

TESIS

**PELAKSANAAN LELANG TERHADAP HAK ATAS TANAH BERUPA
HARTA WARISAN YANG BELUM DIBAGI**



OLEH:

ELISSE SEPTIANI WIYANTI

NIM. 032014253022

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS AIRLANGGA

SURABAYA

2022

**PELAKSANAAN LELANG TERHADAP HAK ATAS TANAH YANG
BERUPA HARTA WARISAN YANG BELUM DIBAGI**

T E S I S

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga**

OLEH:

**ELISSE SEPTIANI WIYANTI
NIM. 032014253022**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2022**

LEMBAR PENGESAHAN

**Tesis ini telah disetujui,
Tanggal 17 Januari 2022**

Oleh

Dosen Pembimbing I:



**Dr. Bambang Sugeng Ariadi
Subagyo, S.H., M.H.
NIP. 196812291993031004**

Dosen Pembimbing II:



**Dr. Trisadini Prasastinah Usanti,
S.H., M.H.
NIP. 196702261993032001**

Mengetahui:

**Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Airlangga**



**Dr. Indira Retno Aryantie, S.H., M.H.
NIP. 19800320200501200**

**Tesis ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Panitia Penguji,
Pada tanggal 17 Januari 2022**

PANITIA PENGUJI TESIS:

**Ketua : Dr. M. Hadi Shubhan, S.H., M.H., C.N.
NIP. 197304062003121002**

**Anggota : 1. Dr. Bambang Sugeng Ariadi Subagyo, S.H., M.H.
NIP. 196812291993031004
2. Dr. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H.
NIP. 196702261993032001
3. Dr. Zahry Vandawati Chumaida, S.H., M.H.
NIP. 197304031997022001
4. Kukuh Leksono Suminaring Aditya, S.H., L.L.M.
NIP. 199009292022013101**

ABSTRAK

Perjanjian Kredit merupakan perjanjian pokok, sehingga Bank akan meminta jaminan yang diikat dengan perjanjian tambahan. Jaminan tersebut digunakan sebagai pelunasan utang dari fasilitas kredit yang telah diberikan oleh Bank. Jaminan yang diberikan dapat berupa jaminan perorangan maupun jaminan kebendaan. Jaminan tersebut tidak hanya dapat diberikan oleh Nasabah sendiri, namun juga dapat diberikan oleh orangtua yang menjamin utang milik anaknya. Hal ini seringkali dapat menimbulkan masalah apabila anak sebagai Nasabah wanprestasi. Apabila Nasabah wanprestasi, Bank akan melakukan lelang terhadap jaminan milik orangtua yang telah diserahkan kepada Bank. Apabila orangtua sebagai pemilik jaminan meninggal dunia, maka jaminan yang telah diserahkan tersebut akan diperebutkan oleh para ahli waris yang menuntut haknya atas harta warisan tersebut. Penelitian ini merupakan penelitian hukum yang menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Tesis ini membahas mengenai kedudukan Bank sebagai penerima hak tanggungan apabila pemberi hak tanggungan meninggal dunia. Selain itu, tesis ini juga membahas mengenai keabsahan pelaksanaan lelang dengan objek hak tanggungan yang merupakan harta warisan yang belum dibagi. Hasil dari penelitian ini menyatakan bahwa Bank berkedudukan sebagai kreditur preferen yang mempunyai hak untuk didahulukan ketika pemilik jaminan meninggal dunia serta lelang hak atas tanah yang dilakukan atas harta warisan sah apabila perjanjian yang mendasari lelang tersebut sah dan dilakukan sebelum pemilik jaminan meninggal dunia. Oleh sebab itu, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diharapkan memberikan pemahaman kepada pemilik jaminan mengenai kedudukan Bank sebagai kreditur preferen ketika jaminan diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) serta pembagian harta warisan dapat dilakukan setelah pelaksanaan lelang objek hak tanggungan dilaksanakan.

Kata kunci: lelang, hak atas tanah, harta warisan.

