

Aspek Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Waris Yang Terbebani Hak Tanggungan

Faiza Aroffa hasanah, Suhadi

Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang

Corresponding Author: faizaaroffahasanah@gmail.com

ISSN 2964-3848

QRCBN 62-6861-0144-710

ABSTRAK

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dimilikinya secara sah baik diagunkan, dialihkan maupun dipindahtangankan. Peralihan hak atas tanah melalui mekanisme pewarisan yang masih dibebani hak tanggungan menambah kompleksitas hukum yang cukup besar baik bagi ahli waris maupun kreditur. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengeksplorasi mekanisme peralihan hak atas tanah karena warisan yang dibebani hak tanggungan, serta konsekuensi bagi kreditur dalam konteks ini. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris, dengan fokus perundang-undangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Hak atas tanah dialihkan secara hukum melalui warisan. Hak tanggungan tidak akan dihapus jika hak atas tanah dialihkan melalui warisan. Ahli waris wajib melunasi semua hutang yang ditinggalkan oleh pewaris. Akibatnya, kreditur terpaksa harus menunggu prosedur balik nama properti yang digadaikan.

Kata kunci: peralihan, hak atas tanah, pewarisan, hak tanggungan.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang paling berharga, baik secara strategis maupun ekonomis. Hubungan antara manusia dan tanah terjalin erat karena keberadaan manusia tidak dapat dipisahkan dari tanah. Manusia melakukan berbagai Upaya untuk dapat menguasai tanah serta mempertahankannya dari pihak lain sehingga penguasaan tanah harus dilandasi dengan hak-hak hukum sebagaimana yang dituangkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria³⁴¹. Dalam konteks hukum, tanah tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal atau lahan usaha tetapi juga sebagai asset investasi yang penting.(Triani et al., 2021)

Tanah juga menjadi objek yang penting dalam berbagai aspek kehidupan termasuk aspek sosial, budaya, dan ekonomi (Widiyono & Khan, 2023). Hal ini terjadi karena tanah merupakan sumber daya yang terbatas³⁴². Untuk memberikan kepastian hukum dan melindungi hak-hak pemiliknya, Hukum Agraria Indonesia mengatur secara ketat kepemilikan dan pengelolaan tanah (Widiyono & Khan, 2023). Dalam konteks ini pengaturan hak atas tanah sangat penting untuk mencegah sengketa kepemilikan dan memberikan perlindungan hukum kepada semua pihak yang berkepentingan.

Hak atas tanah merupakan hak asasi manusia yang secara hukum berisikan penguasaan dan kepemilikan tanah. Tanah hak milik selain dapat dialihkan juga dapat dibebani hak tanggungan atau dijadikan jaminan dalam pelunasan hutang. Ada dua metode untuk mengalihkan hak atas tanah

³⁴¹ HM. Arba. 2015. Hukum Agraria Nasional. Jakarta: Sinar Grafika.

³⁴² Aziz Bahri, "Kajian Yuridis Pelaksanaan Pelelangan Objek Hak Tanggungan secara Elektronik", Jurnal Hukum (online), Universitas Mataram, April, 2019.

yaitu beralih dan dialihkan. Istilah “beralih” mengacu pada pengalihan hak atas tanah dalam konteks ini tanpa pemiliknya melakukan tindakan hukum apapun contohnya seperti pewarisan. Sedangkan “dialihkan” memiliki pengertian berpindahnya hak atas tanah dengan adanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, contohnya adalah proses jual beli.

Menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peralihan Hak Milik Atas Tanah dapat terjadi karena jual beli, warisan, hibah, dan tukar menukar (Suartining & Djaja, 2023). Dengan Demikian salah satu cara legal untuk mengalihkan kepemilikan tanah dari satu orang ke orang lain adalah melalui warisan. Ketika pemilik tanah meninggal dunia, hak atas tanah tersebut akan segera berpindah kepada ahli warisnya. Proses ini dimulai untuk menjamin keabsahan dan kepastian hukum atas tanah yang diwariskan. Dalam konteks pewarisan, peralihan hak atas tanah harus didaftarkan di Kantor Pertanahan dengan menyertakan dokumen-dokumen yang diperlukan seperti Sertipikat Hak Atas Tanah, Surat Kematian, dan Surat Tanda Bukti Sebagai Ahli Waris (Imron, A. K., & Imanullah, 2017).

