

**KEKUATAN HUKUM HAK TANGGUNGAN ATAS OBJEK SERTIFIKAT HAK  
ATAS TANAH YANG AKAN DITURUN WARIS: STUDI KASUS DI KANTOR  
NOTARIS JANE MARGARETHA HANDAYANI, SH, MKN**

Vika Nianda, Dhian Indah Astanti, Supriyadi  
Fakultas Hukum Universitas Semarang  
vikanianda@gmail.com

**ABSTRAK**

Kehidupan manusia tidak terlepas dari peranan tanah. UUPA telah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah. Hak atas tanah dibuktikan dengan kepemilikan sertifikat hak atas tanah. Pemegang hak atas tanah agar dapat menjaminkan hak atas (sertifikat tanah) kepada pihak bank dengan tujuan pengambilan dana atau pembiayaan dengan cara dibebani hak tanggungan. Nama sertifikat haruslah sudah atas nama para ahli waris atau nantinya salah satu pemegang hak. Tanah Warisan juga dapat dijadikan sebagai jaminan dengan di bebani hak tanggungan dengan syarat telah melalui prosedur turun waris terlebih dahulu, tetapi pada kenyataannya banyak masyarakat yang belum mengetahui sebelum membebani hak tanah warisan harus melalui proses turun waris terlebih dahulu. Pada penelitian ini penulis ingin mengkaji tentang kekuatan hukum hak tanggungan atas objek sertifikat hak atas tanah yang akan diturun waris. Jenis penelitian menggunakan hukum yuridis sosiologis. spesifikasi penelitian pada penelitian ini adalah deskriptif analitis yaitu penulis akan memberikan gambaran mengenai kekuatan hukum hak tanggungan atas objek sertifikat hak atas tanah yang akan diturun waris. Penelitian ini menggunakan data primer dan sekunder yang bersumber dari penelitian lapangan berupa wawancara, undang-undang, karya ilmiah, dan hasil penelitian yang kemudian di analisis secara kualitatif. Dari hasil penelitian para ahli waris melakukan proses turun waris melalui kantor notaris dengan memenuhi beberapa persyaratan untuk didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk menghasilkan nama para ahli waris, setelah selesai dilanjutkan dengan pemasangan hak tanggungan. Kekuatan hukum berdasar Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria dalam pasal (19), dijelaskan bahwa untuk memperoleh kekuatan hukum maka sertifikat hak atas tanah harus didaftarkan. dan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah pasal (3) dijelaskan mengenai tujuan pendaftaran.

**Kata kunci : Kekuatan Hukum, Hak Tanggungan, Sertifikat, Turun Waris, Ahli Waris**

**ABSTRACT**

*Human life is inseparable from the role of land. The UUPA has laid the groundwork for providing legal certainty regarding land rights. Land rights are proven by ownership of land rights certificates. Holders of land rights in order to be able to guarantee rights (land certificates) to the bank for the purpose of withdrawing funds or financing by way of burden of mortgage rights. The name of the certificate must be in the name of the heirs or later one of the rights holders. Inheritance land can also be used as collateral to be borne by the mortgage rights on condition that it has passed the inheritance procedure first, but in reality many people who do not know before encumbering inheritance land rights must go through the inheritance process first. In this*

*research, the writer wants to study about the legal strength of the mortgage rights over the object of the land rights to be inherited. This type of research uses sociological juridical law. the research specifications in this study are analytical descriptive that the writer will give an overview of the legal strength of the mortgage rights for the object of the land rights to be inherited. This study uses primary and secondary data sourced from field research in the form of interviews, laws, scientific work, and research results which are then analyzed qualitatively. From the results of the research, the heirs carried out the process of inheritance through the notary's office by fulfilling several requirements to be registered at the National Land Agency to produce the names of the heirs, after completion, proceeding with the installation of mortgage rights. Legal force based on law number 5 of 1960 concerning the basic agrarian law in article (19), it is explained that in order to obtain legal force the certificate of land rights must be registered and further in government regulation number 24 of 1997 concerning land registration article (3) explained the purpose of registration.*

**Key Words : Legal Force, Mortgage Right, Certificate, Deceased Heirs, Heirs**

## **1. Pendahuluan**

Permasalahan tanah berkaitan langsung dengan hidup dan kehidupan manusia, sehingga seyogyanya kebijakan yang diambil untuk menyelesaikan masalah pertanahan harus tepat sasaran. Empat sasaran dalam kebijakan bidang pertanahan tersebut adalah Catur Tertib Pertanahan, meliputi :1) tertib hukum pertanahan; 2) tertib administrasi pertanahan; 3) tertib penggunaan tanah; 4) tertib pemeliharaan dan lingkungan hidup.

