

# TINJAUAN HUKUM WARIS TERHADAP PENGALIHAN HAK KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) YANG DIBIAYAI ASURANSI JIWA KEPADA AHLI WARIS DEBITUR

Oleh:

Hani Puspita Sari<sup>1</sup>

Dwi Irwana Mulyani<sup>2</sup>

Sumriyah<sup>3</sup>

Universitas Trunojoyo Madura

Alamat: JL. Raya Telang, Telang, Kec. Kamal, Kabupaten Bangkalan, Jawa Timur (69162).

Korespondensi Penulis: [220111100063@student.trunojoyo.ac.id](mailto:220111100063@student.trunojoyo.ac.id),

[220111100070@student.trunojoyo.ac.id](mailto:220111100070@student.trunojoyo.ac.id), [sumriyah@trunojoyo.ac.id](mailto:sumriyah@trunojoyo.ac.id).

**Abstract.** Inheritance law in the context of transferring rights to a mortgage (KPR) financed through life insurance plays a crucial role in providing legal certainty for the heirs of a deceased debtor. Within Indonesia's pluralistic legal system, this transfer involves various legal dimensions, including civil inheritance law, Islamic inheritance law, and customary law, all of which interact with credit agreement law and insurance law. The study shows that once the debtor passes away and the mortgage life insurance is active, the obligation to settle the remaining loan shifts to the insurance company, thereby releasing the heirs from the responsibility of continuing the installment payments. However, administrative and technical challenges such as complex insurance claim procedures and lengthy processes for transferring land certificate ownership often hinder the heirs' rights. Therefore, harmonizing inheritance law, simplifying administrative procedures, and educating the public regarding heirs' rights and obligations are essential. With the protection provided by mortgage life insurance, heirs are not only safeguarded from debt burdens but also guaranteed legal and secure ownership of the property. This study serves as an important reference for policymakers, banking

# **TINJAUAN HUKUM WARIS TERHADAP PENGALIHAN HAK KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) YANG DIBIAYAI ASURANSI JIWA KEPADA AHLI WARIS DEBITUR**

*institutions, and insurance companies in improving the legal protection system for the heirs of mortgage debtors.*

**Keywords:** *Inheritance Law, Transfer of Rights, Home Ownership Credit, Heirs, Legal Protection..*

**Abstrak.** Hukum waris dalam konteks pengalihan hak Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dibiayai asuransi jiwa memiliki peranan penting dalam memberikan kepastian hukum kepada ahli waris debitur yang meninggal dunia. Dalam sistem hukum Indonesia yang pluralistik, pengalihan hak ini melibatkan berbagai aspek hukum seperti hukum waris perdata, hukum Islam, dan hukum adat, serta berinteraksi dengan hukum perjanjian kredit dan hukum asuransi. Penelitian menunjukkan bahwa setelah debitur meninggal dunia dan asuransi jiwa KPR telah aktif, kewajiban melunasi sisa kredit beralih kepada perusahaan asuransi, yang membebaskan ahli waris dari kewajiban pembayaran cicilan. Namun, tantangan administratif dan teknis seperti prosedur klaim asuransi yang rumit dan perpanjangan proses balik nama sertifikat seringkali menghambat hak ahli waris. Oleh karena itu, perlunya harmonisasi hukum waris, penyederhanaan prosedur administratif, serta edukasi kepada masyarakat tentang hak dan kewajiban ahli waris sangat penting. Dengan adanya perlindungan melalui asuransi jiwa KPR, ahli waris tidak hanya terlindungi dari beban utang, tetapi juga mendapatkan jaminan kepemilikan rumah secara sah dan aman. Studi ini menjadi pijakan penting bagi pembuat kebijakan, lembaga perbankan, serta perusahaan asuransi untuk meningkatkan sistem perlindungan hukum bagi ahli waris debitur KPR.

**Kata Kunci:** Hukum Waris, Pengalihan Hak, Kredit Pemilikan Rumah, Ahli Waris, Perlindungan Hukum.

## **LATAR BELAKANG**

Memiliki rumah adalah impian sebagian besar masyarakat Indonesia sebagai bentuk pemenuhan kebutuhan dasar dan wujud investasi jangka panjang bagi keluarga. Namun, harga properti yang terus meningkat membuat masyarakat lebih memilih jalur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebagai solusi yang paling memungkinkan untuk mewujudkan impian tersebut. KPR memberikan kemudahan bagi masyarakat untuk memiliki rumah dengan sistem pembayaran angsuran yang bisa dilakukan dalam jangka

waktu panjang, berkisar antara 5 hingga 20 tahun atau bahkan lebih. Dalam praktiknya, lembaga perbankan yang memberikan fasilitas KPR mensyaratkan adanya asuransi jiwa sebagai bentuk perlindungan bagi kedua belah pihak, terutama untuk mengantisipasi resiko kematian debitur sebelum kredit lunas. Asuransi jiwa KPR ini digunakan untuk mengalihkan resiko kematian debitur selama masa pinjaman, dimana resiko yang semula ditanggung bank dialihkan ke lembaga asuransi sebagai penjamin, sehingga asuransi jiwa berfungsi sebagai pemindah resiko dalam peristiwa yang tidak diinginkan<sup>1</sup>. Dengan adanya asuransi jiwa KPR, ahli waris debitur yang meninggal dunia tidak perlu dibebani dengan kewajiban melanjutkan pembayaran cicilan karena perusahaan asuransi akan melunasi sisa kredit yang ada.

Ketika debitur KPR meninggal dunia, muncul berbagai persoalan hukum yang kompleks terkait dengan pengalihan hak kredit dan kepemilikan rumah kepada ahli waris. Permasalahan ini tidak sesederhana yang dibayangkan karena melibatkan beberapa aspek hukum sekaligus, mulai dari hukum perjanjian kredit, hukum asuransi, hukum jaminan, hingga hukum waris yang berlaku di Indonesia. Menurut ketentuan Pasal 833 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, para ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas semua barang, semua hak, dan semua piutang orang yang meninggal<sup>2</sup>.

Asuransi jiwa dalam perjanjian KPR memainkan peran yang sangat penting sebagai jaminan pelunasan kredit apabila debitur meninggal dunia. Produk asuransi jiwa kredit ini merupakan hasil kerjasama antara bank dengan perusahaan asuransi yang memberikan manfaat berupa pelunasan kredit kepada bank apabila seseorang yang memanfaatkan fasilitas kredit meninggal dunia<sup>3</sup>. Dengan demikian, asuransi jiwa KPR memberikan perlindungan ganda, yaitu melindungi bank dari risiko kredit macet akibat kematian debitur dan sekaligus melindungi ahli waris dari beban hutang yang mungkin tidak mampu mereka tanggung. Namun dalam kenyataannya, proses klaim asuransi jiwa KPR seringkali menghadapi berbagai kendala teknis dan administratif yang dapat memperlambat atau bahkan menggagalkan pengalihan hak kepemilikan rumah kepada

---

<sup>1</sup> Masita, Nur Z., dan Ana Silviana, "Tinjauan Hukum Penerapan Asuransi Jiwa pada Kredit Pemilikan Rumah di BCA," *Notarius*, Vol. 17, No. 3 (2024): 1784-1800.

<sup>2</sup> Natania, M., & Lesmana, J. "Analisis Sistem Pewarisan di Indonesia Dalam Prespektif Hukum Perdata," *Jurnal Kewarganegaraan*, 8(1) (2024), 990-999.

<sup>3</sup> Anadi, Y. R. "Klausula Asuransi Kematian Pada Akad Kredit KPR Subsidi Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Dagang," *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan*, 5(1) (2021): 173.

# **TINJAUAN HUKUM WARIS TERHADAP PENGALIHAN HAK KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) YANG DIBIAYAI ASURANSI JIWA KEPADA AHLI WARIS DEBITUR**

ahli waris. Beberapa kendala yang sering muncul antara lain persyaratan dokumen yang rumit, masa tunggu klaim yang tidak dipahami dengan baik, hingga penolakan klaim karena berbagai alasan yang kadang tidak transparan bagi ahli waris.