Permasalahan timbul ketika tanah yang diwariskan tersebut masih dibebani hak tanggungan sebagai jaminan utang di Bank atau Lembaga Keuangan. Hak tanggungan sendiri merupakan hak jaminan yang dibebankan pada tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Hak tanggungan melekat pada objek tanah tersebut sehingga meskipun terjadi peralihan hak karena waris, Hak tanggungan tetap mengikat dan harus dipenuhi kewajibannya.

Ketika tanah yang diwariskan masih memiliki beban hak tanggungan, peralihan hak atas tanah tersebut menjadi lebih kompleks. Ahli waris harus memahami tata cara hukum yang

benar dalam mengalihkan hak tersebut agar peralihan menjadi sah dan diakui oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Proses ini melibatkan beberapa langkah, termasuk pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan, yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan melindungi hak-hak semua pihak yang terlibat (Hirsanuddin & Sudiarto, 2021). Di sisi lain, kreditur yang memegang hak tanggungan juga menghadapi tantangan tersendiri. Mereka perlu memahami konsekuensi hukum dari pewarisan tersebut agar hak-haknya sebagai kreditur tidak hilang akibat peralihan hak atas tanah kepada ahli waris (Aprianto, 2023). Dalam banyak kasus, kreditur mungkin merasa dirugikan jika tidak ada kejelasan mengenai status utang yang dibebankan pada tanah yang diwariskan. Oleh karena itu, penting untuk mengkaji bagaimana hak-hak kreditur dapat dilindungi dalam konteks pewarisan ini.

TINJAUAN PUSTAKA

Landasan Konseptual

Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah adalah aspek penting dalam hukum pertanahan, karena melalui proses ini, hak kepemilikan atau penguasaan atas suatu bidang tanah dapat berpindah dari satu subjek hukum ke subjek hukum lainnya. Dalam konteks hukum agraria nasional, peralihan hak atas tanah diatur oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), serta peraturan pelaksanaannya, seperti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Dalam proses peralihan hak atas tanah terjadi perpindahan hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru secara sah berdasarkan peraturan perundang-undangan. Dasar hukum yang mengatur mengenai peralihan hak atas tanah dapat

ditemukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam pasal 37 ayat 1 yang menyebutkan bahwa: “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Arsy et al., 2021). Ketentuan tersebut menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah adalah suatu peristiwa/perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahnya hak dari subyek hukum yang satu ke subyek hukum lainnya, sehingga menyebabkan kehilangan kewenangannya terhadap tanah tersebut.

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi dikarenakan:

- a. Pewarisan tanpa wasiat
- b. Pemindahan hak
 - 1) Jual-Beli
 - 2) Hibah
 - 3) Pemasukan dalam perusahaan atau “inbreng”
 - 4) Hibah-wasiat atau “legaat”

Pewarisan

Waris merupakan salah satu bagian penting dalam sistem hukum perdata, termasuk dalam hukum agraria. Dalam konteks pertanahan, warisan menjadi dasar peralihan hak atas tanah yang terjadi secara otomatis karena kematian seseorang. Oleh karena itu, pemahaman yang mendalam mengenai konsep waris sangat penting untuk menganalisis peralihan hak atas tanah, khususnya ketika tanah yang diwariskan tersebut masih dibebani hak tanggungan (Hulu & Telaumbanua, 2022). Secara umum, waris adalah peralihan hak dan kewajiban dari pewaris yang telah meninggal dunia kepada ahli waris yang masih hidup. Warisan tidak hanya mencakup benda atau kekayaan dalam bentuk fisik seperti

tanah dan bangunan, tetapi juga dapat meliputi kewajiban hukum, termasuk utang pewaris yang belum dilunasi (Abdul, 2021). Oleh karena itu, dalam praktiknya, waris tidak hanya membawa hak bagi ahli waris, tetapi juga tanggung jawab hukum. Dalam sistem hukum Indonesia, warisan diatur dalam tiga sistem hukum yang berlaku secara paralel, yaitu: Hukum Waris Islam, Hukum Waris Perdata Barat, Waris Adat.