Sertifikat Hak atas tanah diperlukan sebagai bukti kuat dan sah bagi pemegang hak, pada saat yang sama. hak atas tanah yang diwujudkan dalam bentuk sertifikat tanah juga memberikan kekuatan hukum dan kewenangan kepada pemegang hak untuk memakai suatu bidang lahan/tanah yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan tertentu. Pemegang hak atas tanah juga diberikan kewenangan untuk mempergunakan tubuh bumi, air, dan ruang yang ada di atasnya untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah tersebut. Selain itu, salah satu hak atas tanah yang dibuktikan dengan kepemilikan Sertifikat oleh pemegang hak, adalah menjaminkan hak atas tanah, jaminan dapat berupa surat-surat berharga, atau sertifikat tanah kepada pihak bank dengan tujuan pengambilan dana tambahan atau pembiayaan tertentu, dengan cara dibebani Hak Tanggungan.

Tanah warisan dapat dijadikan sebagai jaminan dengan dibebani hak tanggungan dengan syarat tanah tersebut telah melalui prosedur turun waris terlebih dahulu. Permohonan turun waris diajukan masyarakat untuk keperluan mengalihkan hak atas tanah warisan yang dimilikinya yang semula masih atas nama pewaris menjadi atas nama ahli waris. Apabila tanah warisan akan dilakukan pemasangan hak tanggungan terhadap tanah warisan, maka harus melalui proses turun waris terlebih dahulu. Hal tersebut adalah

sebagai jaminan hukum agar perbuatan hukum yang dilakukan oleh ahli waris terhadap tanah warisan mempunyai kepastian hukum yang sah. Permohonan turun waris pada dasarnya dapat dilakukan sendiri oleh ahli waris yang bersangkutan, sehingga tidak harus melalui Notaris-PPAT. Tetapi untuk proses pembebanan hak tanggungan wajib melalui Notaris-PPAT, karena memerlukan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Notaris-PPAT.

Namun pada kenyataannya terdapat kasus dimana proses akad kredit telah berjalan dengan jaminan hak tanggungan, sedangkan objek sertifikat tanah yang dijaminakan masih atas nama pewaris yang sudah meninggal dengan menggunakan surat keterangan waris. Kasus tersebut dikarenakan banyaknya masyarakat yang belum mengetahui bahwa sebelum membebani tanah warisan dengan hak tanggungan, harus dilakukan proses turun waris terlebih dahulu. Setelah adanya akta kredit baru kemudian dibuat APHT berdasarkan SKMHT berdasarkan turun waris yang dikeluarkan oleh BPN.

Berdasarkan latar belakang di atas maka penulis tertarik untuk membahasnya dalam sebuah penelitian dengan judul “Kekuatan Hukum Hak Tanggungan Atas Objek Sertifikat Hak Atas Tanah yang akan diturun waris”.

## **2. Perumusan Masalah**

- a) Bagaimanakah prosedur pembebanan hak tanggungan terhadap objek sertifikat hak atas tanah yang akan di turun waris ?
- b) Bagaimanakah kekuatan hukum hak tanggungan pada objek sertifikat hak atas tanah yang akan diturun waris ?

## **3. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **1. Tujuan penelitian**

- a. Untuk mengetahui prosedur pembebanan hak tanggungan terhadap objek sertifikat hak atas tanah yang akan di turun waris.
- b. Untuk mengetahui kekuatan hukum hak tanggungan pada objek sertifikat hak atas tanah yang akan diturun waris.

### **2. Manfaat penelitian**

#### **a. Manfaat teoretis**

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menambah kajian ilmu hukum, khususnya mengenai kekuatan hukum hak tanggungan pada objek sertifikat hak atas tanah yang akan diturun waris.

#### **b. Manfaat praktis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang berguna bagi masyarakat pada umumnya terkait dengan kekuatan hukum hak tanggungan pada objek sertifikat hak atas tanah yang akan diturun waris.

