui validitasnya, setelah itu, keseluruhan data tersebut akan disistimatisasikan sehingga menghasilkan klasifikasi yang selaras dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini dengan tujuan untuk memperoleh jawaban yang baik pula,<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup>Soejono Soekanto, *Op.Cit.*, hal. 251

<sup>8</sup>Bambang Sugjono, *Op.Cit.*, hal. 106.

Analisa data akan dilakukan dengan pendekatan *kualitatif*, metode penelitian *kualitatif* adalah metode yang bersifat interaktif,<sup>9</sup> artinya penelitian ini akan berupaya untuk memaparkan sekaligus melakukan analisis terhadap permasalahan yang ada dengan kalimat yang sistematis untuk memperoleh kesimpulan jawaban yang jelas dan benar.<sup>10</sup>

### III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Penyelesaian dan pengurusan hak-hak dan kewajiban seseorang sebagai akibat adanya peristiwa hukum karena meninggalnya seseorang diatur oleh hukum waris. Hukum waris itu dapat dikatakan sebagai himpunan dan peraturan-peraturan hukum yang mengatur bagaimana caranya pengurusan hak-hak dan kewajiban seseorang yang meninggal dunia oleh ahli waris atau badan hukum lainnya.<sup>11</sup>

Hukum waris itu memuat peraturan-peraturan yang mengatur proses meneruskan serta mengoperkan barang-barang atau harta benda kepada keturunannya. Cara penerusan dan peralihan harta kekayaan dari pewaris kepada ahli warisnya dapat berlaku sejak pewaris masih hidup atau setelah pewaris meninggal dunia.<sup>12</sup>

Menurut Pasal 830 KUHPerdara dikatakan bahwa : “Pewaris hanya terjadi atau berlangsung dengan adanya kematian. Kematian seseorang dalam hal ini orang yang meninggal dengan meninggalkan harta kekayaan merupakan unsur yang mutlak untuk adanya pewarisan, karena dengan adanya kematian seseorang maka pada saat itu pula mulailah harta warisan itu dapat dibuka atau dibagikan. Pada saat itu pula para ahli waris sudah dapat menentukan haknya untuk diadakan pembagian warisan, maka seluruh aktiva atau seluruh harta kekayaannya maupun

---

<sup>9</sup> Miles and Hubberman, *Analisis Data Kualitatif*, (Jakarta: Buku Sumber Tentang Metode-Metode Baru, Universitas Indonesia Press, 1992), hal 15-20.

<sup>10</sup> Bambang Sugyono, *Op. Cit.*, hal. 107

<sup>11</sup> M, Idris Ramulyo, (Jakarta: *Perbandingan Pelaksanaan Kewarisan Islam dan Kewarisan Menurut HukumPerdara (BW)*, 1993), hal 3

<sup>12</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Waris*, (Bandung: Gema Insani Pers, 1990), hal 250

seluruh pasiva atau seluruh hutang-hutangnya secara otomatis akan jatuh/beralih kepada ahli waris yang ada.”

Salah satu sebab berakhirnya kepemilikan seseorang atas tanah adalah karena kematian. Dengan adanya peristiwa hukum ini mengakibatkan adanya peralihan harta kekayaan dari orang yang meninggal, baik harta kekayaan material maupun immaterial kepada ahli waris orang yang meninggal tersebut. Dengan meninggalnya seseorang ini maka akan ada pewaris, ahli waris dan harta kekayaan.

Dalam hukum waris menurut BW berlaku suatu asas bahwa “apabila seseorang meninggal dunia, maka seketika itu juga segala hak dan kewajibannya beralih kepada sekalian ahli warisnya”. Hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang beralih pada ahli waris adalah sepanjang termasuk dalam lapangan hukum harta kekayaan atau hanya hak dan kewajiban yang dapat dinilai dengan uang.

Ciri khas hukum waris menurut BW antara lain “adanya hak mutlak dari para ahli waris masing-masing untuk sewaktu-waktu menuntut pembagian dari harta warisan”. Ini berarti, apabila seorang ahli waris menuntut pembagian harta warisan di depan pengadilan, tuntutan tersebut tidak dapat ditolak oleh ahli waris yang lainnya.