Hak Tanggungan

Menurut Sutarno bahwa hak tanggungan adalah jaminan yang adanya karena diperjanjikan terlebih dahulu antara kreditur dengan debitur, jaminan yang adanya atau lahirnya karena perjanjian ini akan menimbulkan jaminan khusus yang berupa jaminan kebendaan, yaitu hak tanggungan/Hypothek. Sebagai mana disebutkan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang, keberadaan hak tanggungan memberikan suatu rasa aman kepada kreditur, karena kreditur berada pada posisi yang diutamakan dari pada kreditur lainnya, dalam arti apabila debitur-debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya (wanprestasi) kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual barang jaminan melalui suatu pelelangan umum terhadap tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan, kedudukan yang diutamakan ini dikecualikan apabila dalam hal-hal adanya piutang negara yang harus diutamakan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan (Widayani & Pandiangan, 2015).

Hak tanggungan diatur dalam undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah selanjutnya disebut dengan UUHT, keberadaannya menggantikan hypothek sebagai jaminan kebendaan yang diatur dalam pasal 1 butir 1 yang menyebutkan "hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah

yang selanjutnya disebut hak tanggungan adalah, hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagai mana di maksud dalam undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok pokok agrarian, 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 lainnya. Dan dapat disimpulkan bahwa hak tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang. Dengan hak mendahului, dengan obyek jaminan berupa hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Hal ini sebagaimana diatur dalam pasal 51 yang menyatakan bahwa hak tanggungan dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna usaha bangunan. keberadaan UUHT ini merupakan pelaksanaan pasal 51 UUPA yang menggantikan berlakunya ketentuan-ketentuan mengenai hipotek yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. Hak tanggungan sebagai jaminan kebendaan, hanya dimungkinkan jika dibuat dalam bentuk perjanjian. Hal ini diatur dalam pasal 10-12 UUHT. Dimana pemberian Hukum Tanggungan di lakukan dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan (APHT). Pemberian hak tanggungan harus memenuhi syarat sahnya perjanjian pasal 1320 KUH perdata menyebutkan syarat sahnya perjanjian meliputi. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.

Kajian Teori

Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum adalah salah satu tujuan hukum, dan dapat dipandang sebagai bagian dari upaya mencapai keadilan. Kepastian hukum berbentuk penerapan dan penegakan hukum terhadap suatu tindakan yang tidak mempertimbangkan siapa yang melakukannya. Setiap

orang dapat memprediksi apa yang akan terjadi jika mereka melakukan tindakan hukum tertentu berkat adanya kepastian hukum.

Kepastian hukum memastikan bahwa seseorang dapat melakukan aktivitas yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dan sebaliknya. Tanpa kepastian hukum, seseorang tidak dapat mengandalkan suatu ketentuan standar untuk melakukan suatu perilaku. Sejalan dengan tujuan ini, Gustav Radbruch menyatakan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu tujuan hukum (Nur, 2023).

Berbeda dengan Gustav Radbruch yang menyatakan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu tujuan hukum, Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum akan berfungsi sebagaimana mestinya, yang berarti bahwa individu yang memiliki hak dalam kepastian hukum adalah mereka yang telah menerima keputusan dari hukum itu sendiri.

Dari penjelasan di atas dapat dipahami bahwa teori kepastian hukum menekankan pentingnya membuat hukum yang jelas, stabil, dan dapat diprediksi sehingga setiap orang memahami hak dan kewajibannya, serta konsekuensi dari aktivitas hukumnya. Tujuannya adalah untuk menciptakan ketertiban dan mencegah kesewenang-wenangan.

Teori Perlindungan Hukum

Teori Perlindungan Hukum yang dikenal juga sebagai *Rechtbeschermingstheorie* adalah gagasan utama dalam ilmu hukum yang menjelaskan bagaimana hukum melindungi hak-hak dan kepentingan yang sah dari individu dan entitas. Konsep ini menekankan bahwa hukum tidak hanya berfungsi sebagai alat untuk menjaga ketertiban, tetapi juga sebagai sistem untuk melindungi dan menjamin hak-hak subjek hukum. Hadjon mendefinisikan perlindungan hukum sebagai “perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia yang dirugikan oleh tindakan penguasa atau tindakan individu lain, baik publik maupun privat.”

Attamimi mendeskripsikan perlindungan hukum sebagai “upaya yang dilakukan oleh negara melalui instrumen hukumnya untuk memastikan bahwa hak-hak warga negara tidak dilanggar, dan jika dilanggar, dapat dipulihkan.” Ia juga menggarisbawahi keterlibatan negara dalam menyediakan sumber daya dan proses hukum untuk memenuhi tujuan perlindungan tersebut.