Kompleksitas hukum waris di Indonesia menambah berbagai permasalahan dalam pengalihan KPR kepada ahli waris. Indonesia menganut sistem hukum waris yang pluralistik dimana terdapat tiga sistem hukum waris yang berlaku secara bersamaan, yaitu hukum waris perdata (BW), hukum waris Islam (Kompilasi Hukum Islam), dan hukum waris adat yang masih dipraktikkan oleh sebagian masyarakat. Penelitian menunjukkan bahwa terdapat perbedaan dan persamaan dari ketiga sistem hukum tersebut dalam hal pembuktian dan penyelesaian sengketa pembagian waris, dimana masing-masing sistem hukum menawarkan pendekatan yang berbeda berdasarkan norma dan nilai yang dianutnya<sup>4</sup>. Dalam konteks pengalihan KPR, perbedaan sistem hukum waris ini berimplikasi pada penentuan siapa saja yang berhak menjadi ahli waris serta berapa bagian masing-masing ahli waris atas rumah yang menjadi objek KPR. Misalnya, dalam hukum perdata ahli waris ditentukan berdasarkan golongan dengan sistem *legitieme portie*, sedangkan dalam hukum Islam pembagian warisan menggunakan sistem faraidh yang telah ditentukan secara rinci dalam Kompilasi Hukum Islam.

Aspek hak tanggungan juga menjadi bagian penting yang tidak bisa dipisahkan dalam pengalihan KPR kepada ahli waris. Dalam perjanjian KPR, rumah yang dibeli menjadi objek hak tanggungan yang memberikan kedudukan preferen kepada bank sebagai kreditur. Ketika debitur meninggal dunia dan klaim asuransi disetujui sehingga seluruh hutang kredit lunas, maka hak tanggungan harus diroya atau dihapus dan sertifikat hak milik dapat dialihkan kepada ahli waris yang sah. Penelitian mengenai perlindungan hukum terhadap ahli waris pemilik rumah bersama dalam eksekusi hak tanggungan menunjukkan bahwa proses peralihan hak ini memerlukan prosedur yang cukup panjang dan rumit<sup>5</sup>. Prosedur balik nama sertifikat kepada ahli waris harus dilakukan di kantor Badan Pertanahan Nasional dengan melampirkan berbagai dokumen seperti surat kematian pewaris, surat keterangan ahli waris, dan akta pembagian waris jika penerima warisan lebih dari satu orang. Proses administratif yang panjang ini seringkali menjadi

<sup>4</sup> Ginting, Yuni Priskilla, et al. "Pembuktian Dalam Kasus Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata," *Jurnal Hukum dan HAM Wara Sains*, Vol. 04, No. 01 (2025): 22-39.

<sup>5</sup> Abdat, N. A., & Wahyuningsih, W. "Perlindungan Hukum Terhadap Ahli Waris Pemilik Rumah Bersama Dalam Eksekusi Hak Tanggungan," *Private Law* Universitas Mataram, Vol. 4, No. 2 (2024): 389-398.

hambatan bagi ahli waris yang ingin segera mendapatkan kepastian hukum atas kepemilikan rumah warisan.

Aspek perpajakan juga tidak kalah penting dalam proses pengalihan KPR kepada ahli waris. Ahli waris yang akan melakukan balik nama sertifikat harus mengurus Surat Keterangan Bebas (SKB) Pajak Penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan. Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-8/PJ/2025 tentang Ketentuan Pemberian Layanan Administrasi Perpajakan telah menyederhanakan proses pengajuan SKB dengan menghapus syarat validasi SPT Tahunan PPh pewaris, sehingga Direktorat Jenderal Pajak kini berfokus pada kelengkapan dokumen dan kepatuhan pajak ahli waris<sup>6</sup>. Meskipun telah ada penyederhanaan prosedur, namun banyak ahli waris yang masih belum memahami dengan baik mengenai kewajiban perpajakan ini sehingga proses balik nama sertifikat menjadi terhambat. Kurangnya sosialisasi dan edukasi mengenai prosedur perpajakan dalam pewarisan menjadi salah satu faktor yang memperlambat proses pengalihan hak kepemilikan rumah kepada ahli waris.

Dalam hal debitur meninggal dunia dengan kondisi kredit yang masih aktif, ahli waris menghadapi pilihan yang tidak mudah. Berdasarkan ketentuan Pasal 833 KUHPerdata, ahli waris dengan sendirinya karena hukum mendapat hak milik atas semua barang dan juga mewarisi semua hutang pewaris<sup>7</sup>. Namun KUHPerdata juga memberikan hak kepada ahli waris untuk menolak warisan jika beban hutang lebih besar daripada harta yang diwariskan. Permasalahannya, tidak semua ahli waris memahami hak-hak mereka ini, dan seringkali bank langsung menagih kepada ahli waris tanpa menjelaskan opsi-opsi hukum yang tersedia. Jika klaim asuransi ditolak dan ahli waris tidak mampu melunasi sisa kredit, maka bank berhak melakukan eksekusi hak tanggungan melalui pelelangan umum yang akan mengakibatkan ahli waris kehilangan rumah warisan. Kondisi ini menunjukkan pentingnya pemahaman yang baik tentang hak dan kewajiban ahli waris dalam konteks pengalihan KPR.

Perlindungan hukum bagi ahli waris debitur KPR menjadi isu yang sangat penting mengingat posisi ahli waris yang seringkali lemah dalam berhadapan dengan institusi

---

<sup>6</sup> "Cara Mengurus SKB Warisan Tanah Rumah Gratis Pajak 2025," PAJAK.COM, (23 September 2025), diakses dari <https://www.pajak.com/komunitas/opini-pajak/cara-mengurus-skb-warisan-tanah-rumah-gratis-pajak-2025/> pada tanggal, 15 November 2025 20.37.

<sup>7</sup> Andriani, D. E., & Iskandar, H. "Penyelesaian kredit dari debitur yang meninggal dunia dengan klaim asuransi jiwa," UNES Law Review, 6(2) (2023): 6981.

# **TINJAUAN HUKUM WARIS TERHADAP PENGALIHAN HAK KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) YANG DIBIAYAI ASURANSI JIWA KEPADA AHLI WARIS DEBITUR**

perbankan dan perusahaan asuransi. Banyak ahli waris yang tidak memahami prosedur klaim asuransi, tidak mengetahui hak-hak mereka dalam hukum waris, dan kesulitan dalam mengurus berbagai dokumen administratif yang diperlukan untuk balik nama sertifikat. Ketidakpahaman ini dapat dimanfaatkan oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab atau bahkan dapat merugikan ahli waris itu sendiri karena kehilangan hak atas rumah warisan. Oleh karena itu, diperlukan kajian yang mendalam tentang aspek hukum dalam pengalihan KPR kepada ahli waris agar dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan yang lebih baik bagi ahli waris.

Penelitian mengenai tinjauan hukum waris terhadap pengalihan hak kredit kepemilikan rumah yang dibiayai asuransi jiwa kepada ahli waris debitur menjadi sangat relevan dan urgent untuk dilakukan. Kajian ini akan menganalisis bagaimana harmonisasi antara berbagai aspek hukum yang terlibat, mulai dari hukum perjanjian kredit, hukum asuransi, hukum jaminan, hingga hukum waris dalam konteks pengalihan KPR kepada ahli waris. Penelitian ini juga akan mengidentifikasi permasalahan-permasalahan hukum yang sering muncul dalam praktik serta mencari solusi yuridis yang dapat memberikan perlindungan optimal bagi ahli waris. Dengan pemahaman yang komprehensif tentang aspek-aspek hukum ini, diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi peningkatan sistem hukum di Indonesia, khususnya dalam memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi ahli waris debitur KPR. Hasil penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan masukan bagi pembuat kebijakan, lembaga perbankan, perusahaan asuransi, dan masyarakat luas dalam memahami mekanisme pengalihan KPR kepada ahli waris dengan lebih baik.

## **KAJIAN TEORITIS**

### **Teori Hukum Waris**

Kajian tentang pengalihan hak Kredit Pemilikan Rumah kepada ahli waris debitur yang meninggal dunia memerlukan pemahaman mendalam terhadap teori hukum waris sebagai fondasi utama. Hukum waris pada dasarnya mengatur bagaimana harta kekayaan seseorang yang meninggal dunia beralih kepada ahli warisnya, termasuk mengatur siapa saja yang berhak menjadi ahli waris, berapa bagian masing-masing, serta bagaimana

mekanisme pembagiannya dilaksanakan<sup>8</sup>. Warisan dipahami sebagai perihal apakah dan bagaimana hak dan kewajiban tentang kekayaan seseorang pada waktu ia meninggal dunia akan beralih kepada orang lain yang masih hidup, dengan tiga unsur utama yaitu adanya peninggal warisan atau *erflater*, ahli waris atau *erfgenaam* yang berhak menerima kekayaan, dan harta warisan sebagai wujud kekayaan yang ditinggalkan dan beralih<sup>9</sup>. Indonesia memiliki keunikan tersendiri dalam sistem hukum warisnya karena menganut pluralisme hukum waris dimana terdapat tiga sistem hukum waris yang berlaku secara bersamaan yaitu hukum waris perdata yang bersumber dari KUHPerdata, hukum waris Islam yang bersumber dari Kompilasi Hukum Islam, dan hukum waris adat yang masih dipraktikkan oleh sebagian masyarakat<sup>10</sup>. Pluralisme hukum waris ini tidak dapat dilepaskan dari konteks sejarah Indonesia yang pernah dijajah oleh Belanda selama lebih dari tiga abad, dimana penggolongan penduduk dalam Indische Staatsregeling telah menciptakan sistem hukum yang berbeda-beda untuk setiap golongan masyarakat.