ABSTRACT

The Credit Agreement is the main agreement, so the Bank will ask for collateral which is bound by an additional agreement. The collateral is used to pay off debt from credit facilities provided by the Bank. The guarantees given can be in the form of personal guarantees or material guarantees. The guarantee can not only be given by the customer himself, but also can be given by parents who guarantee their children's debts. This can often cause problems if the child as a customer default. If the Customer defaults, the Bank will conduct an auction of the parent's guarantee that has been submitted to the Bank. If the parent as guarantor dies, the guarantee that has been submitted will be contested by the heirs who claim their rights to the inheritance. This research is legal research that uses a statute approach, a conceptual approach, and a case approach. This thesis discusses the position of the Bank as the recipient of the mortgage if the giver of the mortgage dies. In addition, this thesis also discusses the validity of the auction with the object of mortgage which is an undivided inheritance. The results of this study state that the Bank is domiciled as a preferred creditor who has the right to take precedence when the owner of the collateral dies and the auction of land rights carried out on inheritance is legal if the agreement underlying the auction is valid and carried out before the owner of the collateral dies. Therefore, the Land Deed Officer (LDO) is expected to provide an understanding to the owner of the guarantee regarding the position of the Bank as a preferred creditor when the collateral is tied to the Deed of Granting Mortgage Rights (DGMR) and the distribution of inheritance can be carried out after the auction of the mortgage object is carried out.

Keywords: auction, land rights, inheritance.

LEMBAR ORISINALITAS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Elisse Septiani Wiyanti

NIM : 032014253022

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Tesis saya ini adalah asli dan benar-benar hasil karya sendiri, dan bukan hasil karya orang lain dengan mengatasnamakan saya, serta bukan merupakan hasil peniruan atau penjiplakan (plagiarism) dari hasil karya orang lain. Tesis ini belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik baik di Universitas Airlangga, maupun di Perguruan Tinggi lainnya;
2. Dalam Tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar kepustakaan;
3. Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis Tesis ini, serta sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan norma pengaturan yang berlaku di Universitas Airlangga.

Surabaya, 17 Januari 2022

Yang membuat pernyataan,



Elisse Septiani Wiyanti

NIM. 032014253022

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Allah SWT atas rahmat dan ridhonya, sehingga tesis ini dapat saya selesaikan dengan baik. Saya ingin menyampaikan terima kasih untuk segala dorongan, bantuan, serta inspirasi dalam rangka penyelesaian tesis kepada:

1. Rektor Universitas Airlangga, Bapak Prof. Dr. Mohammad Nasih, S.E., M.T., Ak., CMA. yang telah memberi saya kesempatan untuk menimba ilmu dan menjadi mahasiswa di Universitas Airlangga.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Bapak Iman Prihandono, S.H., M.H., LL.M., Ph.D., Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Ibu Dr. Enny Narwati, S.H., M.H. serta Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Bapak Dr. Mohammad Syaiful Aris, S.H., LL.M., yang telah menyediakan berbagai fasilitas yang dapat menjadi penunjang proses pembelajaran selama saya mengikuti perkuliahan.
3. Dosen Wali, Ibu Dr. Soelistyowati, S.H. M.H. yang telah membimbing, memberikan saran dan arahan selama saya menjadi mahasiswa Magister Kenotariatan.
4. Dosen Pembimbing, Bapak Dr. Bambang Sugeng Ariadi Subagyo, S.H., M.H., dan Ibu Dr. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H., yang dengan penuh kesabaran telah meluangkan waktu, memberikan pengarahan dan bimbingannya dalam menyelesaikan penulisan tesis.