Dapat disimpulkan bahwa Teori Perlindungan Hukum adalah suatu gagasan fundamental dalam ilmu hukum yang menjelaskan fungsi utama hukum sebagai perisai atau perlindungan yang melindungi setiap subjek hukum (orang, badan hukum) dari berbagai bentuk pelanggaran hak, perlakuan sewenang-wenang, dan ketidakadilan. Teori Perlindungan Hukum memastikan bahwa hak-hak yang diakui secara hukum tidak hanya ada di atas kertas, tetapi juga dapat dipertahankan dan dipulihkan secara konkret melalui lembaga dan perangkat hukum negara. Hal ini merupakan langkah penting untuk menciptakan rasa aman, ketertiban, dan keadilan dalam masyarakat.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan yuridis empiris. Sumber bahan hukum yang dipergunakan dalam penulisan ini yaitu Bahan Hukum Primer yang dilakukan dengan pendekatan dasar hukum yang terkait seperti peraturan UU. Bahan hukum primer yang dapat membantu dan menganalisa dalam penelitian ini berupa peraturan perundang-undangan yaitu: UUD NRI 1945, KUH Perdata, UU No. 5 Tahun 1960 Tentang UUPA, dan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Selain bahan hukum tertulis, penelitian ini juga menggunakan data primer yang diperoleh melalui wawancara dan observasi, yakni dengan narasumber yang memiliki keterlibatan langsung dalam proses peralihan hak atas tanah karena waris yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Purbalingga.

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang bersumber kepustakaan yaitu berupa literatur, dokumen, jurnal, serta artikel yang ada hubungan mengenai penjelasan permasalahan yang dibahas³⁴³. Teknik yang digunakan dalam perolehan sumber hukum adalah penelitian kepustakaan, yang meliputi pencarian, pengumpulan, dan penelitian bahan hukum yang relevan dengan topik yang dibahas. Semua bahan hukum yang terkumpul, baik yang bersifat primer maupun sekunder. Diolah dan ditelaah dengan menggunakan argumentasi hukum untuk menjawab permasalahan yang dibahas. Untuk pengorganisasiannya dilakukan secara deskriptif, yaitu dengan cara menyusun bahan-bahan hukum yang telah dipilih secara cermat untuk menghasilkan suatu karya ilmiah.

PEMBAHASAN

Prosedur Peralihan Hak Atas Tanah Waris yang Dibeberni Tanggungan di Indonesia.

Kematian dapat menyebabkan hilangnya kepemilikan tanah. Peristiwa hukum ini mengalihkan kekayaan materiil dan immateriil almarhum kepada ahli warisnya. Aset imaterial dialihkan ke ahli waris orang yang meninggal. Ketika seseorang meninggal dunia, mereka meninggalkan ahli waris, properti, dan kekayaan.

Menurut Pasal 833 KUHPdata, para ahli waris secara otomatis mendapatkan hak milik atas semua barang, hak, dan piutang dari orang yang telah meninggal. Jika ada perselisihan mengenai siapa yang berhak menjadi ahli waris, hakim dapat memerintahkan agar semua harta peninggalan disimpan di pengadilan. Negara harus memastikan bahwa harta tersebut disegel dan dibuatkan rincian, serta bertanggung jawab atas biaya dan kerugian yang mungkin timbul. Untuk benda tidak bergerak, undang-undang

³⁴³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji. 2001. Penelitian Hukum Normatif. Jakarta: Rajawali.

mengharuskan adanya pendaftaran dan pengumuman untuk mengesahkan hak milik atas benda tersebut. Pasal 611 KUHPerdota menjelaskan bahwa cara memperoleh hak milik melalui pewarisan diatur dalam Bab XII dan Bab XIII.

Selanjutnya, Pasal 830 menyatakan bahwa pewarisan terjadi langsung karena kematian, dan Pasal 833 ayat (1) menegaskan bahwa semua ahli waris secara otomatis memperoleh hak milik atas semua barang dan piutang dari orang yang meninggal. Ini menunjukkan bahwa ketika seseorang meninggal, semua harta kekayaannya secara hukum beralih kepada ahli waris tanpa perlu tindakan hukum tambahan. Hal ini berlaku untuk benda bergerak, yang tidak memerlukan pencatatan atau pendaftaran, karena penyerahan benda-benda tersebut tidak lagi diperlukan.