Hukum waris perdata yang bersumber dari *Burgerlijk Wetboek* atau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan warisan hukum Belanda yang bersifat individualistik dan menekankan pada kebebasan pewaris, prioritas hak individu, pengakuan hak milik pribadi, minimnya intervensi keluarga, dan pentingnya dokumen hukum<sup>11</sup>. Konsep *Burgerlijk Wetboek* mengatur hukum waris sebagai ketentuan mengenai peralihan harta benda dari orang yang meninggal dunia kepada ahli warisnya, dimana hukum waris ini merupakan bagian integral dari hukum harta benda yang mengatur hak dan kewajiban yang timbul saat harta benda berpindah dari pewaris kepada ahli waris<sup>12</sup>. Pasal 830 KUH Perdata menyatakan bahwa pewarisan hanya berlaku setelah kematian pewaris, sedangkan Pasal 836 mengatur bahwa ahli waris harus masih hidup saat pembagian harta warisan terjadi. Ketentuan paling fundamental adalah Pasal 833 ayat (1) KUHPerdata yang menyatakan bahwa para ahli waris dengan sendirinya karena

---

<sup>8</sup> Ginting, Y. P., Gunadi, E. M., et all "Pembuktian Dalam Kasus Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata," *Jurnal Hukum dan HAM Wara Sains*, Vol. 04, No. 01 (Februari 2025): 22-39.

<sup>9</sup> Ibid.

<sup>10</sup> Suwarti, S., Khunmay, D., & Abannokovya, S., "Conflicts occurring due to the application of different legal inheritance systems in Indonesia," *Legality*: Jurnal Ilmiah Hukum, Vol. 30, No. 2 (2022): 214-227.

<sup>11</sup> Sukoharjo, J. K. "Mengenal sistem hukum waris di Indonesia," JDIH Kabupaten Sukoharjo (2025) Diakses dari <https://jdih.sukoharjokab.go.id/berita/detail/mengenal-sistem-hukum-waris-di-indonesia>, pada tanggal 21 November 2025, 09.04.

<sup>12</sup> Natania, M., & Lesmana, J. "Analisis Sistem Pewarisan di Indonesia Dalam Prespektif Hukum Perdata," *Jurnal Kewarganegaraan*, 8(1) (2024), 990-999.

## **TINJAUAN HUKUM WARIS TERHADAP PENGALIHAN HAK KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) YANG DIBIAYAI ASURANSI JIWA KEPADA AHLI WARIS DEBITUR**

hukum mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal, yang berarti warisan merupakan kekayaan yang berupa kompleks aktiva dan pasiva si pewaris yang berpindah kepada para ahli waris<sup>13</sup>. Hukum perdata membagi ahli waris ke dalam empat golongan berdasarkan hubungan kekerabatan dengan pewaris, dimana golongan pertama adalah anak dan keturunannya, golongan kedua adalah orang tua dan saudara kandung pewaris, golongan ketiga adalah keluarga dalam garis lurus ke atas dari orang tua, dan golongan keempat adalah sanak keluarga dalam garis menyamping sampai derajat keenam<sup>14</sup>.

Prinsip kesetaraan gender dalam hukum waris perdata merupakan aspek penting yang membedakannya dengan sistem hukum waris lainnya. Penelitian menunjukkan bahwa pembagian waris menurut hukum perdata menegaskan kesetaraan antara laki-laki dan perempuan dalam hak pewarisan tanpa pembedaan gender, dimana pembagian harta warisan dilakukan secara proporsional kepada ahli waris yang berhak tanpa membedakan jenis kelamin<sup>15</sup>. Sistem *legitimate portie* yang dianut oleh hukum waris perdata memberikan jaminan bahwa setiap ahli waris akan mendapatkan bagian minimum yang telah ditentukan undang-undang, sehingga memberikan perlindungan hukum yang kuat bagi ahli waris. Namun penerapan hukum waris perdata menghadapi tantangan karena pluralisme hukum di Indonesia, dimana masyarakat dapat memilih untuk tunduk pada sistem hukum waris yang berbeda sesuai dengan keyakinan dan adat istiadat mereka<sup>16</sup>.

Di Indonesia, hukum waris Islam telah dikodifikasikan dalam Kompilasi Hukum Islam yang bersifat *universal*, fleksibel dan adaptif, menjunjung tinggi nilai-nilai keadilan dan kemaslahatan umat serta bersifat dinamis dan berkembang sesuai dengan perkembangan zaman, Hukum waris Islam menggunakan sistem faraidh dimana pembagian warisan telah ditentukan secara rinci dalam bentuk tertulis, dengan memberikan hak waris yang sah kepada perempuan meskipun secara kuantitatif sering kali lebih kecil dibandingkan laki-laki dengan perbandingan umum dua banding satu, dimana ketentuan ini dilatarbelakangi oleh struktur sosial dan tanggung jawab ekonomi

---

<sup>13</sup> Ibid.

<sup>14</sup> Suhartono, D. A. F., Azizah, N. N., & Wibisono, C. S., "Sistem Pewarisan Menurut Hukum Perdata," *Jurnal Hukum, Politik Dan Ilmu Sosial*, Vol. 1, No. 3 (2022): 204-214.

<sup>15</sup> Khairani, S., Chairunisa, F., Putri, A. S., & Iskandar, S. "Analisis Hak Waris Dalam Hukum Perdata Indonesia: Kajian Normatif Terhadap Sistem Pembagian Warisan," *Journal of Social and Economics Research*, 6(2) (2024), 594-602.

<sup>16</sup> Ibid.

laki-laki sebagai kepala keluarga<sup>17</sup>. Ahli waris dalam hukum Islam diklasifikasikan menjadi beberapa kategori yaitu *Dzawil Furudh* yang merupakan ahli waris yang mendapat bagian tertentu yang telah ditetapkan dalam Al-Quran, *'Asabah* yang merupakan ahli waris yang mendapat sisa setelah bagian *Dzawil Furudh* dibagikan, dan *Dzawil Arham* yang merupakan ahli waris pengganti ketika tidak ada ahli waris utama<sup>18</sup>. Sementara itu, hukum waris adat memiliki keunikan tersendiri karena bersumber dari kebiasaan dan tradisi setempat yang diwariskan secara turun-temurun dan dipatuhi oleh masyarakat adat, dimana aturannya tidak selalu tertulis melainkan diwariskan melalui tradisi lisan, kebiasaan, dan perilaku masyarakat adat setempat<sup>19</sup>.

Hukum waris adat bersifat komunal yang diartikan bahwa kepentingan kelompok lebih diutamakan daripada kepentingan individu, dimana hukum waris adat lebih menekankan pada kepentingan keluarga dan komunitas daripada hak individual<sup>20</sup>. Penelitian mengenai pelaksanaan yurisprudensi hukum waris adat di Indonesia menunjukkan bahwa praktik pewarisan adat masih hidup dan berkembang di berbagai daerah, meskipun menghadapi tantangan dari sistem hukum modern yang lebih terstruktur<sup>21</sup>.

### Teori Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah

Teori tentang Kredit Pemilikan Rumah menjadi landasan kedua yang sangat penting dalam memahami hubungan hukum antara bank, debitur, dan objek kredit. Kredit Pemilikan Rumah adalah pinjaman yang diberikan kepada pembeli rumah dengan skema pembiayaan berjangka sampai dengan persentase tertentu dari harga sebuah rumah atau properti, dimana KPR termasuk ke dalam kategori kredit konsumtif yang pada dasarnya digunakan untuk keperluan atau kebutuhan yang sifatnya pribadi<sup>22</sup>. Sebagai kebutuhan primer, pembelian rumah menggunakan KPR menjadi salah satu metode paling populer

<sup>17</sup> Julius, L., Sudirman, M., & Djaja, B. "Analisis Normatif terhadap Hak Waris Perempuan dalam Perspektif Hukum Islam, Hukum Adat dan Hukum Perdata di Indonesia" Desentralisasi: Jurnal Hukum, Kebijakan Publik, Dan Pemerintahan, 2(3) (2025), 19.

<sup>18</sup> Witria I. Mamonto, et al., "Kajian Hukum Waris Anak Angkat Dalam Perspektif Hukum Islam," Jurnal Sosial Humaniora dan Pendidikan, Vol. 4, No. 3 (2025): 279-286.