#### **4. Keaslian Penelitian.**

- a) Penelitian yang dilakukan oleh Ali Udin (2005) dengan judul “Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Warisan Dikantor Pertanahan Kabupaten Tegal”. Perbedaan pada penelitian ini terdapat pada bagian pendaftaran dan peralihan hak milik atas tanah yang akan di turun wariskan.<sup>1</sup>
- b) Penelitian yang dilakukan oleh Eko Irawan (2018) dengan judul “Peralihan Hak Atas Tanah Warisan yang Sedang Dibebeani Hak Tanggungan”. Perbedaan penelitian pada peristiwa penelitian saya ada pada 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.<sup>2</sup>
- c) Penelitian yang dilakukan oleh Abdul Kholiq Imron (2018) dengan judul “Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Objek Tanah Yang Belum Terdaftar Bersamaan Permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali.” Perbedaan pada penelitian saya penelitian pada bagian pembebanan Hak Tanggungan dari objek tanah yang belum terdaftar untuk dijadikan jaminan utang debitor kepada bank (kreditor) pada tataran normatif dapat dilakukan bersamaan untuk mengajukan pendaftaran tanah pertama kali ke Kantor Pertanahan.<sup>3</sup>

Berdasarkan uraian di atas diketahui bahwa penelitian yang dilakukan oleh penulis berbeda dengan penelitian sebelumnya baik mengenai judul, lokasi penelitian maupun fokus penelitian yang dibahas.

---

<sup>1</sup> Ali Udin. file:///G://KAMPUS/SKRIPSI//536-Article%20Text-819-3-10-20180205.pdf. diakses pada tanggal 23 Januari 2020. 2020.

<sup>2</sup> Eko Irawan, file:///G://KAMPUS/SKRIPSI/eko irawan/18232-38326-1-SM.pdf. diakses pada tanggal 12 Februari 2020. 2020.

<sup>3</sup> Abdul Kholiq Imron, file:///G://KAMPUS/SKRIPSI//Abdulhammad%20fauzi.pdf, diakses pada tanggal 3 Februari 2020. 2020.

## 1. Tinjauan Pustaka

### A. Tinjauan Umum tentang Penduduk dan Warga Negara.

#### Tinjauan Tentang Tanah

##### 1. Pengertian Tanah

Pengertian tanah menurut kamus Besar Bahasa Indonesia yang diterbitkan oleh Balai Pustaka Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan tanah adalah lapisan permukaan bumi yang diatas sekali.

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apapun tidak bisa tidak, pasti diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya. Oleh karena itu dinyatakan bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut tanah, tetapi juga tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya.<sup>4</sup>

Dalam Hukum Tanah dikenal juga penguasaan yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik. Kreditor pemegang hak jaminan atas tanah mempunyai hak penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan jaminan.<sup>5</sup>

##### 2. Peralihan Hak atas Tanah karena Pewarisan.

Peralihan hak atas tanah terjadi karena beralih atau dialihkan. Beralih misalnya karena pewarisan, sedangkan dialihkan misalnya karena jual beli, atau tukar menukar. Menurut hukum perdata, jika pemegang suatu hak atas tanah meninggal dunia, maka hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya. Hukum waris mengatur mengenai siapa yang termasuk ahli waris, berapa bagian masing-masing ahli waris dan cara pembagian warisan.<sup>6</sup>

Pengaturan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan yang diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu:<sup>7</sup>

---

<sup>4</sup>*Ibid.*

<sup>5</sup>*Ibid.*

<sup>6</sup> Fitika Andraini, "Perbedaan Golongan Penduduk dalam Proses Pendaftaran Hak atas Tanah karena Pewarisan", Tesis, Universitas Diponegoro, tidak dipublikasikan, halaman 66.

<sup>7</sup> Florianus Sp Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, (Jakarta : Visimedia, 2009), halaman 62.

- 1) Untuk bidang tanah yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun yang diwajibkan menurut ketentuan Pasal 36 PP No. 24 Tahun 1997 wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertifikat yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.
  - 2) Untuk bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b PP No. 24 Tahun 1997.
  - 3) Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris.
  - 4) Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak miliki atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.
  - 5) Warisan berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihannya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut.
- a. Pengertian Hak Tanggungan

Istilah Hak Tanggungan diambil dari istilah lembaga jaminan di dalam hukum adat. Di dalam hukum adat, istilah hak tanggungan dikenal di daerah Jawa Barat, jada di beberapa daerah di Jawa Tengah dan Jawa Timur dikenal dengan istilah *jonggolan* atau istilah *ajeran* yang merupakan lembaga jaminan dalam hukum adat yang objeknya biasanya tanah dan rumah. Istilah hak tanggungan tersebut melalui Undang-Undang Pokok Agraria ditingkat menjadi istilah lembaga hakjaminan dalam sistem hukum nasional dan haktanggungan sebagai lembaga hak jaminan bagi tanah tersebut diharapkan menjadi pengganti hipotek dari KUHPerduta.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup>Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2009), halaman 329.