Jika kekayaan seperti tanah yang diwariskan masih dibebani hak tanggungan, maka situasi menjadi lebih kompleks. Ahli waris harus mempertimbangkan kewajiban yang terkait dengan hak tanggungan tersebut sebelum memutuskan untuk menerima atau melepaskan hak waris. Hak tanggungan adalah hak atas tanah yang memenuhi dua persyaratan: hak tanggungan harus didaftarkan (untuk memenuhi persyaratan publisitas) dan hak tanggungan dapat dialihkan untuk membantu pelunasan pinjaman yang dijamin. Hak tanggungan termasuk topik hukum yang bergantung pada perjanjian pemberi hak (Triani et al., 2021).

Hak Tanggungan, menurut Pasal 1 butir 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, didefinisikan sebagai hak jaminan yang diberikan atas tanah dan benda-benda yang terkait dengan tanah tersebut. Hak ini berfungsi sebagai jaminan untuk melunasi utang tertentu. Dengan adanya hak tanggungan, kreditor yang memiliki hak ini akan memiliki prioritas lebih tinggi dibandingkan kreditor

lainnya jika terjadi masalah pembayaran utang³⁴⁴. Jadi, hak tanggungan memberikan perlindungan bagi kreditor dalam hal pengembalian utang yang dijamin oleh tanah dan benda-benda yang terhubung dengannya. (Irawan, 2018)

Pasal 13 UUHT menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan harus didaftarkan di Kantor Pertanahan. Hanya dengan menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) saja, Hak Tanggungan tidak akan secara otomatis lahir. Oleh karena itu, pendaftaran ke Kantor Pertanahan harus dilakukan paling lambat 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT. Selain itu, Pejabat Pembuat Akta Tanah juga diwajibkan untuk mengirimkan APHT dan dokumen lain yang diperlukan ke Kantor Pertanahan. Hal ini penting agar Hak Tanggungan dapat diakui secara resmi dan memiliki kekuatan hukum.

Mengenai tata cara pemberian Hak Tanggungan, menurut Pasal 10 ayat (1) UUHT pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut. Kemudian pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akte Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku (ayat 2).

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

³⁴⁴ I Wayan Jody Bagus Wiguna, "Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik", *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 05 No. 01 April 2020.

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, kreditur biasanya lebih memilih untuk membuat Surat Keterangan Hak Waris, Notaris menerbitkan Surat Keterangan Hak Waris untuk ahli waris yang tunduk pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pada umumnya kendala yang dihadapi ahli waris saat mewarisi hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan adalah biaya dan waktu yang diperlukan untuk melakukan balik nama objek Hak Tanggungan ke atas nama ahli waris.

Proses balik nama sertifikat yang masih dibebani hak tanggungan membutuhkan waktu yang cukup lama karena harus dibuatkan Surat Keterangan Waris ke Notaris, yang sebagai pejabat yang berwenang harus melakukan pengecekan surat wasiat ke Jakarta yang memakan waktu kurang lebih satu bulan, dan juga harus mendapatkan persetujuan dari kreditur sebagai pemegang hak tanggungan untuk membaliknamakan ke nama ahli waris. Dalam prakteknya, para ahli waris sepakat untuk menolak warisan dan kemudian mencalonkan seseorang sebagai ahli waris tunggal, termasuk menyepakati pembagian bagian masing-masing.

Peralihan hak atas tanah karena warisan biasanya dimulai dengan pembuatan surat keterangan hak mewaris, yang dibuat oleh notaris sebagai pejabat yang berwenang. Dasar hukum yang menyatakan bahwa hak milik atas tanah dapat diwariskan secara implisit terdapat dalam Pasal 10 UU No. 16 Tahun 1985, yang menyebutkan bahwa hak milik atas rumah susun dapat beralih melalui pewarisan atau pemindahan hak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Pemindahan hak ini dilakukan dengan akta AHPT dan harus didaftarkan di kantor Kabupaten atau Kota Madya

yang bersangkutan, sesuai dengan Peraturan Pemerintah yang diatur dalam Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960.