5. Dosen Penguji, Bapak Dr. M. Hadi Shubhan, S.H., M.H., C.N., Ibu Dr. Zahry Vandawati Chumaida, S.H., M.H., dan Bapak Kukuh Leksono Suminaring Aditya, S.H., L.LM. yang dengan penuh kesabaran dan pengertian telah bersedia meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk menguji.
6. Bapak dan Ibu Dosen Magister Kenotariatan Universitas Airlangga yang telah memberikan ilmu dan membimbing dengan baik selama saya menjadi mahasiswa di Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
7. Seluruh Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Airlangga dan Staf Perpustakaan Universitas Airlangga yang telah menyediakan berbagai fasilitas selama perkuliahan dan segala pelayanan administrasi yang telah diberikan.
8. Ayahanda Samiran S.H., M.M., M.H., M.Kn., Ibunda Yuni Wigiati S.H., M.Kn., dan adik Audi Febriwidhia Aulia Putra tercinta serta keluarga besar kedua orangtua saya atas doa, nasihat, dan dukungannya kepada saya.
9. Sahabat saya, Nur Saddia Maulinda dan Winda Dwi Astuti Mariyono yang telah memberikan dukungan dan motivasinya.
10. Teman-teman yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu.
11. Teman-teman seangkatan di Magister Kenotariatan Universitas Airlangga yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu.

Demikian saya mengucapkan terima kasih pada seluruh pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan penulisan tesis ini. Saya berharap Allah SWT berkenan membalas segala kebaikan seluruh pihak yang telah membantu. Apabila terdapat kesalahan, kekurangan, dan ketidaksempurnaan dalam penulisan tesis ini, maka hal

tersebut bukanlah suatu kesengajaan, melainkan keterbatasan atas kemampuan yang saya miliki.

Surabaya, 17 Januari 2021

Elisse Septiani Wiyanti

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Burgerlijk Wetboek (Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23);

Herziene Inlandsch Reglement (Staatsblad Tahun 1941 Nomor 44);

Vendu Reglement (Staatsblad Tahun 1908 Nomor 189 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad Tahun 1940 Nomor 56);

Vendu Instructie (Staatsblad Tahun 1908 Nomor 190 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad Tahun 1939 Nomor 85);

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3473);

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632);

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790);

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 47/PMK.01/1996 Tentang Balai Lelang;

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 135/PMK.01/2006 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara;

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I;

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas II.

DAFTAR GAMBAR

1.1.	Skema Hubungan Bank dengan Nasabah	8
1.2.	Skema Hubungan Penerima Kuasa dan Pemberi Kuasa	8

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	iii
ABSTRAK	v
LEMBAR ORISINALITAS	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN	xi
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR ISI	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	8
1.3. Tujuan Penelitian	8
1.4. Manfaat Penelitian	9
1.4.1. Manfaat Teoritis	9
1.4.2. Manfaat Praktis	9
1.5. Metode Penelitian	9
1.5.1. Tipe Penelitian	9
1.5.2. Pendekatan Masalah	9
1.5.3. Sumber Bahan Hukum	10

1.5.4.	Prosedur Bahan Hukum	12
1.5.5.	Analisis Bahan Hukum	12
1.6.	Sistematika Penulisan	12
BAB II	KEDUDUKAN BANK SEBAGAI PEMEGANG HAK TANGGUNGAN APABILA PEMBERI HAK TANGGUNGAN MENINGGAL DUNIA	14
2.1.	Perjanjian Kredit dan Perjanjian Jaminan Kebendaan	14
2.2.	Perjanjian Jaminan Perorangan sebagai Pendukung Perjanjian Pokok	21
2.3.	Akibat Hukum Meninggalnya Pemberi Hak Tanggungan Terhadap Kedudukan Bank	28
BAB III	KEABSAHAN PELAKSANAAN LELANG DENGAN OBJEK LELANG YANG MERUPAKAN HARTA WARISAN YANG BELUM DIBAGI	40
3.1.	Harta Warisan yang Belum Dibagi	40
3.2.	Lelang Akibat Debitur Wanprestasi	49
3.3.	Pelaksanaan Lelang atas Harta Warisan	59
BAB IV	PENUTUP	68
4.1.	Kesimpulan	68
4.2.	Saran	68
DAFTAR BACAAN		