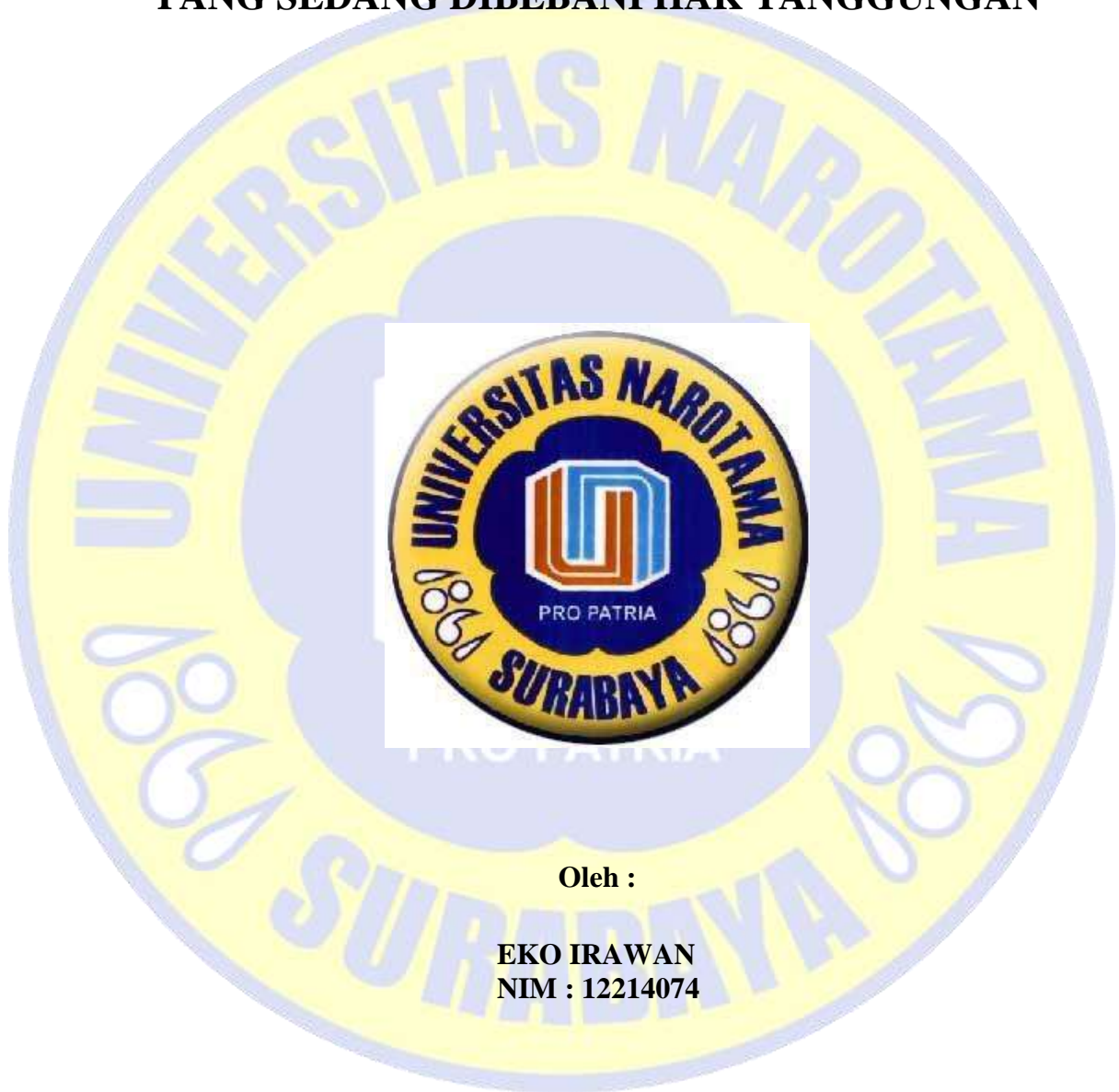


**TESIS**

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH WARISAN  
YANG SEDANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN**