<sup>19</sup> "Mengenal Sistem Hukum Waris di Indonesia", op.cit.

<sup>20</sup> Ibid.

<sup>21</sup> Hermanto, M. O. V., & Aly, A. F., "Pelaksanaan Yurisprudensi Hukum Waris Adat Masyarakat Di Indonesia," Mandub: Jurnal Politik, Sosial, Hukum dan Humaniora, Vol. 2, No. 1 (2024): 230-238.

<sup>22</sup> "Kredit pemilikan rumah," Wikipedia bahasa Indonesia, diakses dari [https://id.wikipedia.org/wiki/Kredit\\_pemilikan\\_rumah](https://id.wikipedia.org/wiki/Kredit_pemilikan_rumah), pada tanggal 21 November 2025, 09.32.

## **TINJAUAN HUKUM WARIS TERHADAP PENGALIHAN HAK KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) YANG DIBIAYAI ASURANSI JIWA KEPADA AHLI WARIS DEBITUR**

yang diandalkan masyarakat Indonesia untuk memenuhi kebutuhan papan, mengingat harga properti yang terus meningkat membuat sulit bagi masyarakat untuk membeli rumah secara tunai. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah merupakan perjanjian yang dibuat berdasarkan kesepakatan bebas dengan tetap mengandung arti bahwa perjanjian dapat dibuat dengan sebebas-bebasnya, dimana setiap bentuk perjanjian dilakukan antara dua pihak yang cakap untuk bertindak demi hukum untuk melaksanakan suatu perikatan<sup>23</sup>.

KPR berlandaskan pada kesepakatan hukum antara bank dan debitur, dimana perjanjian KPR tidak hanya berfungsi sebagai instrumen hukum untuk mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak, tetapi juga memberikan perlindungan hukum bagi kreditur dan debitur dalam menjalankan kewajibannya<sup>24</sup>. Dalam perspektif hukum perjanjian, perjanjian KPR harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang terdiri dari empat unsur yaitu kesepakatan para pihak yang mengandung arti bahwa para pihak harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang diadakan, kecakapan hukum yang berarti para pihak harus cakap menurut hukum untuk membuat perjanjian, suatu hal tertentu yang berarti objek perjanjian harus jelas dan dapat ditentukan, dan sebab yang halal yang berarti isi perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum<sup>25</sup>. Penelitian tentang analisis penerapan asas-asas hukum dalam perjanjian kredit perbankan menunjukkan bahwa bank harus memperhatikan asas-asas hukum dalam menyusun perjanjian kredit, termasuk menyajikan informasi transparan kepada nasabah dan melakukan evaluasi kredit secara objektif, sehingga tercapai keseimbangan hak antara bank dan nasabah.<sup>26</sup>

Hubungan hukum dalam KPR melibatkan tiga pihak yang saling terkait yaitu pertama, pihak debitur atau konsumen yang merupakan pembeli rumah yang dibangun oleh developer dengan uang yang dipinjam dari bank; kedua, pihak kreditur yaitu bank sebagai penyandang dana yang memberikan bantuan fasilitas kredit dalam bentuk uang

---

<sup>23</sup> Zales, R. "Tinjauan Hukum Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Indonesia," *Kumpulan Karya Ilmiah Mahasiswa Fakultas Sosial Sains*, 1(1) (2021).

<sup>24</sup> Indah, S. P., Sudirman, M., & Fitrian, A. "Akibat Hukum Wanprestasi Kreditur Terkait Penyerahan Sertifikat Yang Menjadi Jaminan Kredit Pemilikan Rumah," *Case Law: Journal of Law*, 6(1) (2025).

<sup>25</sup> Ibid.

<sup>26</sup> Romadhona, K., Qahar, A., & Alam, S., "Analisis Penerapan Asas-Asas Hukum Dalam Perjanjian Kredit Perbankan," *Journal of Lex Theory (JLT)*, Vol. 4, No. 2 (2023): 225-240.

yang dipergunakan oleh debitur untuk membayar rumah yang dibeli dari developer; dan ketiga, developer yaitu pengembang dan pembangun proyek-proyek perumahan yang menjual rumah kepada pembeli baik secara tunai maupun kredit<sup>27</sup>. Keterlibatan tiga pihak ini menciptakan kompleksitas hukum tersendiri, terutama ketika salah satu pihak yaitu debitur meninggal dunia sebelum menyelesaikan kewajibannya, sehingga diperlukan mekanisme hukum yang jelas untuk mengatur peralihan hak dan kewajiban kepada ahli waris. Prinsip kehati-hatian bank dalam memberikan kredit juga menjadi aspek penting, dimana bank harus melakukan analisis yang cermat terhadap kemampuan debitur untuk membayar kredit serta melakukan penilaian yang teliti terhadap objek jaminan yang akan digunakan sebagai pengaman kredit.

### **Teori Hak Tanggungan**

Teori hak tanggungan menjadi sangat relevan dalam konteks KPR karena rumah yang dibeli menjadi objek jaminan bagi pelunasan kredit. Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, 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 kreditur-kreditur lain, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Hak tanggungan merupakan satu-satunya lembaga jaminan atas tanah yang diakui sejak berlakunya UU Hak Tanggungan, dimana tanah tidak dapat dibebani dengan jenis hak jaminan lainnya seperti hipotik atau *credietverband* yang berlaku pada masa kolonial Belanda<sup>28</sup>.

Hak tanggungan memiliki beberapa asas fundamental yang mengatur keberadaan dan pelaksanaannya. Asas yang paling penting adalah asas accessoir yang berarti hak tanggungan merupakan perjanjian pelengkap atau tambahan yang terikat pada perjanjian utang piutang sebagai perjanjian pokoknya, sehingga jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dialihkan maka Hak Tanggungan juga ikut dialihkan secara otomatis.

---

<sup>27</sup> Turatmiyah, S. "Studi SKMHT Dalam Perjanjian KPR-BTN" (2024).

<sup>28</sup> "Hak Tanggungan sebagai Satu-Satunya Hak Jaminan atas Tanah," *Klinik Hukumonline*, diakses dari <https://www.hukumonline.com/klinik/a/hak-tanggungan-sebagai-satu-satunya-hak-jaminan-atas-tanah-lt5e67122a1211f/>, pada tanggal 21 November, 10.03.

## **TINJAUAN HUKUM WARIS TERHADAP PENGALIHAN HAK KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) YANG DIBIAYAI ASURANSI JIWA KEPADA AHLI WARIS DEBITUR**

Sifat accessoir dari hak jaminan dapat menimbulkan akibat hukum yang signifikan yaitu pertama, adanya dan hapusnya perjanjian tambahan tergantung pada perjanjian pokok; kedua, jika perjanjian pokok batal maka perjanjian tambahan juga batal demi hukum; ketiga, jika perjanjian pokok beralih maka perjanjian tambahan ikut beralih tanpa memerlukan penyerahan khusus; dan keempat, jika perjanjian pokok beralih karena cessie atau subrogatie maka perjanjian tambahan juga beralih tanpa penyerahan khusus<sup>29</sup>.

Akta Pemberian Hak Tanggungan atau APHT adalah dokumen resmi yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mengatur segala ketentuan terkait pemberian hak tanggungan kepada kreditur dalam proses pengajuan KPR, dimana fungsi utama APHT adalah sebagai jaminan pelunasan kredit kepada kreditur yang menjadi dasar hukum yang kuat bagi kreditur untuk mengeksekusi jaminan jika sewaktu-waktu debitur gagal melunasi pinjaman<sup>30</sup>. Jaminan sertifikat rumah yang dibebani hak tanggungan seharusnya dapat memberikan kepastian hukum bagi kreditur atas pelunasan kredit, dimana jika debitur wanprestasi atau gagal bayar, bank berhak untuk mengeksekusi atau melelang jaminan tersebut lebih dulu dibandingkan kreditur lain. Dalam konteks pengalihan KPR kepada ahli waris, proses roya atau penghapusan hak tanggungan menjadi tahapan penting yang harus dilalui setelah seluruh kewajiban kredit dilunasi baik oleh ahli waris maupun oleh asuransi jiwa, sehingga sertifikat hak milik dapat dialihkan sepenuhnya kepada ahli waris tanpa beban jaminan.