Hak Tanggungan sebenarnya menyangkut tiga aspek sekaligus yaitu, pertama yang berkaitan erat dengan hak jaminan atas tanah, kedua yang berkaitan dengan kegiatan perkreditan, dan yang ketiga berkaitan dengan perlindungan hukum bagi para pihak yang terkait.<sup>9</sup>

b. Asas-Asas Hukum dan Sifat Hak Tanggungan

Terdapat sejumlah asas hukum yang menunjukkan ciri dan sifat-sifat dari Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan kebendaan yang dapat ditemukan dalam pasal-pasal batang tubuh maupun dalam penjelasan UUHT baik dinyatakan secara tegas maupun yang tersirat saja. Adapun sifat-sifat Hak Tanggungan menurut UUHT adalah sebagai berikut :<sup>10</sup>

- a. Hak tanggungan mempunyai sifat hak didahulukan.
- b. Hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi.
- c. Hak tanggungan mempunyai sifat membebani berikut atau tidakberikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah.
- d. Hak tanggungan mempunyai sifat *accessoir*.
- e. Hak tanggungan mempunyai sifat dapat diberikan lebih dari satu hutang.
- f. Hak tanggungan berada.
- g. Hak tanggungan mempunyai sifat tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut mempunyai sifat dapat beralih dan dialihkan.
- h. Hak tanggungan mempunyai sifat pelaksanaan eksekusi yang mudah.

Selain sifat-sifat tersebut di atas, Hak Tanggungan memiliki asas-asas sebagai berikut :<sup>11</sup>

- a. Hak tanggungan menganut asas spesialisitas.
- b. Hak tanggungan menganut asas *publisitas*.

c. Hapusnya Hak Tanggungan.

Pasal 18 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, menentukan secara *limitatif* peristiwa atau hal-hal yang dapat menyebabkan berakhir atau hapusnya Hak Tanggungan yaitu :

- (1) Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :
  - a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
  - b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
  - c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
  - d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.
- (2) Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.

---

<sup>9</sup> Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-hak yang Memberi Jaminan*, (Jakarta : Ind-Hill Co, 2005), halaman 138.

<sup>10</sup> Rachmadi Usman, *Op.Cit.*, halaman 337.

<sup>11</sup> *Ibid.*, halaman 345.

- (3) Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19.
- (4) Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

## **B. Pengertian Hukum Kewarisan**

warisan secara perdata berhubungan dengan empat masalah pokok, yang pertama adanya seseorang yang meninggal dunia, kedua ia meninggalkan harta peninggalan, ketiga adalah meninggalkan orang-orang yang mengurus dan berhak atas harta peninggalan (ahli waris), keempat keharusan adanya hukum kewarisan yang menentukan siapa saja ahli waris dan berapa bagian masing-masing<sup>12</sup>

Hukum waris karena kematian didasarkan atas ikatan kekeluargaan, khususnya keluarga sedarah. Semakin berat bobot yang diletakkan pada masalah kekeluargaan maka semakin kecil pula peluang kebebasan menyimpang dari hukum waris menurut undang-undang atau karena kematian.<sup>13</sup> Pengertian keluarga sedarah “*an sich*” tidak memberikan ketertiban yang diinginkan dalam pewarisan menurut undang-undang. Hal ini dapat diperoleh dengan mudah jika memperhatikan kadar (gradasi) kekeluargaan sedarah.<sup>14</sup>

## **2. Metode Penelitian**

### **a) Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis sosiologis, yaitu penelitian yang berbasis pada ilmu hukum normatif (peraturan perundang-undangan), tetapi bukan mengkaji mengenai sistem norma namun mengamati bagaimana reaksi dan interaksi yang terjadi ketika sistem norma tersebut bekerja di dalam masyarakat.<sup>15</sup>

### **b) Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu menggambarkan yang jelas, rinci dan sistematis tentang objek yang diteliti.