Pada dasarnya orang mempunyai kebebasan untuk mengatur mengenai apa yang akan terjadi dengan harta kekayaannya setelah ia meninggal dunia. Seseorang pewaris mempunyai kebebasan untuk mencabut hak waris dari para ahli warisnya, tetapi untuk ahli waris *ab intestato* (tanpa wasiat) oleh Undang-Undang diadakan bagian tertentu yang harus diterima oleh mereka, bagian yang dilindungi oleh hukum, karena mereka demikian dekatnya hubungan kekeluargaan dengan si pewaris sehingga pembuat Undang-Undang menganggap tidak pantas apabila mereka tidak menerima apa-apa sama sekali.<sup>13</sup>

Pada prinsipnya, objek Hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah yang memenuhi dua persyaratan, yakni wajib didaftarkan (untuk memenuhi syarat publisitas) dan dapat dipindahtangankan untuk memudahkan pelaksanaan

---

<sup>13</sup> Mulyadi, *Hukum Waris Tanpa Wasiat*, (Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2011), hal 9

pembayaran utang yang dijamin pelunasannya. Hak Tanggungan juga terdapat subjek hukum yang menjadi hak tanggungan yang terkait dengan perjanjian pemberi Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Hal ini berarti suatu Hak Tanggungan membebani secara utuh benda yang menjadi objeknya dan setiap bagian daripadanya. Oleh karena itu, apabila sebagian dari utang dibayar, pembayaran itu tidak membebaskan sebagian dari benda yang dibebani Hak Tanggungan. Penyimpangan terhadap asas ini hanya dapat dilakukan apabila hal tersebut diperjanjikan secara tegas di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Subjek Hak Tanggungan ini diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT, dari ketentuan dua Pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang menjadi subjek hukum dalam pembebanan Hak Tanggungan adalah pemberi Hak Tanggungan dan pemegang. Pemberi Hak Tanggungan dapat berupa perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan. Pemegang Hak Tanggungan dapat berupa perorangan atau Badan Hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi dikarenakan:

1. Pewarisan tanpa wasiat
2. Pemindahan hak
  - a. Jual-Beli,
  - b. Hibah,
  - c. Pemasukan dalam perusahaan atau “*inbreng*” dan
  - d. Hibah-wasiat atau “*legaat*”.<sup>14</sup>

Peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memang tidak ada sanksinya bagi para pihak, namun para pihak akan menemukan kesulitan praktis, yakni penerima hak tidak akan dapat

---

<sup>14</sup>*Ibid*, hal. 329.

mendaftarkan peralihan haknya sehingga tidak akan mendapatkan sertifikat atas namanya. Oleh karena itu, jalan yang dapat ditempuh adalah dengan mengulangi prosedur peralihan haknya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tetapi cara ini tergantung dari kemauan para pihak yang bersangkutan.

Penolakan warisan ini tidak ada daluarsanya (Pasal 1062 KUHPer). Akan tetapi, dengan adanya daluarsa menerima warisan yang lewat dengan lampainya 30 (tiga puluh) tahun, maka secara otomatis, setelah 30 (tiga puluh) tahun berlalu, orang tersebut sama kedudukannya dengan orang yang menolak warisan. Dengan kata lain, setelah 30 (tiga puluh) tahun, orang tidak perlu lagi melakukan penolakan warisan apabila tidak mau menjadi ahli waris.

Penolakan warisan tidak dapat dilakukan hanya untuk sebagian harta warisan, ini karena penolakan warisan tersebut mengakibatkan orang tersebut dianggap tidak pernah menjadi ahli waris (Pasal 1058 KUHPer). Dengan dianggap tidak pernah menjadi ahli waris, maka orang tersebut tidak berhak atas harta warisan. Seseorang yang menolak warisan, dapat diminta untuk menerima warisan atas permohonan kreditur dari orang yang menolak warisan tersebut. Akan tetapi, permohonan menerima warisan tersebut hanya sebesar utang debitur saja, dan penerimaan tersebut diwakilkan oleh kreditur, sebagaimana terdapat dalam Pasal 1061 KUHPer: *“Para kreditur yang dirugikan oleh debitur yang menolak warisannya, dapat mengajukan permohonan kepada Hakim, supaya diberi kuasa untuk menerima warisan itu atas nama dan sebagai pengganti debitur itu. Dalam hal itu, penolakan warisan itu hanya boleh dibatalkan demi kepentingan para kreditur dan sampai sebesar piutang mereka, penolakan itu sekali-kali tidak batal untuk keuntungan ahli waris yang telah menolak warisan itu.”*