Oleh :

**EKO IRAWAN  
NIM : 12214074**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS NAROTAMA  
SURABAYA  
2018**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PRASYARAT GELAR .....	ii
LEMBAR PERSETUJUAN.....	iii
LEMBAR PENGESAHAN PANITIA PENGUJI .....	iv
SURAT PERNYATAAN.....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
RINGKASAN .....	viii
ABSTRACT .....	x
ABSTRAK .....	xi
DAFTAR ISI .....	xii
<b>BAB IPENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	9
1.3 Tujuan Penelitian .....	9
1.3.1 Tujuan Umum .....	10
1.3.2 Tujuan Khusus .....	10
1.4 Manfaat Penelitian .....	10
1.4.1 Manfaat Teoritis .....	10
1.4.2 Manfaat Praktis .....	11
1.5 Tinjauan Pustaka .....	11
1.5.1 Kerangka Teori .....	11
1.5.2 Kerangka Konseptual .....	20
1.6 Metode Penelitian.....	22
1.6.1 Tipe Peneltian .....	23
1.6.2 Pendekatan Masalah .....	25
1.6.3 Sumber Bahan Hukum .....	26
1.6.4 Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum .....	27

1.6.5	Analisis Bahan Hukum .....	28
1.7	Sistematika Penulisan .....	29
BAB II	TATA CARA PERALIHAN HAK ATAS TANAH WARISAN YANG SEDANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN DAN HAMBATAN YANG DIHADAPI OLEH DEBITUR TERKAIT PERALIHANNYA .....	30
2.1	Hak Atas Tanah yang DibeKani Hak Tanggungan .....	30
2.2	Tata Cara Peralihan Hak Atas Tanah Warisan yang Sedang DibeKani Hak Tanggungan .....	39
2.3	Hambatan yang DiKadapi oleh Debitur Terkait dengan Peralihan Hak Atas Tanah Warisan yang Masih DibeKani Hak Tanggungan .....	56
2.3.1	Peralihan Hak Tanggungan .....	56
2.3.2	Isi Perjanjian Kredit yang Mengikat Debitur, Sehingga Debitur Tidak Bisa MengalihKan Objek Jaminan .....	65
BAB III	AKIBAT HUKUM BILA AHLI WARIS MENOLAK WARISAN HAK ATAS TANAH YANG SEDANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN .....	77
3.1	Dasar Hukum Mewarisi .....	77
3.2	Ahli Waris yang Menolak Warisan .....	90
3.3	Akibat Hukum Penolakan Ahli Waris Terhadap Warisan Hak Atas Tanah yang Sedang DibeKani Hak Tanggungan .	95
BAB IV	PENUTUP .....	105
4.1	Kesimpulan .....	105
4.2	Saran .....	106

DAFTAR PUSTAKA

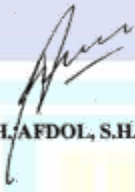
**LEMBAR PERSETUJUAN**

Tesis Ini Telah Disetujui

Pada Tanggal: 2018

Oleh :

Dosen Pembimbing



( Prof. Dr. H. AFDOL, S.H., M.S. )

Mengetahui,  
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan  
Universitas Narotama



PRO PATRIA

( Dr. HABIB ADJIE, SH., M.Hum. )



LEMBAR PENGESAHAN

Tesis Ini Telah Disetujui

Pada Tanggal: 2018

Oleh :  
Dosen Pembimbing



( Prof. Dr. H. AFDOL, S.H., M.S. )

Mengetahui,  
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan  
Universitas Narotama



( Dr. HABIB ADJIE, SH., M.Hum. )

## SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda-tangan di bawah ini, saya:

Nama : **EKO IRAWAN**  
NIM : 12214074  
Fakultas : Hukum  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Universitas : Narotama Surabaya  
Judul Tesis : "PERALIHAN HAK ATAS TANAH WARISAN YANG  
SEDANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN".