---

<sup>12</sup> Idris Ramulyo, *Perbandingan Hukum Kewarisan Islam dengan Kewarisan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2004), halaman 82.

<sup>13</sup> *Ibid.*, halaman 5.

<sup>14</sup> *Ibid.*, halaman 11.

<sup>15</sup> Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar), halaman 47.

Analitis artinya data yang diperoleh akan dianalisis untuk pemecahan terhadap permasalahan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Penelitian ini menggambarkan kekuatan hukum hak tanggungan pada objek sertifikat hak atas tanah yang akan turun waris.

**c) Metode Pengumpulan Data**

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder, yang dimaksud data primer yaitu data yang berupa fakta-fakta dan keterangan-keterangan yang diperoleh secara langsung dari objek penelitian/lapangan. Data primer diperoleh melalui interview (wawancara) langsung terhadap subyek penelitian. Wawancara dilakukan dengan pihak Notaris dan PPAT Jane Margaretha Handayani, SH, MKn di Kota Semarang, dan data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan guna mendapatkan landasan teoritis berupa pendapat-pendapat atau tulisan-tulisan para ahli hukum atau pihak-pihak lain yang berwenang dan juga untuk memperoleh informasi baik dalam bentuk ketentuan formal maupun data melalui naskah resmi yang ada. Dalam penelitian ini meliputi bahan hukum primer dan sekunder terdiri dari :

a. Bahan hukum primer

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- 3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-benda yang Berkaitan di atasnya.

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder diambil dari :

- a. Literatur, buku-buku dan makalah-makalah yang menyangkut masalah yang akan diteliti.
- b. Tulisan dan penelitian yang terdahulu tentang hak tanggungan, hasil-hasil penelitian

e. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif yaitu analisis yang sifatnya non statistik atau non matematis. Data yang telah diperoleh akan dianalisis isinya dengan menggunakan asas-asas hukum, teori-teori hukum, pendapat para ahli dan peraturan perundang-undangan yang ada, selanjutnya disusun dalam bentuk skripsi.

### 3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Prosedur pembebanan Hak Tanggungan terhadap objek Sertifikat Hak Atas Tanah yang akan di Turun Waris.

Peralihan hak atas tanah karena pemegang hak atas tanah meninggal dan hak atas tanah tersebut beralih kepada pihak lain melalui pewarisan. Ahli waris mempersiapkan syarat-syarat untuk proses turun waris, antara lain:

1. Akta kematian ;
2. Surat Keterangan Waris;
3. KTP dan Kartu Keluarga para ahli waris;
4. PBB tahun berjalan dan;
5. Membayar Pajak.

Setelah semua syarat yang dibutuhkan telah lengkap, maka proses turun waris dijalankan oleh notaris di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang. setelah turun waris selesai, supaya memiliki kekuatan hukum notaris menjalankan proses pemasangan hak tanggungan untuk mengantisipasi cidera janji (wanprestasi). Pendaftaran pemasangan hak tanggungan dilakukan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang.

Syarat-syarat bagi masyarakat yang akan mendaftarkan tanah hak milik yang berasal dari warisan adalah sebagai berikut:

- a.Surat permohonan (tersedia blanko) ;
- b.Surat kuasa bila dengan kuasa ;
- c.Identitas penerima warisan ;
- d.Sertifikat hak atas tanah atau surat bukti pemilikan tertulis ;
- e.Surat keterangan kematian ;
- f.Surat keterangan warisan yang dibuat ahli waris diketahui lurah/camat, dan disaksikan oleh 2 orang saksi ;
- g. Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah :
- h.SKMHT dan APHT yang di tanda tangan PPAT:

2. Kekuatan hukum hak tanggungan pada objek sertifikat hak atas tanah yang akan diturun waris.

Sehubungan dengan hal tersebut Undang–Undang Nomor 5 Tahun 1960 UUPA dalam Pasal 19 menyebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia

menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 3 adalah: <sup>16</sup>

1. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum, maka kepada pemegang hak atas tanah diberikan sertifikat hak atas tanah.
2. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Untuk melaksanakan fungsi informasi, maka data fisik dan data yuridis terbuka untuk umum.
3. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebasan dan hapusnya hak bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftarkan.

## **8).Penutup**

### **1. Simpulan**

- a. Prosedur pembebanan hak tanggungan terhadap objek sertifikat hak atas tanah yang akan di turun waris.