Bilamana ahli waris menolak warisan, maka saat mulai berlakunya dianggap terjadi sejak hari pewarisan. Penolakan suatu warisan baru terjadi dengan tegas dan harus dilakukan dengan pernyataan yang dibuat di Kepaniteraan Pengadilan Negeri dalam wilayah hukum tempat terbukanya warisan itu (Pasal 1057 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Jadi ahli waris yang menolak warisan harus datang menghadap Panitera Pengadilan Negeri setempat dan

menyatakan kehendaknya. Dalam ini Panitera Pengadilan Negeri membuat akta penolakan.

Apabila ahli waris tersebut tidak dapat datang sendiri, maka ia dapat menguasai pada orang lain dengan surat kuasa. Penolakan menjadi kekuatan hukumnya apabila ahli waris menghilangkan atau menyembunyikan barang dari harta warisan tersebut. Penolakan terhadap harta warisan berakibat :<sup>15</sup>

- 1) Ahli waris yang menolak dianggap tidak pernah menjadi ahli waris.
- 2) Karena penolakan warisan itu, maka tidak ada pengganti ahli waris oleh anak-anaknya.
- 3) Bagian warisan orang yang menolak, jatuh kepada mereka yang sedianya berhak atas bagian itu, seandainya orang yang menolak warisan itu tidak hidup pada waktu meninggalnya pewaris.
- 4) Apabila ahli waris menolak, maka penolakan tersebut tidak dapat dibatalkan, kecuali ada penipuan atau paksaan yang dapat menyebabkan seseorang menolak warisan tersebut.<sup>16</sup>

Ahli waris menurut hukum waris perdata tidak dibedakan menurut jenis kelamin. ahli waris dalam hukum waris perdata dikarenakan perkawinan dan hubungan darah, baik secara sah maupun tidak, yang mempunyai hubungan darah terdekatlah yang berhak untuk mewarisi.<sup>17</sup>

Akibat daripada suatu penolakan oleh ahli waris seperti yang disebutkan dalam Pasal 1058 KUHPerdata adalah bahwa ahli waris yang bersangkutan dianggap tidak pernah menjadi ahli waris (dari pewaris yang bersangkutan).<sup>18</sup>

Wewenang menolak warisan tidak dapat hilang karena lewat waktu, sekalipun dengan perjanjian perkawinan, seseorang tidak dapat melepaskan diri dari warisan

---

<sup>15</sup>Pitlo, *Hukum Waris Buku Kesatu*, (Bandung: diterjemahkan oleh F. Tengker, PT. Cipta Aditya Bakti, 1995), hal. 38

<sup>16</sup> <http://hasyimsoska.blogspot.com/2011/07/hukum-waris-perdata.html> diakses 29 November 2012

<sup>17</sup>Pasal 852 KUHPerdata.

<sup>18</sup>Warisan dibagi seakan-akan ahli waris yang menolak tidak ada/hidup, demikian Meyers, hal.262 tetapi harus disertai dengan catatan bahwa orang yang menolak tidak dapat digantikan ahli warisnya karena ia masih hidup, tetapi dalam pembagian dianggap seperti tidak ada/hidup.

seseorang yang masih hidup, atau pun memindahtangankan hak-hak yang akan diperolehnya atas warisan tersebut di kemudian hari.