### **Teori Asuransi Jiwa KPR**

Teori asuransi jiwa KPR menjadi aspek yang sangat krusial dalam penelitian ini karena asuransi jiwa memainkan peran vital dalam melindungi kepentingan bank dan ahli waris ketika debitur meninggal dunia. Asuransi jiwa KPR adalah jenis asuransi jiwa yang memberikan pertanggungan pada pemegang polis atau pihak bank apabila terjadi risiko seperti meninggal dunia atau cacat tetap pada debitur yang membuat debitur tidak lagi mampu untuk melanjutkan pembayaran cicilan<sup>31</sup>. Kewajiban nasabah menjadi peserta asuransi jiwa KPR merupakan salah satu wujud dari *prudential principle* atau prinsip

---

<sup>29</sup> Ibid.

<sup>30</sup> "APHT: Pengertian, Syarat, Proses, dan Biayanya," Mekari Sign, diakses dari <https://mekarisign.com/id/blog/apht-adalah/>, pada tanggal 21 November 2025, 10.10.

<sup>31</sup> "Asuransi Jiwa KPR: Manfaat, Biaya, Cara Hitung," Lifepal, diakses dari <https://lifepal.co.id/media/asuransi/manfaat-asuransi-jiwa-kpr-bukan-sembarangan-bagaimana-jika-kepala-keluarga-meninggal/>, pada tanggal 21 November 2025, 10.18.

kehati-hatian lembaga perbankan, dimana asuransi jiwa ini memberikan pertanggungan atas risiko utang nasabah apabila dia meninggal dunia, sehingga asuransi jiwa berfungsi sebagai pemindah risiko dalam peristiwa yang tidak diinginkan<sup>32</sup>. Manfaat utama asuransi jiwa KPR adalah untuk menjamin utang nasabah tetap dapat dilunasi meskipun nasabah meninggal dunia, sehingga bermanfaat untuk mencegah kredit macet di bank dan menjamin agar keluarga nasabah tidak terbebani untuk melanjutkan dan melunasi utang<sup>33</sup>.

Mekanisme kerja asuransi jiwa KPR memiliki prosedur yang jelas untuk memberikan perlindungan secara maksimal, dimana saat debitur meninggal dunia sebelum KPR lunas, keluarga atau ahli waris dapat mengajukan klaim asuransi jiwa KPR, dan setelah klaim disetujui, pihak asuransi akan membayar sisa utang kredit langsung kepada bank sehingga cicilan KPR tidak akan menjadi beban bagi keluarga yang ditinggalkan<sup>34</sup>. Skema pengalihan tanggungan kredit adalah cara yang digunakan oleh asuransi jiwa KPR untuk memastikan bahwa sisa utang yang belum dibayar dapat dilunasi, dimana saat debitur meninggal dunia, pihak asuransi akan mengambil alih kewajiban pembayaran kredit yang tersisa sehingga keluarga atau ahli waris tidak perlu mengeluarkan biaya tambahan untuk melunasi utang yang ada dan rumah tetap menjadi milik mereka<sup>35</sup>.

### **Teori Pengalihan Hak dan Kewajiban dalam Hukum Waris**

Teori pengalihan hak dan kewajiban menjadi aspek teoritis terakhir yang perlu dipahami secara komprehensif dalam konteks penelitian ini. Pengalihan hak dan kewajiban dalam konteks hukum waris berkaitan erat dengan prinsip saisine yang diatur dalam Pasal 833 KUHPerdata yang menyatakan bahwa para ahli waris dengan sendirinya karena hukum mendapat hak milik atas segala harta peninggalan pewaris, baik aktiva maupun pasiva<sup>36</sup>. Prinsip ini mengandung arti yang sangat fundamental bahwa pada saat pewaris meninggal dunia, secara otomatis seluruh harta kekayaannya beralih kepada ahli warisnya tanpa memerlukan penyerahan khusus atau formalitas tertentu. Rumusan Pasal

---

<sup>32</sup> "Jangan Sepele, Begini Manfaat Asuransi Jiwa untuk KPR!" 99.co, diakses dari <https://www.99.co/id/panduan/asuransi-jiwa-untuk-kpr/>, pada tanggal 21 November 2025, 10.26.

<sup>33</sup> Asuransi Jiwa KPR: Manfaat, Biaya, Cara Hitung, op.cit.

<sup>34</sup> "Mengenal Asuransi Jiwa KPR: Definisi, Manfaat, dan Perhitungannya," Roojai Indonesia, diakses dari <https://www.roojai.co.id/article/asuransi/asuransi-jiwa-kpr/>, pada tanggal 21 November 2025, 10.30.

<sup>35</sup> Ibid.

<sup>36</sup> Hukum Waris Perdata Barat I, op.cit.

## **TINJAUAN HUKUM WARIS TERHADAP PENGALIHAN HAK KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) YANG DIBIAYAI ASURANSI JIWA KEPADA AHLI WARIS DEBITUR**

833 KUHPerdata hanya menyebutkan harta warisan, sedangkan dalam Pasal 1100 KUHPerdata disebutkan bahwa ahli waris yang telah menerima warisan dituntut dalam hal pembayaran hutang, hibah, wasiat dan beban-beban lain menanggung bagian yang seimbang dengan apa yang diterima masing-masing dari warisan, dengan demikian ahli waris yang menerima warisan dari pewaris tidak hanya berhak atas hartanya tetapi juga memiliki kewajiban untuk menanggung hutang pewaris<sup>37</sup>.

Dalam konteks KPR yang dibiayai asuransi jiwa, pengalihan hak kredit kepada ahli waris debitur melibatkan beberapa mekanisme hukum yang kompleks dan saling berkaitan. Pertama, pengalihan tanggung jawab utang dimana ahli waris mewarisi semua hutang pewaris termasuk kewajiban KPR yang belum lunas. Kedua, mekanisme klaim asuransi jiwa yang akan melunasi sisa kredit sehingga ahli waris tidak terbebani dengan kewajiban melanjutkan pembayaran. Ketiga, proses balik nama sertifikat kepemilikan rumah dari pewaris kepada ahli waris setelah hak tanggungan diroya atau dihapus<sup>38</sup>. KUHPerdata memberikan pilihan kepada ahli waris untuk menerima atau menolak warisan, dimana penolakan untuk menerima warisan sama dengan penolakan untuk menanggung beban hutang pewaris, sehingga sikap ini dapat dipahami sebagai upaya untuk menghindari pengalihan utang pewaris kepada ahli waris<sup>39</sup>.

Semua teori di atas saling berinteraksi dan membentuk suatu sistem hukum yang mengatur pengalihan KPR kepada ahli waris debitur yang meninggal dunia, dimana pemahaman yang komprehensif terhadap teori-teori ini menjadi sangat penting untuk dapat menganalisis permasalahan hukum yang timbul dalam praktik dan merumuskan solusi yuridis yang dapat memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi semua pihak yang berkepentingan.

### **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif atau yuridis normatif, yaitu penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan atau data sekunder sebagai bahan utama penelitian. Pendekatan

---

<sup>37</sup> Syuhada, S. "Pelimpahan Hutang Terhadap Ahli Waris Menurut Pasal 833 Ayat (1) KUHPerdata: Analisis Perspektif Hukum Islam," *Minhaj: Jurnal Ilmu Syariah*, 2(2) (2021), 183-204.

<sup>38</sup> Ginting, Y. P., Gunadi, E. M., et all "Pembuktian Dalam Kasus Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata," *Jurnal Hukum dan HAM Wara Sains*, Vol. 04, No. 01 (Februari 2025): 22-39.

<sup>39</sup> "PELIMPAHAN HUTANG TERHADAP AHLI WARIS," op.cit.

yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dimana pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hukum waris, perjanjian kredit, hak tanggungan, dan asuransi jiwa, sementara pendekatan konseptual dilakukan dengan mengkaji konsep-konsep hukum fundamental seperti konsep pewarisan, perjanjian kredit, hak tanggungan, serta pengalihan hak dan kewajiban dalam konteks hukum waris. Sumber data yang digunakan adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Kompilasi Hukum Islam, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perasuransian, dan peraturan perundang-undangan terkait lainnya, bahan hukum sekunder berupa buku-buku hukum, jurnal ilmiah nasional dan internasional dari tahun 2021-2025, artikel ilmiah, dan hasil penelitian terdahulu yang relevan, serta bahan hukum tersier berupa kamus hukum, ensiklopedia, dan bahan-bahan dari sumber internet yang kredibel.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) dengan cara membaca, mempelajari, menelaah, mengidentifikasi, dan menganalisis bahan-bahan hukum yang berkaitan dengan tinjauan hukum waris terhadap pengalihan hak KPR yang dibiayai asuransi jiwa kepada ahli waris debitur. Analisis data menggunakan metode deskriptif-analitis dengan pendekatan kualitatif, dimana data-data yang telah terkumpul diuraikan dalam bentuk kalimat yang tersusun secara sistematis, logis, dan yuridis untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai permasalahan penelitian. Proses analisis dilakukan dengan menggunakan logika deduktif, yaitu cara berpikir yang dimulai dari hal-hal yang umum berupa norma hukum dan kemudian ditarik kesimpulan yang lebih khusus mengenai penerapan hukum dalam kasus konkret, dengan melakukan interpretasi atau penafsiran terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan menggunakan berbagai metode penafsiran hukum seperti penafsiran gramatikal, sistematis, historis, dan teleologis. Hasil analisis kemudian disajikan secara deskriptif untuk menjawab permasalahan penelitian mengenai bagaimana tinjauan hukum waris terhadap pengalihan hak KPR yang dibiayai asuransi jiwa kepada ahli waris debitur, permasalahan hukum apa saja yang timbul dalam praktik, serta solusi yuridis yang dapat ditawarkan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi ahli waris debitur KPR.