Peralihan hak atas tanah karena pemegang hak atas tanah meninggal dan hak atas tanah tersebut beralih kepada pihak lain melalui pewarisan. Ahli waris mempersiapkan syarat-syarat untuk proses turun waris, antara lain:

1. Akta kematian ;
2. Surat Keterangan Waris;
3. KTP dan Kartu Keluarga para ahli waris;
4. PBB tahun berjalan dan;
5. Membayar Pajak.

Setelah semua syarat yang dibutuhkan telah lengkap, maka proses turun waris dijalankan oleh notaris di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang. setelah turun waris selesai, supaya memiliki kekuatan hukum notaris menjalankan proses pemasangan hak tanggungan untuk mengantisipasi cedera janji (wanprestasi). Pendaftaran pemasangan hak tanggungan dilakukan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang.

Syarat-syarat bagi masyarakat yang akan mendaftarkan tanah hak milik yang berasal dari warisan adalah sebagai berikut:

- a. Surat permohonan (tersedia blanko) ;
- b. Surat kuasa bila dengan kuasa ;
- c. Identitas penerima warisan ;
- d. Sertifikat hak atas tanah atau surat bukti pemilikan tertulis ;

---

<sup>16</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2006), halaman 76.

- e. Surat keterangan kematian ;
  - f. Surat keterangan warisan yang dibuat ahli waris diketahui lurah/camat, dan disaksikan oleh 2 orang saksi ;
  - g. Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah ;
  - h. SKMHT dan APHT yang di tanda tangan PPAT:
- b. Kekuatan hukum hak tanggungan pada objek sertifikat hak atas tanah yang akan diturun waris.

Undang–Undang Nomor 5 Tahun 1960 UUPA dalam Pasal 19 menyebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Pendaftaran tanah kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang mencakup Pasal 3 huruf (a) yaitu, “Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak- hak sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum, maka kepada pemegang hak atas tanah diberikan sertifikat hak atas tanah”.

## **2. SARAN**

1. Kepada pewaris sebaiknya jika mengadakan pewarisan hendaknya dibuktikan dengan bukti tertulis bahwa telah terjadi pewarisan sehingga tidak terjadi permasalahan dikemudian hari setelah pewarisan tersebut terjadi.
2. Kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang agar dalam menjalankan masalah pendaftaran tanah mengacu pada asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka untuk memberikan kemudahan kepada masyarakat dalam pendaftaran tanah tersebut dan hendaknya biaya pendaftaran sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

## DAFTAR PUSTAKA

### a. Buku-buku.

Andraini, Fitika. “*Perbedaan Golongan Penduduk dalam Proses Pendaftaran Hak atas Tanah karena Pewarisan*”, Tesis, Universitas Diponegoro, tidak dipublikasikan.

Chomsah, Ali Ahmad. *Hukum Pertanahan*. Jakarta : Prestasi Pustaka, 2002.

Fajar, Mukti ND dan Yulianto Achmad. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2013.

Harsono, Boedi. *Himpunan Peralihan-Peralihan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan, 2002.

Hasbullah, Frieda Husni. *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-hak yang Memberi Jaminan*. Jakarta : Ind-Hill Co, 2005.

Hasan, Djuhaendah, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti 1996.

Kashadi. *Hak Tanggungan dan Jaminan fidusia*, (Semarang : Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2000.

Mulyadi. Kartini dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan.. Edisi Pertama, Cetakan Kedua*, Jakarta : Penerbit Prenada Media Group, 2005.

Ramulyo, Idris. *Perbandingan Hukum Kewarisan Islam dengan Kewarisan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta : Sinar Grafika, 2004.

Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Edisi Pertama. Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2010.

Satrio J. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku II*, Bandung: Citra Aditya Bakti 2004.

Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta : Sinar Grafika, 2006.

Usman, Rachmadi. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta : Sinar Grafika, 2009.

### b. Peraturan Perundang-undangan.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria(UUPA).

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-benda yang Berkaitan di atasnya.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

c. Website.

Abdul Kholiq Imron, file:///G:/KAMPUS/SKRIPSI/Abdulhammad%20fauzi.pdf, diakses pada tanggal 3 Februari 2020. 2020.

Eko Irawan, file:///G:/KAMPUS/SKRIPSI/eko irawan/18232-38326-1-SM.pdf, diakses pada tanggal 12 Februari 2020. 2020.