

KAJIAN PENERAPAN PRINSIP *DROIT DE SUITE* PADA PERALIHAN OBJEK HAK TANGGUNGAN KARENA PEWARISAN DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TEMANGGUNG

INTISARI

Alfian Alfathkan¹, Antari Innaka Turingsih^{2*}

Prinsip *Droit de suite* merupakan satu dari dua prinsip utama dalam Hukum Jaminan Kebendaan. Secara garis besar prinsip ini diartikan sebagai hak jaminan yang mengikuti objeknya ditangan siapapun objek tersebut berada. Penelitian ini berfokus pada kajian penerapan prinsip *Droit de suite* pada peralihan objek Hak Tanggungan karena pewarisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apa saja tantangan penerapan prinsip *Droit de suite* pada peralihan objek Hak Tanggungan karena pewarisan, dan mengetahui penerapan prinsip *Droit de suite* pada peralihan objek Hak Tanggungan yang sesuai dengan prinsip dan peraturan perundang undangan yang berlaku. Metode yang digunakan dalam menyusun penelitian ini adalah metode yuridis empiris. Metode penelitian hukum ini dilakukan dengan mengkaji dan menganalisis bekerjanya suatu hukum dalam masyarakat.

Berdasarkan data yang didapatkan diketahui bahwa proses peralihan objek Hak Tanggungan karena pewarisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung saat ini hanya bisa dilakukan dengan menggunakan metode *Roya* pelunasan terlebih dahulu sebelum bisa dilakukan proses turun waris. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa mekanisme tersebut dinilai merugikan baik bagi kreditur maupun ahli waris debitur. Kreditur berkurang kekuatan hukumnya jika syarat *Roya* pelunasan ini diterapkan pada peralihan objek Hak Tanggungan karena pewarisan. Ahli waris debitur juga akan dirugikan dengan adanya mekanisme tersebut karena akan dibebani dengan biaya tambahan lain seperti salah satunya biaya pendaftaran ulang Hak Tanggungan. Selain merugikan kreditur dan ahli waris debitur mekanisme seperti dijelaskan di atas juga bertentangan dengan beberapa peraturan yang mengatur mengenai peralihan objek Hak Tanggungan yang salah satunya adalah Pasal 104 A Permen ATR/BPN Republik Indonesia Nomor 16 tahun 2021.

Kata kunci : *Droit de suite*, Hak Tanggungan, Pewarisan

¹ Kelurahan Giyanti, Kecamatan Temanggung, Kabupaten Temanggung, Provinsi Jawa Tengah.

² Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada.

The Study of Implementing Droit de Suite Principle in the Transfer of Mortgage Right Object Due to Inheritance at the Agraria dan Tata ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Temanggung office (Temanggung Land Office)

ABSTRACT

Alfian Alfathkan¹, Antari Innaka Turingsih^{2*}

The Droit de suite principle is one of the two main principles in Security Rights Law. Broadly, this principle is defined as the right of security that follows the object, regardless of who holds it. This study focuses on examining the application of the Droit de suite principle in the transfer of encumbered objects due to inheritance at the Temanggung Land Office. The study aims to identify the challenges in applying the Droit de suite principle in the transfer of encumbered objects due to inheritance and to determine the appropriate implementation of this principle in accordance with the prevailing laws and regulations. The research method used in this study is the empirical legal research. This method involves studying and analyzing how the law operates in society.

Based on the data obtained, it was found that the transfer of encumbered objects due to inheritance at the Temanggung Land Office can currently only be carried out through the Roya (Mortgage release) process, which requires full loan repayment before the inheritance transfer process can proceed. The findings of this study indicate that mechanism is disadvantageous for both creditors and the heirs of the debtor. The creditor's legal standing is weakened if the Roya repayment requirement is enforced in the transfer of Mortgage Right objects due to inheritance. Additionally, the debtor's heirs are burdened with additional costs, such as re-registration Mortgage Right fees. Beyond disadvantaging creditors and debtor heirs, the mechanism described above also contradicts several regulations governing the transfer of encumbered objects, one of which is Article 104A of the Ministerial Regulation of ATR/BPN of the Republic of Indonesia Number 16 of 2021.

Keywords: *Droit de suite, Mortgage Right, Inheritance.*

¹ Kelurahan Giyanti, Kecamatan Temanggung, Kabupaten Temanggung, Provinsi Jawa Tengah.

² Faculty of law, Gadjah Mada University.