Peralihan hak atas tanah yang diwariskan kepada ahli waris sering kali menjadi proses yang kompleks, terutama ketika tanah tersebut masih dibebani hak tanggungan. Dalam konteks hukum agraria, penting untuk mengikuti prosedur yang tepat agar peralihan hak dapat dilakukan secara sah dan tidak menimbulkan masalah di kemudian hari (Nurwulan, 2021). Berikut adalah tata cara peralihan hak atas tanah karena waris yang masih dibebani hak tanggungan:

a. Persetujuan Tertulis dari Pemegang Hak Tanggungan

Sebelum melakukan peralihan hak atas tanah warisan, langkah pertama yang harus diambil oleh ahli waris adalah mendapatkan persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan atau pihak lain yang berwenang. Persetujuan ini sangat penting karena memastikan bahwa pemegang hak tanggungan setuju dengan penghapusan beban yang ada. Tanpa persetujuan ini, proses peralihan hak tidak dapat dilanjutkan, dan hak tanggungan tetap berlaku.

b. Pendaftaran Peralihan Hak Tanggungan

Pendaftaran ini dilakukan dengan mencatat peralihan pada beberapa dokumen penting, yaitu: Buku tanah yang terkait dengan hak tanggungan, Sertifikat hak tanggungan yang bersangkutan, Buku tanah dan sertifikat hak yang dibebani berdasarkan surat tanda bukti beralihnya piutang yang dijamin karena pewarisan. Pendaftaran ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum mengenai status hak atas tanah yang diwariskan dan memastikan bahwa semua pihak yang berkepentingan mengetahui peralihan hak tersebut.

c. Melengkapi Dokumen untuk Penghapusan Hak Tanggungan

Ahli waris harus melengkapi dokumen-dokumen yang diperlukan untuk penghapusan hak tanggungan, yang dikenal sebagai Roya Hak Tanggungan. Dokumen yang

diperlukan meliputi Sertifikat Hak Tanggungan dan Pernyataan tertulis dari pemegang hak tanggungan yang menyatakan bahwa hak tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin telah lunas atau karena pemegang hak tanggungan melepaskan hak tersebut.

d. Proses Balik Nama di Kantor Pertanahan

Setelah semua dokumen lengkap dan persetujuan diperoleh, ahli waris dapat melanjutkan ke proses balik nama hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Proses ini melibatkan pengajuan dokumen yang telah disiapkan dan mengikuti prosedur yang ditetapkan oleh Kantor Pertanahan. Penting bagi ahli waris untuk memastikan bahwa semua dokumen yang diperlukan telah disiapkan dengan baik agar proses ini dapat berjalan lancar³⁴⁵.

1. Akibat yang Dihadapi Kreditur Terhadap Pewarisan Hak Atas Tanah yang Terbebani Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan, sebagai lembaga jaminan, digunakan untuk menjamin agunan kredit berupa tanah. Hak tanggungan dibuat sebagai hak yang bersifat aksesoris ketika ada perjanjian utama atau perjanjian utang piutang. Perjanjian utang piutang tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian tersebut. Hak Tanggungan dapat dialihkan kepada pihak ketiga (Karina Prabasari & I Nyoman, 2021). Pasal 16 dan 17 Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur pengalihan hak tanggungan. Cessie, subrogasi, pewarisan, dan faktor-faktor lain dapat mengakibatkan pengalihan hak tanggungan. Hak Tanggungan terikat pada suatu benda; jika benda tersebut dialihkan, maka hak tanggungannya pun ikut dialihkan.

Pengalihan hak tanggungan yang baru harus didokumentasikan pada kantor pertanahan. Hak

³⁴⁵ Nurul Nadira, "Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik yang Akan Mulai dilaksankan di Badan Pertanahan", *Fairness and Justice: Jurnal Ilmiah Hukum*, Vol. 17 Nomor II, November 2019.

Tanggungan mulai beralih pada tanggal pendaftaran, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 16 ayat 4 dan ayat 5. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat APHT sesuai dengan ketentuan yang berlaku³⁴⁶. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kemudian memberikan hak tanggungan dengan menggunakan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Dalam APHT tersebut harus dicantumkan identitas pemberi dan pemegang hak tanggungan, serta domisili orang-orang yang disebutkan dalam akta APHT. APHT yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah didaftarkan di kantor pertanahan. Pendaftaran ini akan menghasilkan sertifikat hak tanggungan.