# **TINJAUAN HUKUM WARIS TERHADAP PENGALIHAN HAK KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) YANG DIBIAYAI ASURANSI JIWA KEPADA AHLI WARIS DEBITUR HASIL DAN PEMBAHASAN**

## **Mekanisme Hukum Pengalihan Hak KPR yang Dibiayai Asuransi Jiwa Kepada Ahli Warsi Debitur**

Mekanisme hukum pengalihan hak Kredit Kepemilikan Rumah yang dibiayai asuransi jiwa kepada ahli waris debitur merupakan proses yang kompleks karena melibatkan beberapa aspek hukum secara bersamaan, yaitu hukum waris, hukum perjanjian kredit, hukum jaminan, dan hukum asuransi. Prinsip paling fundamental dalam hukum waris perdata Indonesia termaktub dalam Pasal 833 KUHPerdata yang menyatakan bahwa sekalian ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas segala barang, segala hak, dan segala piutang dari yang meninggal, dimana ketentuan ini melahirkan sebuah asas yang dikenal dengan nama asas saisine<sup>40</sup>. Berdasarkan prinsip ini, kedudukan hukum debitur yang telah meninggal dunia secara otomatis digantikan oleh para ahli warisnya, yang kini memikul kewajiban untuk melanjutkan pelunasan sisa utang tersebut. Lebih lanjut, Pasal 1100 KUHPerdata mengatur bahwa ahli waris yang telah menerima warisan dituntut dalam hal pembayaran hutang, hibah, wasiat dan beban-beban lain menanggung bagian yang seimbang dengan apa yang diterima masing-masing dari warisan, dengan demikian ahli waris yang menerima warisan dari pewaris tidak hanya berhak atas hartanya tetapi juga memiliki kewajiban untuk menanggung hutang pewaris<sup>41</sup>.

Dalam konteks KPR, cicilan rumah atau KPR yang biasanya memiliki jangka waktu yang cukup panjang bahkan hingga beberapa belas tahun tentu memiliki risiko yang membuat debitur meninggal sebelum cicilan KPR lunas, sehingga saat debitur meninggal dunia, utang atau cicilan KPR bisa menjadi warisan keluarga atau hak waris beserta dengan kepemilikan rumah. Kematian debitur tidak mengakhiri perjanjian kredit, melainkan memicu bekerjanya mekanisme hukum jaminan yang telah disiapkan sejak awal, dimana meninggalnya debitur tidak termasuk sebagai salah satu syarat hapusnya perikatan menurut KUHPerdata sehingga perjanjian KPR tetap berjalan dan mengikat para pihak dengan posisi debitur kini diisi oleh para ahli warisnya<sup>42</sup>. Namun demikian,

<sup>40</sup> "Apakah Utang KPR Debitur Hapus Jika Ia Meninggal Dunia?" Lawyer Pontianak, diakses dari <https://www.lawyerpontianak.com/2025/10/apakah-utang-kpr-debitur-hapus-jika-ia.html>, pada tanggal 21 November 2025, 18.51.

<sup>41</sup> Syuhada, S. "PELIMPAHAN HUTANG TERHADAP AHLI WARIS MENURUT PASAL 833 AYAT (1) KUHPerdata," Analisis Perspektif Hukum Islam. *Minhaj: Jurnal Ilmu Syariah*, 2(2) (2021), 183-204.

<sup>42</sup> "Apakah Utang KPR Debitur Hapus Jika Ia Meninggal Dunia?" op.cit.

tidak ada kewajiban para ahli waris untuk menerima warisan yang diberikan kepada mereka karena para ahli waris berhak menolak sehingga mereka tidak punya hak apapun terhadap semua yang diwariskan, dimana penolakan untuk menerima warisan sama dengan penolakan untuk menanggung beban hutang pewaris.

Mekanisme pengalihan KPR kepada ahli waris sangat bergantung pada ada tidaknya asuransi jiwa kredit yang melindungi debitur. Pada dasarnya, semua bank yang memberikan kesempatan kepada debitur untuk mendapatkan KPR akan menyertakan asuransi jiwa di dalam surat perjanjian untuk mengantisipasi jika ada kejadian fatal seperti debitur meninggal sehingga tidak bisa melanjutkan cicilan, dimana asuransi inilah yang kemudian akan menyelesaikan sisa cicilan KPR debitur kepada bank sehingga pihak ahli waris tidak akan dibebani oleh cicilan yang mungkin saja tidak mampu mereka bayar setiap bulannya. Asuransi kredit memberikan perlindungan dan menjamin tertanggung selaku penerima kredit atau debitur apabila meninggal dunia karena kecelakaan, sakit alami, cacat karena kecelakaan, terkena PHK, atau mengalami kejadian lain yang diatur dalam polis asuransi sehingga tidak dapat melanjutkan kewajibannya melunasi pinjaman kepada bank atau pemberi kredit<sup>43</sup>.

Prosedur klaim asuransi jiwa KPR dimulai saat debitur meninggal dunia, dimana keluarga atau ahli waris dapat mengajukan klaim kepada perusahaan asuransi dengan melengkapi dokumen-dokumen yang dipersyaratkan. Pencairan dana asuransi dilakukan dengan melengkapi dokumen-dokumen pengajuan klaim yaitu Surat Keterangan Meninggal Dunia dan Surat Keterangan Ahli Waris dari kelurahan atau desa, Surat kuasa Ahli Waris, Fotokopi KTP Nasabah, Fotokopi KTP Ahli Waris, Fotokopi Kartu Keluarga debitur, Fotokopi Surat Nikah bagi yang memiliki pasangan, dan berkas klaim dari bank. Ahli waris juga harus memperhatikan jangka waktu klaim karena terdapat batas waktu maksimal yakni tidak boleh melewati 3 hingga 6 bulan setelah nasabah meninggal dunia, dimana ketentuan setiap bank atau lembaga keuangan berbeda. Perlu diperhatikan pula bahwa pihak asuransi memberikan batasan klaim untuk asuransi hanya kepada nasabah yang berada dalam kategori lancar, sehingga sebelum melakukan proses klaim, ahli waris perlu memperhatikan kondisi kredit tersebut apakah masuk kategori lancar atau macet.

---

<sup>43</sup> "Begini Ketentuan Pelunasan KPR Jika Nasabah Meninggal Dunia," Detik Properti, diakses dari <https://www.detik.com/properti/kepemilikan-rumah/d-7457867/begini-ketentuan-pelunasan-kpr-jika-nasabah-meninggal-dunia>, pada tanggal 21 November 2025, 19.32.

# **TINJAUAN HUKUM WARIS TERHADAP PENGALIHAN HAK KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) YANG DIBIAYAI ASURANSI JIWA KEPADA AHLI WARIS DEBITUR**

Setelah klaim asuransi disetujui dan seluruh sisa kredit dilunasi oleh perusahaan asuransi, tahapan selanjutnya adalah penghapusan hak tanggungan atau roya dan proses balik nama sertifikat kepemilikan rumah kepada ahli waris. Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 5876 K/Pdt/2024, dengan meninggalnya debitur yang telah membayar premi asuransi jiwa kredit, kewajiban debitur untuk melunasi utang telah hapus sehingga perusahaan asuransi wajib membayar utang debitur kepada bank dan bank wajib mengembalikan jaminan kredit sesuai perjanjian kredit kepada ahli waris, dimana dengan tidak diserahkannya sertifikat hak milik kepada ahli waris adalah perbuatan melawan hukum<sup>44</sup>. Prosedur balik nama sertifikat tanah warisan dilakukan di kantor Badan Pertanahan Nasional dengan menyerahkan sejumlah dokumen meliputi sertifikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya, dan surat tanda bukti sebagai ahli waris, dimana pendaftaran peralihan hak dilakukan berdasarkan surat tanda bukti ahli waris dan akta pembagian waris jika penerimanya lebih dari satu orang<sup>45</sup>.