Apabila barang-barang tetap yang termasuk harta peninggalan dijamin, tiap-tiap sesama ahli waris berhak menuntut agar utang-utang tersebut dilunasi dengan harta peninggalan agar barang-barang tersebut bebas jaminan. Apabila para ahli waris membagi warisan dalam keadaan seperti waktu ditinggalkan pewaris, barang tetap yang dijamin harus ditaksir atas dasar yang sama seperti barang-barang tetap lainnya. Jumlah pokok utang harus dikurangkan dari seluruh harga barang.<sup>19</sup>

Apabila ahli waris tidak memiliki itikad baik untuk melunasi hutang pewaris kepada kreditur, maka langkah-langkah yang dapat ditempuh kreditur adalah :

- a. mengajukan somasi (Pasal 1238 KUHPdata) untuk melakukan pembayaran yang telah jatuh tempo, nilai yang harus dibayarkan serta menetapkan batas waktu bagi debitur untuk melakukan pembayaran,
- b. mengajukan gugatan kepada debitur jika somasi tidak mendapat tanggapan dengan melampirkan surat perjanjian kredit, surat jaminan, surat somasi dan lain sebagainya,
- c. eksekusi, dapat dilakukan apabila sudah mendapat keputusan akhir yang dimenangkan oleh pihak penggugat

Apabila semua ahli waris menolak warisan dikarenakan jumlah *passiva* yang lebih besar daripada jumlah *activa* maka untuk hak atas tanah yang masih dibebani hak tanggungan bagi kreditur diberikan hak preferen untuk melelang objek yang dijamin kepadanya. Lelang yang dimaksudkan disini adalah lelang hak atas tanah (lelang tanah).<sup>20</sup>

Lelang merupakan penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan / atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman

---

<sup>19</sup>Zainuddin Ali, *Pelaksanaan Hukum Waris di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), hal. 85

<sup>20</sup>*Ibid*

lelang. Objek lelang tanah adalah hak atas tanah baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar.<sup>21</sup>

Proses pemberian Hak Tanggungan dilaksanakan dalam dua (2) tahap, yaitu tahap pemberian hak tanggungan dan tahap pendaftaran hak tanggungan:<sup>22</sup>

1. Tahap Pemberian Hak Tanggungan. Menurut Pasal 10 Ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan, pemberian hak tanggungan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundangundangan yang berlaku. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, sebagai bukti perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing.
2. Tahap pemberian Hak Tanggungan diawali atau didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu. Janji untuk memberikan Hak Tanggungan tersebut dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 10 ayat (2) UUHT, pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan perjanjian tertulis, yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). APHT ini merupakan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya. Ketentuan dalam Pasal 10 ayat (2) UUHT menyatakan: “Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Dalam prakteknya, pihak kreditur biasanya lebih memilih membuat Surat Keterangan Hak Mewaris.<sup>23</sup> Dalam penelitian ini khusus membahas ahli waris

---

<sup>21</sup> *Ibid*

<sup>22</sup> Sutardja Sudrajat, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya*, (Bandung: Mandar Maju, 1997), hal 53

yang tunduk pada KUHPdata maka Surat Keterangan Hak Mewaris dibuat oleh seorang Notaris. Pada umumnya hambatan-hambatan yang dihadapi ahli waris dalam hal terjadinya pewarisan hak atas tanah yang sedang pembebanan hak tanggungan adalah biaya dan waktu yang dibutuhkan dalam proses balik nama objek hak tanggungan ke atas nama para ahli waris.

Dalam proses balik nama sertipikat yang masih dibebani hak tanggungan memerlukan waktu yang cukup lama karena harus membuat Surat Keterangan Hak Mewaris ke Notaris, dimana untuk membuat Surat Keterangan Mewaris Notaris sebagai pejabat yang berwenang wajib melakukan cek wasiat ke Jakarta, hal tersebut menghabiskan waktu kurang lebih 1 bulan, juga harus mendapat persetujuan dari kreditur sebagai pemegang hak tanggungan untuk mengurus balik nama ke atas nama ahli waris. Dalam prakteknya para ahli waris sepakat untuk melakukan penolakan warisan kemudian menunjuk seseorang untuk menjadi ahli waris satu-satunya, secara interen menyepakati pembagian bagian masing-masing.