Bersama ini saya menyatakan bahwa tesis ini bukan merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar Magister di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetatruan saya juga tidak terdapat karya/pendapat yang pernah di tulis oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis terdapat dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar acuan/daftar Pustaka. Apabila di kemudian hari di temukan sebaliknya, maka saya bersedia menerima akibat atau sanksi akademis yang diberikan oleh yang berwenang atau Universitas sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.

Surabaya, Februari 2018

Yang Membuat Pernyataan,



**EKO IRAWAN**  
Nim: 12214074

## ABSTRAK

Tanah hak milik merupakan hak atas tanah yang paling tinggi statusnya atau derajatnya di negara manapun. Hak milik selain dapat dialihkan juga dapat dibebani hak tanggungan atau dijadikan jaminan dalam pelunasan hutang. Hak Tanggungan memang dirancang sebagai hak jaminan yang kuat. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penelitian ini bertujuan untuk menganalisa suatu peristiwa dan tindakan hukum pengalihan tanah warisan yang sedang dibebani Hak Tanggungan dan hambatan yang dihadapi oleh debitur atas peralihan hak atas tanah tersebut, dan akibat hukum bila ahli waris menolak warisan hak atas tanah yang sedang dibebani hak tanggungan. Penelitian ini merupakan penelitian hukum (penelitian yuridis).

Hasil penelitian ini yakni bahwa tata cara peralihan hak atas tanah warisan yang sedang dibebani hak tanggungan yakni dilakukan dengan mencatatnya pada buku tanah serta sertipikat hak tanggungan yang bersangkutan dan pada buku tanah serta sertipikat hak yang dibebani berdasarkan surat tanda bukti beralihnya piutang yang dijamin karena pewarisan. Adapun hambatan yang dihadapi oleh debitur terkait dengan peralihan hak atas tanah warisan yang masih dibebani hak tanggungan yakni debitur atau ahli waris tersebut harus melunasi utang yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut kepada kreditur/pemegang hak tanggungan tersebut terlebih dahulu. Akibat hukum bila ahli waris menolak warisan hak atas tanah yang sedang dibebani hak tanggungan yakni bahwa 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. melakukan penolakan warisan hanya karena tidak ingin melakukan pelunasan terhadap warisan yang sedang terbebani hak tanggungan saja.

Kata Kunci : Peralihan, Tanah, Warisan, dan Hak Tanggungan.

## ABSTRACT

*Land of property is the right to the highest status of the land or its degree in any country. Other non-transferable property may also be borne by the mortgage or pledged as collateral in the settlement of the debt. Deposit Rights are designed as a strong guarantee right. Based on the above explanation, this research aims to analyze an event and legal action of transfer of inherited land which is being burdened by the Debt Rights and obstacles faced by the debtor over the transfer of right to the land, and legal consequences if the heirs reject the inheritance of land being burdened with mortgage rights. This research is legal research (juridical research).*

*The result of this research is that the procedure of transition of the right of inheritance land which is burdened by the dependent rights is done by recording it on the land book and the certificate of the related mortgage and on the land book and the certificate of rights which is burdened based on the letter of proof of the switched receivable transfer due to inheritance. The haambatan faced by the debtor associated with the transfer of rights to inherited land that is still burdened by the mortgage right that the debtor or heirs must pay off the debt secured by the mortgage to the creditor/holder of the mortgage rights first. The legal consequence of the heirs rejecting the inheritance of the right to the land under the right of dependents is that the heirs who expressly reject their right of inheritance result in the heir to be considered absent. The rejection of the heirs over the inheritance of land rights that are currently in charge of the Deposit Rights does not result in the Deposit Rights being burdened to be abolished.*