## **Kendala dan Problematika Hukum Dalam Pengalihan KPR Kepada Ahli Waris Debitur**

Dalam praktik pengalihan KPR kepada ahli waris debitur yang meninggal dunia, terdapat berbagai kendala dan problematika hukum yang seringkali menghambat proses dan merugikan ahli waris. Permasalahan pertama berkaitan dengan pluralisme hukum waris di Indonesia yang menciptakan ketidakpastian mengenai siapa yang berhak menjadi ahli waris dan berapa bagian masing-masing. Tantangan dalam sistem pewarisan di Indonesia mencakup penegakan hukum yang seringkali memerlukan interpretasi kompleks terutama ketika bertentangan dengan hukum adat atau ajaran agama<sup>46</sup>. Konflik terjadi karena penerapan sistem hukum waris yang berbeda, dimana setiap sistem memiliki ketentuan sendiri yang dapat bertentangan dengan sistem lainnya, sehingga

---

<sup>44</sup> "Debitur KPR Wafat, Sertifikat Jaminan Wajib Kembali," Ercolaw, diakses dari <https://ercolaw.com/debitur-kpr-wafat-jaminan-wajib-kembali/>, pada tanggal 21 November 2025, 19.52.

<sup>45</sup> "Bagaimana Status Utang Debitur KPR yang Meninggal Dunia?" Ajaib, diakses pada <https://ajaib.co.id/belajar/banking/bagaimana-status-utang-debitur-kpr-yang-meninggal-dunia>, pada tanggal 21 November 2025, 19.55.

<sup>46</sup> Natania, M., & Lesmana, J. "Analisis Sistem Pewarisan di Indonesia Dalam Prespektif Hukum Perdata," *Jurnal Kewarganegaraan*, 8(1) (2024), 990-999.

menimbulkan perdebatan mengenai sistem hukum mana yang harus diterapkan dalam kasus tertentu<sup>47</sup>.

Problematika kedua adalah terkait dengan proses klaim asuransi jiwa yang seringkali berbelit-belit dan memakan waktu lama. Saat debitur KPR meninggal dunia dan KPR telah diasuransikan serta dibayar lunas preminya, seharusnya secara hukum utang debitur KPR lunas dan bank wajib kembalikan jaminan kepada ahli waris, namun dalam praktiknya ahli waris yang tengah berduka justru dihadapkan pada proses klaim yang berbelit-belit dan keengganan bank untuk melepaskan jaminan<sup>48</sup>. Problem yang umum dihadapi debitur dan ahli warisnya adalah asimetri informasi dan posisi tawar yang timpang saat berhadapan dengan perbankan dalam situasi tersebut, dimana bank sering kali berlindung di balik prosedur internal yang rumit dan menunda pengembalian sertifikat hingga klaim asuransi cair dalam proses yang terkadang bisa memakan waktu berbulan-bulan bahkan sampai tahunan.

Kendala ketiga berkaitan dengan penolakan klaim asuransi karena berbagai alasan teknis. Meski sudah tertera secara nyata dalam klausul, asuransi tidak akan serta merta memenuhi klaim yang diajukan karena pihak keluarga atau ahli waris harus bisa menunjukkan dokumen atau persyaratan yang diminta, dimana ada asuransi yang meminta surat keterangan kematian dari dokter maupun lembaga terkait lainnya, keterangan medis, kuitansi pembayaran di rumah sakit, atau keterangan lain yang terkait kondisi terakhir nasabah<sup>49</sup>. Asuransi juga akan melihat catatan pembayaran premi yang dilakukan nasabah apakah lancar atau malah ada tunggakan premi, dan tidak hanya pembayaran premi asuransi yang harus lancar tetapi proses pembayaran cicilan KPR pun harus rapi dan lancar dimana jangan sampai nasabah meninggalkan tunggakan cicilan saat meninggal karena tunggakan ini harus dibayar oleh ahli waris sebelum bisa mengajukan klaim dan tunggakan ini tidak akan ditanggung asuransi.

Problematika keempat adalah kesulitan dalam proses administratif balik nama sertifikat dan penghapusan hak tanggungan. Proses melengkapi dokumen untuk klaim asuransi dan balik nama sertifikat bisa menghabiskan waktu beberapa minggu bahkan berbulan-bulan karena melibatkan pihak rumah sakit dan lembaga pemerintahan yang

<sup>47</sup> Suwarti, S., Khunmay, D., & Abannokovya, S., "Conflicts occurring due to the application of different legal inheritance systems in Indonesia," *Legality: Jurnal Ilmiah Hukum*, Vol. 30, No. 2 (2022): 214-227.

<sup>48</sup> "Debitur KPR Wafat, Sertifikat Jaminan Wajib Kembali," op.cit.

<sup>49</sup> "Bagaimana Status Utang Debitur KPR yang Meninggal Dunia?" (Simulasi Kredit), op.cit.

## **TINJAUAN HUKUM WARIS TERHADAP PENGALIHAN HAK KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) YANG DIBIAYAI ASURANSI JIWA KEPADA AHLI WARIS DEBITUR**

terkait dengan dokumen kependudukan. Permasalahan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah peralihan pewarisan seringkali tidak sesuai dengan peraturan yang ada, terutama terkait dengan tanah warisan yang belum dibagi sehingga menimbulkan problematika dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah<sup>50</sup>. Selain itu, ahli waris juga harus mengurus Surat Keterangan Bebas (SKB) Pajak Penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan, dimana meskipun telah ada penyederhanaan prosedur namun banyak ahli waris yang masih belum memahami dengan baik mengenai kewajiban perpajakan ini sehingga proses balik nama sertifikat menjadi terhambat.

### **Solusi Yuridis Untuk Memberikan Kepastian Hukum dan Perlindungan Bagi Ahli Waris**

Untuk mengatasi berbagai kendala dan problematika dalam pengalihan KPR kepada ahli waris, diperlukan solusi yuridis yang komprehensif dan terpadu. Solusi pertama adalah perlunya harmonisasi hukum waris di Indonesia melalui unifikasi atau setidaknya sinkronisasi antara hukum waris perdata, hukum waris Islam, dan hukum waris adat untuk memberikan kepastian hukum bagi ahli waris. Hukum waris di Indonesia terus beradaptasi dengan dinamika sosial dan budaya, dengan revisi hukum dan pengembangan mekanisme penyelesaian sengketa yang lebih efektif, dimana beberapa putusan penting Mahkamah Agung menunjukkan pengakuan terhadap wasiat yang mengikat bagi ahli waris dan memperlihatkan penerapan prinsip keadilan yang efisien dan stabil<sup>51</sup>.

Solusi kedua adalah perlunya transparansi dan penyederhanaan prosedur klaim asuransi jiwa KPR. Bank dan perusahaan asuransi harus melakukan review menyeluruh terhadap Standard Operating Procedures (SOP) terkait penanganan debitur KPR yang meninggal dunia serta melakukan pelatihan terhadap staf frontline untuk memberikan informasi yang akurat dan berempati kepada ahli waris, karena hal tersebut bukan lagi mengenai praktik pelayanan customer melainkan bentuk dari kepatuhan hukum dan bagian dari penerapan manajemen risiko suatu perusahaan<sup>52</sup>. Peraturan Otoritas Jasa

---

<sup>50</sup> Yulandari, M., Yamin, M., Zaidar, Z., & Harianto, D. "Problematika Lahirnya Sertifikat Hak Atas Tanah yang Berasal Dari Tanah Warisan yang Belum Dibagi," Locus Journal of Academic Literature Review, Vol. 2, No. 12 (2023), 958-975.

<sup>51</sup> "Analisis Sistem Pewarisan di Indonesia," op.cit.

<sup>52</sup> "Debitur KPR Wafat, Sertifikat Jaminan Wajib Kembali," op.cit

Keuangan Nomor 22 Tahun 2023 tentang Pelindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan memberikan kerangka perlindungan bagi konsumen termasuk debitur KPR dan ahli warisnya, dimana pelaku usaha jasa keuangan perlu memahami dan mematuhi aturan ini demi menjaga keberlangsungan bisnis sekaligus meminimalkan risiko sanksi administratif.

Solusi ketiga adalah perlunya edukasi dan sosialisasi kepada masyarakat tentang pentingnya asuransi jiwa KPR dan hak-hak ahli waris. Masyarakat perlu memahami bahwa asuransi jiwa KPR bukan sekadar formalitas tetapi instrumen perlindungan hukum yang wajib dihormati oleh bank, dan kepemilikan KPR dengan asuransi jiwa kini memiliki lapisan perlindungan hukum yang lebih kuat berdasarkan putusan-putusan Mahkamah Agung. Selain itu, ahli waris perlu dipertaukan dengan pengetahuan tentang prosedur pengajuan klaim, dokumen yang diperlukan, serta hak-hak mereka dalam berhadapan dengan bank dan perusahaan asuransi.