#### **IV. Kesimpulan dan Saran**

##### **A. Kesimpulan**

1. Peralihan hak atas tanah merupakan peralihan hak karena hukum, oleh karena itu meskipun masih dalam pembebanan hak tanggungan, hak atas tanah tetap dapat beralih. Peralihan hak atas tanah karena pewarisan bukan merupakan salah satu penyebab hapusnya hak tanggungan, oleh karena itu hak tanggungan tidak akan hapus dengan beralihnya hak atas tanah yang dibebaninya.
2. Ahli waris yang dengan secara tegas menyatakan penolakannya terhadap hak warisnya mengakibatkan ahli waris tersebut dianggap tidak pernah ada. Penolakan ahli waris atas warisan hak atas tanah yang sedang dalam pembebanan hak tanggungan tidak mengakibatkan hak tanggungan yang sedang membebaninya menjadi hapus. Dengan demikian kreditur tetap dapat melaksanakan haknya terhadap hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan bila debitur wanprestasi.

---

<sup>23</sup>J.Satrio, *Hukum Waris*, (Bandung: Alumni, 1992), hal 221-222.

3. Hambatan yang dihadapi oleh kreditur terkait dengan peralihan hak atas tanah warisan yang masih dibebani hak tanggungan yakni hambatan dalam proses balik nama ke ahli waris. Hambatan proses balik nama objek hak tanggungan ke atas nama ahli waris berupa ahli waris wajib melengkapi dokumen-dokumen terlebih dahulu, ketidakmampuan ahli waris untuk melanjutkan perjanjian kredit yang tadinya dilaksanakan oleh almarhum, ketidakmampuan ahli waris membiayai keperluan dalam proses balik nama dan karakter ahli waris yang tidak bersahabat dengan kreditur.

## **B. Saran**

1. Diharapkan penerima hak atas tanah yang berasal dari warisan segera mendaftarkan peralihan haknya pada kantor pertanahan, dengan cara membuat akta otentik yaitu Akta Pembagian Hak Bersama, sehingga segala macam bentuk perubahan data fisik maupun data yuridis objek pendaftaran tanahnya dapat dilakukan sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku sehingga dapat memberikan perlindungan hukum yang kuat bagi pemegang hak.
2. Ahli waris yang menyatakan penolakan warisan dinyatakan menolak segala harta peninggalan almarhum, baik itu berupa aktiva maupun passiva. Ahli waris tidak dapat melakukan penolakan warisan hanya karena tidak ingin melakukan pelunasan terhadap warisan yang sedang terbebani hak tanggungan, saat ahli waris memutuskan untuk menolak warisan maka segala hak mewaris untuk harta yang tidak terbebani hak tanggungan juga ikut ditolak secara bersamaan.

Untuk mempercepat dan mempermudah proses balik nama ahli waris, diharapkan kepada ahli waris dan kreditur dapat bekerja sama, dalam hal melengkapi dokumen-dokumen dan juga pengurusan balik nama ahli waris, sehingga posisi kreditur tidak menjadi posisi yang dirugikan sepihak.

## **V. Daftar Pustaka**

### **A. Buku/Literatur**

- Miles and Hubberman, *Analisis Data Kualitatif, Buku Sumber Tentang Metode-Metode Baru*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 1992.
- Mertokusumo, Soedikno, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika, Universitas Terbuka, Jakarta, 1988.
- Mulyadi, *Hukum Waris Tanpa Wasiat*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 2011
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Waris*, Gema Insani Pers, Bandung. 1990
- Narbuko, Cholid dan H. Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, PT. Bumi Aksara, Jakarta, 2002.
- Ramulyo, M. Idris, *Perbandingan Pelaksanaan Kewarisan Islam dan Kewarisan Menurut Hukum Perdata (BW)*, Jakarta, 1993.
- Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010.
- Satrio, J, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1997).
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif- suatu tinjauan singkat*, Rajawali Pres, Jakarta, 1985.
- Pitlo, *Hukum Waris Buku Kesatu*, diterjemahkan oleh F. Tengker, PT. Cipta Aditya Bakti, Bandung, 1995
- Sugyono, Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raya Grafindo Persada, Jakarta, 1997.

### **B. Peraturan-Peraturan dan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

### **D. Internet**

<http://hasyimsoska.blogspot.com/2011/07/hukum-waris-perdata.html> diakses 29 November 2012