Kreditur harus menerbitkan kredit baru, yang dilakukan terlebih dahulu dengan menarik atau menyita hak tanggungan. Setelah hapus, hak tanggungan diubah menjadi atas nama ahli waris dan didaftarkan ulang. Pendaftaran hak tanggungan merupakan langkah penting dalam penciptaan hak tanggungan. Karena dengan adanya pendaftaran ini, kreditur memiliki status khusus dan prioritas dalam hal pelunasan utang oleh debitur atau pihak yang berutang (Widyani & Pandiangan, 2015).

Sehingga tujuan dari APHT dapat terpenuhi, yaitu agar tidak hanya para pihak yang berjanji, tetapi juga pihak-pihak lain yang berkepentingan, dapat dengan mudah mengetahui secara jelas dan rinci mengenai pembebanan hak tanggungan yang terjadi, dengan harapan tidak ada tindakan-tindakan yang menyimpang dari ketentuan perundang-undangan (Franciska et al., n.d.).

Jika ahli waris gagal melunasi hutangnya, kreditur dapat mengambil langkah-langkah berikut:

- a. Menggunakan surat somasi (Pasal 1238 KUHPerdara) untuk menuntut pembayaran, menyebutkan jumlahnya,

³⁴⁶ Nadia Imanda, "Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik", *Notaire: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 3 No. 1 Februari 2020.

dan memberikan tenggat waktu bagi debitur untuk membayar.

- b. Jika debitur tidak menanggapi somasi, ajukan gugatan dengan melampirkan perjanjian kredit, surat jaminan, dan surat somasi.
- c. Eksekusi dapat dilakukan setelah penggugat memenangkan putusan akhir.

Jika semua ahli waris menolak warisan karena jumlah passiva melebihi jumlah aktiva, maka terhadap hak atas tanah yang tersisa kreditur pemegang hak tanggungan mendapat prioritas dalam melelang aset yang dijamin (Marnita, 2017). Hal ini mengacu pada pelelangan hak atas tanah atau lelang tanah (Yulianti & Pramita, 2022).

SIMPULAN

Hak atas tanah dapat dialihkan secara hukum, meskipun masih dibebani hak tanggungan. Peralihan hak atas tanah melalui warisan tidak mengakibatkan hilangnya hak tanggungan, oleh karena itu hak tanggungan tidak terpengaruh. Tata cara untuk mengalihkan hak atas tanah warisan yang dibebani hutang berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah memerlukan izin tertulis dari pemegang hak tanggungan atau pihak lain yang berwenang untuk menghapuskan beban tersebut. Peralihan hak tanggungan dilakukan dengan mencatatnya dalam buku tanah, sertifikat hak tanggungan, dan sertifikat hak yang dibebani hak tanggungan berdasarkan surat keterangan peralihan piutang yang dijamin dengan hak tanggungan. Setelah proses peralihan hak atas tanah karena waris yang masih dibebani hak tanggungan, kreditur mungkin harus menunggu lama sampai prosesnya selesai. mengubah nama sertifikat hak tanggungan menjadi nama ahli waris. Sertifikat hak tanggungan sama kuatnya dengan putusan pengadilan.

Tanggal lahir hak tanggungan menentukan kedudukannya di antara pemegang hak tanggungan dan kreditur lainnya.

Diharapkan agar penerima hak atas tanah yang diperoleh melalui warisan segera mendaftarkan peralihan hak tersebut di kantor pertanahan. Hal ini dapat dilakukan dengan membuat akta otentik, yaitu Akta Pembagian Hak Bersama. Dengan demikian, semua perubahan data fisik maupun data yuridis terkait objek pendaftaran tanah dapat dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku, sehingga memberikan perlindungan hukum yang kuat bagi pemegang hak. Pemerintah dan lembaga terkait harus mengembangkan sistem informasi pertanahan yang terintegrasi dan mudah diakses oleh masyarakat. Sistem ini harus mencakup informasi mengenai status hak tanggungan, prosedur peralihan hak, dan dokumen yang diperlukan, sehingga mempermudah proses bagi ahli waris.