*Keywords: Transition, Land, Inheritance, and Deposit Rights.*



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **1.1 Kesimpulan**

Berdasarkan pembahasan pada bab sebelumnya, maka sebagai jawaban dari permasalahan yang diajukan dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Tata cara peralihan hak atas tanah warisan yang sedang dibebani hak tanggungan yakni dilakukan dengan mencatatnya pada buku tanah serta sertipikat hak tanggungan yang bersangkutan dan pada buku tanah serta sertipikat hak yang dibebani berdasarkan surat tanda bukti beralihnya piutang yang dijamin karena pewarisan. Adapun hambatan yang dihadapi oleh debitur terkait dengan peralihan hak atas tanah warisan yang masih dibebani hak tanggungan yakni debitur atau ahli waris tersebut harus melunasi utang yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut kepada kreditur/pemegang hak tanggungan tersebut terlebih dahulu, sehingga jika utang tersebut sudah dilunasi, maka pihak kreditur/pemegang hak tanggungan akan melepaskan hak tanggungan atau mau menerbitkan surat keterangan/ Pernyataan lunas guna sebagai syarat mengajukan penghapusan hak tanggungan (roya hak tanggungan) di kantor pertanahan.
2. Akibat hukum bila ahli waris menolak warisan hak atas tanah yang sedang dibebani hak tanggungan yakni bahwa 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. Akibat hukum bagi ahli waris yang menolak warisan adalah tereksekusinya objek Hak Tanggungan.



## DAFTAR PUSTAKA

### Buku-buku

- A.P. Parlindungan, *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akte Tanah*, Alumni, Bandung, 1978.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1980.
- \_\_\_\_\_, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004.
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika Offset, Jakarta, 2007.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Ali Afandi, *Hukum Waris, Hukum Keluarga, Hukum Pembuktian*, Rineka Cipta, Jakarta, 2000.
- Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah: Solusi Hukum (Legal Action) dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Jenis Kredit Bermasalah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2010.
- Bambang Sunggono, *Metodelogi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005.
- Benyamin Asri dan Thabrani Asri, *Dasar-dasar Hukum Waris Barat (Suatu Pembahasan Teoritis dan Praktik)*, Tarsito, Bandung, 1988.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jambatan, Jakarta, 2005.
- Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Kualitatif: Aktualisasi Metodologi ke Arah Ragam Varian Kontemporer*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007.
- Chandra, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah atau Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan*, Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, 2005.
- Djuhaendah Hasan, *Hasil Penelitian Jaminan Perkreditan*, Badan Pembina Hukum Nasional, Jakarta, 2010.
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 1991.
- Eman Suparman, *Hukum Waris di Indonesia dalam Perspektif Islam, Adat, dan BW*, Refika Aditama, Bandung, 2005.

- Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-hak yang Memberi Jaminan*, Jilid II, Indo-Hill Co., Jakarta, 2005.
- G. Kartasapoetra, *Masalah Pertanahan di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, 1992.
- H.R. Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi; The Bankers Hand Book*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005.
- HR. Otje Salman S dan Anton F. Sutanto, *Teori Hukum*, Refika Aditama, Bandung, 2005.
- I Wayan Suandra, *Hukum Pertanahan Indonesia.*, Rineka Cipta, Jakarta, 1991.
- J. Satrio, *Hukum Waris*, Alumni, Bandung, 1992.
- J.G. Klaassen dan J.E. Eggens, *Goedeizen en Errecht – Hukum Waris*, disadur oleh Kelompok Belajar Esa, Jakarta, 1979.
- Jhonny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, 2006.
- Johanes Ibrahim, *Cross Default & Cross Collatera Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Cetakan kesatu, Refika Aditama, Bandung, 2004.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Kedudukan Berkuasa dan Hak Milik dalam Sudut Pandang KUH Perdata*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005.
- Koentjaraningrat, *Metode-metode Penelitian Masyarakat*, Edisi Ketiga, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1997.
- Lexindo Consulting dan Ali Budiardjo, Nugroho, Reksodiputro Consellers at Law, *Pedoman Penasehat Hukum Perusahaan: Pedoman Pengurus Perseroan Tertutup Maupun Terbuka Dilengkapi 150 Format Dokumen Perusahaan Siap Pakai Disusun oleh Para Praktisi Berpengalaman*, Lexindo Consulting Press, Jakarta, 2006.
- M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994.
- Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.
- Marwan Mas, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2004.

- Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Cetakan Ketiga, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum. Normatif dan Empiris*. Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010.
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.
- Musthafa, *Fiqih Islam*, Media Zhikir Solo, Bandung, 2009.
- Oemarsalim, *Dasar-dasar Hukum Waris di Indonesia*, Cetakan Ketiga, Rineka Cipta, Jakarta, 2000.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Kencana Penada Media Group, Jakarta, 2013.
- Pitlo, *Hukum Waris Buku Kesatu*, diterjemahkan oleh F. Tengker, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2006.
- R. Abdoel Djamali, *Pengantar Hukum Indonesia*, Rajawali Pres, Jakarta, 1993.
- R. Subekti, *Ringkasan Hukum Keluarga dan Hukum Waris*, Intermedia, Jakarta, 1990.
- Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1999.
- Salim HS., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2011.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Tinjauan Singkat*, Rajawali Pers, Jakarta, 2006.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, 1974.
- Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta, 2002.

Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.

Sutan Remy Sjahdeini, . *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, 1999.

Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta, 2005.

Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010.

Wintijk Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indah, Jakarta, 1977.

Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang Hak atas Benda*, Intermasa, Jakarta, 1981.

Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Warisan di Indonesia*, Sumur Bandung, Bandung, 1980.

Zainuddin Ali, *Pelaksanaan Hukum Waris di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.

#### **Makalah, Tesis dan Lainnya**

Boedi Harsono, “Segi-segi Yuridis Undang-undang Hak Tanggungan”, *Makalah pada Seminar Nasional Undang-undang Hak Tanggunganm Universitas Trisakti*, Jakarta, 10 April 1996.

Effendy Hasibuan, “*Dampak Pelaksanaan Eksekusi Hipotik dan Hak Tanggungan Terhadap Pencairan Kredit Macet Pada Perbankan di Jakarta*”, Laporan Penelitian, Universitas Indonesia Pascasarjana (S3) Bidang Studi Ilmu Hukum, Depok, 1997.

Mira Marizal, *Tinjauan Yuridis atas Praktek Pengalihan atau Oper Kredit Pemilikan Rumah Obyek Hak Tanggungan*, Tesis, Universitas Indonesia, Depok, 2011.

R.H, Soerojo Wongsowidjojo, *Hukum Waris Perdata Barat (BW)*, Bahan Kuliah Program Pendidikan Keahlian Notariat, Universitas Indonesia, Jakarta, tanpa tahun.

W. Sudaryanto, “Pokok-Pokok Kebijakan Undang-Undang Hak Tanggungan”, Seminar Nasional Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan tanggal 10 April 1996, Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Jakarta, 1996.

Wiwin Eka Emawati, *Pengalihan Hak Milik atas Tanah yang Sedang Dibebani Hak Tanggungan*, Tesis, Program Pascasarjana Universitas Udayana, Denpasar, 2014.

Yudo Paripumo, *Pengaturan dan Pelaksanaan Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH) dalam Kaitannya Dengan UU Hak Tanggungan*”, *Makalah*, UI Depok, 9 Mei 1996.

#### **Website**

[Http://www.hukumonline.com](http://www.hukumonline.com)., *Bolehkah Menjual Tanah yang Dibebani Hak Tanggungan*, Diakses pada tanggal 10 Desember 2017.

#### **Peraturan Perundang-undangan**

*Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie*, Staatsblad 1847 Nomor 23, (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Kompilasi Hukum Islam.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.