DAFTAR PUSTAKA

Abdul, A. (2021). Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan. *Jurnal Pendidikan Dan Kebudayaan (JURDIKBUD)*, 1(3), 18–27. <https://doi.org/10.55606/jurdikbud.v1i3.68>

Aprianto, H. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Ahli Waris Atas Jaminan Hak Tanggungan. *Jurnal Hukum Indonesia*, 2(2), 75–92. <https://doi.org/10.58344/jhi.v2i2.24>

Arsy, E. A., Widhiyanti, H. N., & Ruslijanto, P. A. (2021). Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Cacat Hukum Dan Tidak Sesuai Dengan Ketentuan Pembuatan Akta Dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 6(1), 130–140. <https://doi.org/10.23920/jbmh.v6i1.324>

Franciska, J., Yuridis, K., Hak, P., Tanah, A., & Yang, W. (n.d.). *Kajian yuridis peralihan hak atas tanah warisan yang sedang dibebani hak tanggungan julia franciska*. 1–14.

Hirsanuddin, H., & Sudiarto, S. (2021). Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak (Kreditur Dan Debitur) Melalui

Parate Executie Obyek Hak Tanggungan. *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, 9(1), 253–267. <https://doi.org/10.29303/ius.v9i1.890>

Hulu, K. I., & Telaumbanua, D. (2022). Kepemilikan Hak Atas Tanah Warisan Yang Diperoleh Melalui Harta Peninggalan Orang Tua. *Jurnal Panah Keadilan*, 1(2), 52–61. <https://jurnal.uniraya.ac.id/index.php/JPK>

Imron, A. K., & Imanullah, M. N. (2017). Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Objek Tanah Yang Belum Terdaftar Bersamaan Permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali. *Jurnal Repertorium*, 4, 2.

Irawan, E. (2018). Peralihan Hak Atas Tanah Warisan yang Sedang Dibebeani Hak Tanggungan. *Al-Qanun: Jurnal Pemikiran Dan Pembaharuan Hukum Islam*, 20(2), 25–48. <https://doi.org/10.15642/alqanun.2017.20.2.25-48>

Karina Prabasari, A. A. S., & I Nyoman, S. (2021). Pengalihan Hak Atas Tanah Yang Objeknya Diikat Hak Tanggungan. *Acta Comitas*, 6(01), 127. <https://doi.org/10.24843/ac.2021.v06.i01.p11>

Marnita, M. (2017). Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (Studi pada PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung). *FIAT JUSTISIA: Jurnal Ilmu Hukum*, 10(3), 525–544. <https://doi.org/10.25041/fiatjustisia.v10no3.791>

Nur, Z. (2023). Keadilan Dan Kepastian Hukum (Refleksi Kajian Filsafat Hukum Dalam Pemikiran Hukum Imam Syâtibî). *Misykat Al-Anwar Jurnal Kajian Islam Dan Masyarakat*, 6(2), 247. <https://doi.org/10.24853/ma.6.2.247-272>

Nurwulan, P. (2021). Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 28(1), 183–202. <https://doi.org/10.20885/iustum.vol28.iss1.art9>

Suartining, N. K., & Djaja, B. (2023). Land Rights in the Land Law System in Indonesia According to the Basic

Agrarian Law Number 5 of 1960. *Journal of Social Research*, 2(6), 1775–1785. <https://doi.org/10.55324/josr.v2i6.903>

Triani, N. K. E., Sukadana, I. K., & Suryani, L. P. (2021). Pewarisan Hak Atas Tanah Yang Dibebankan Hak. *Jurnal Analogi Hukum*, 3(1), 52–56. <https://doi.org/10.22225/ah.3.1.2021.52-56>

Widiyono, T., & Khan, M. Z. K. (2023). Legal Certainty in Land Rights Acquisition in Indonesia's National Land Law. *Law Reform: Jurnal Pembaharuan Hukum*, 19(1), 128–147. <https://doi.org/10.14710/lr.v19i1.48393>

Widayani, I. D. A., & Pandiangan, L. E. A. (2015). Analisis Hukum Terhadap Hak-Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Hutang Dengan Dibebani Hak Tanggungan. *To-Ra*, 1(2), 147. <https://doi.org/10.33541/tora.v1i2.1144>

Yulianti, N. P. R., & Pramita, K. D. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Hak Tanggungan Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Karena Lelang. *Jurnal Komunikasi Hukum, Volume 7 Nomor 1 Februari 2021*, 8(1), 469–480. <https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/jkh/issue/view/863>