Solusi keempat adalah perlunya integrasi dan digitalisasi sistem administrasi pertanahan untuk mempercepat proses balik nama sertifikat kepada ahli waris. Penyederhanaan prosedur perpajakan seperti yang telah dilakukan melalui Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-8/PJ/2025 perlu diikuti dengan penyederhanaan prosedur administratif lainnya di Badan Pertanahan Nasional serta koordinasi yang lebih baik antara berbagai instansi terkait. Dengan solusi-solusi yuridis yang komprehensif ini, diharapkan proses pengalihan KPR kepada ahli waris dapat berjalan dengan lebih lancar, efektif, dan berkeadilan sehingga memberikan kepastian hukum dan perlindungan yang lebih baik bagi ahli waris debitur KPR di Indonesia.

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

### **Kesimpulan**

Pengalihan hak kredit kepemilikan rumah (KPR) yang dibiayai dengan asuransi jiwa kepada ahli waris debitur yang meninggal dunia merupakan isu hukum yang kompleks dan multidimensional, yang melibatkan tumpang tindih antara hukum waris, perjanjian kredit, jaminan hak tanggungan, serta mekanisme asuransi jiwa. Pluralisme sistem hukum waris di Indonesia yang mencakup hukum perdata, hukum Islam, dan hukum adat sering menyebabkan ketidakpastian dalam penentuan hak dan porsi ahli waris, sehingga mempengaruhi kelancaran pengalihan hak KPR. Selain itu, prosedur

## **TINJAUAN HUKUM WARIS TERHADAP PENGALIHAN HAK KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) YANG DIBIAYAI ASURANSI JIWA KEPADA AHLI WARIS DEBITUR**

klaim asuransi jiwa KPR cukup rumit dan terkadang mengalami hambatan administratif, memperlambat proses pelunasan kredit dan pengalihan hak atas rumah kepada ahli waris. Hambatan lain ditemukan pada proses administrasi balik nama sertifikat tanah dan penghapusan hak tanggungan yang cukup panjang dan berbelit, yang akhirnya menimbulkan beban tambahan bagi ahli waris. Meskipun demikian, keberadaan asuransi jiwa sebagai proteksi kredit KPR terbukti mampu mengurangi beban cicilan dan risiko finansial yang harus ditanggung ahli waris. Oleh karena itu, penelitian ini menekankan pentingnya harmonisasi hukum waris yang berlaku di Indonesia untuk memberikan kepastian hukum, penyederhanaan dan transparansi prosedur klaim asuransi, edukasi kepada masyarakat terkait hak dan kewajiban dalam proses waris KPR, serta percepatan digitalisasi dan integrasi administrasi pertanahan yang akan memudahkan proses balik nama sertifikat dan penghapusan hak tanggungan. Langkah-langkah ini diharapkan dapat memperkuat perlindungan hukum dan kepastian hak bagi ahli waris debitur KPR, serta mendukung proses pemenuhan kebutuhan dasar masyarakat dalam kepemilikan rumah secara legal dan terjamin keamanan hukumnya.

### **Saran**

Dalam upaya mengatasi kompleksitas hukum dan hambatan administratif yang muncul dalam pengalihan hak kredit kepemilikan rumah (KPR) yang dibiayai asuransi jiwa kepada ahli waris, diperlukan langkah-langkah strategis dan sinergi antar berbagai pihak terkait diantaranya:

1. Sangat penting bagi pemerintah dan lembaga legislatif untuk melakukan harmonisasi sistem hukum waris yang ada di Indonesia, yang meliputi hukum perdata, hukum Islam, dan hukum adat. Harmonisasi ini bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum dan standar normatif yang jelas terkait hak serta kewajiban ahli waris, sehingga dapat meminimalisasi ketidaktentuan dan sengketa yang sering muncul akibat pluralisme hukum waris.
2. Bank dan perusahaan asuransi harus meningkatkan transparansi, efisiensi, dan kemudahan dalam prosedur klaim asuransi jiwa KPR. Proses klaim yang sederhana, cepat, dan transparan tidak hanya memberikan perlindungan finansial yang optimal bagi ahli waris, tetapi juga mengurangi beban administratif dan potensi konflik yang dapat menghambat penerusan hak kepemilikan rumah.

3. Edukasi dan sosialisasi kepada masyarakat luas sangat diperlukan agar para debitur dan ahli waris memahami betul hak-hak mereka, proses pengalihan kredit, manfaat asuransi jiwa, serta prosedur administrasi pertanahan yang harus ditempuh. Dengan literasi hukum dan keuangan yang memadai, masyarakat dapat lebih siap dan tidak mengalami kesulitan saat menghadapi situasi pewarisan KPR.
4. Percepatan digitalisasi dan integrasi sistem administrasi pertanahan, termasuk prosedur balik nama sertifikat dan penghapusan hak tanggungan, harus menjadi prioritas pemerintah dan Badan Pertanahan Nasional. Dengan memanfaatkan teknologi informasi secara optimal, proses administrasi dapat dipermudah, dipercepat, dan dibuat lebih transparan sehingga ahli waris dapat memperoleh haknya dengan cepat dan tanpa hambatan yang merugikan.

## **DAFTAR REFERENSI**

- 99.co. (2025). Jangan sepele, begini manfaat asuransi jiwa untuk KPR! Diakses 21 November 2025, dari <https://www.99.co/id/panduan/asuransi-jiwa-untuk-kpr/>
- Abdat, N. A., & Wahyuningsih, W. (2024). Perlindungan hukum terhadap ahli waris pemilik rumah bersama dalam eksekusi hak tanggungan. *Private Law Universitas Mataram*, 4(2), 389–398.
- Ajaib. (2025). Bagaimana status utang debitur KPR yang meninggal dunia? Diakses 21 November 2025, dari <https://ajaib.co.id/belajar/banking/bagaimana-status-utang-debitur-kpr-yang-meninggal-dunia>
- Anadi, Y. R. (2021). Klausula asuransi kematian pada akad kredit KPR subsidi dalam Kitab Undang-Undang Hukum Dagang. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, 5(1), 173.
- Andriani, D. E., & Iskandar, H. (2023). Penyelesaian kredit dari debitur yang meninggal dunia dengan klaim asuransi jiwa. *UNES Law Review*, 6(2), 69-81.
- Detik Properti. (2025). Begini ketentuan pelunasan KPR jika nasabah meninggal dunia. Diakses 21 November 2025, dari <https://www.detik.com/properti/kepemilikan-rumah/d-7457867/begini-ketentuan-pelunasan-kpr-jika-nasabah-meninggal-dunia>

## **TINJAUAN HUKUM WARIS TERHADAP PENGALIHAN HAK KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) YANG DIBIAYAI ASURANSI JIWA KEPADA AHLI WARIS DEBITUR**

- Ercolaw. (2025). Debitur KPR wafat, sertifikat jaminan wajib kembali. Diakses 21 November 2025, dari <https://ercolaw.com/debitur-kpr-wafat-jaminan-wajib-kembali/>
- Ginting, Y. P., Gunadi, E. M., et al. (2025). Pembuktian dalam kasus hukum waris menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Jurnal Hukum dan HAM Wara Sains*, 4(1), 22–39.
- Hermanto, M. O. V., & Aly, A. F. (2024). Pelaksanaan yurisprudensi hukum waris adat masyarakat di Indonesia. *Mandub: Jurnal Politik, Sosial, Hukum dan Humaniora*, 2(1), 230–238.
- Indah, S. P., Sudirman, M., & Fitrian, A. (2025). Akibat hukum wanprestasi kreditur terkait penyerahan sertipikat yang menjadi jaminan kredit pemilikan rumah. *Case Law: Journal of Law*, 6(1).
- Julius, L., Sudirman, M., & Djaja, B. (2025). Analisis normatif terhadap hak waris perempuan dalam perspektif hukum Islam, hukum adat, dan hukum perdata di Indonesia. *Desentralisasi: Jurnal Hukum, Kebijakan Publik, Dan Pemerintahan*, 2(3), 19.
- Khairani, S., Chairunisa, F., Putri, A. S., & Iskandar, S. (2024). Analisis hak waris dalam hukum perdata Indonesia: Kajian normatif terhadap sistem pembagian warisan. *Journal of Social and Economics Research*, 6(2), 594–602.
- Klinik Hukumonline. (2025). Hak tanggungan sebagai satu-satunya hak jaminan atas tanah. Diakses 21 November 2025, dari <https://www.hukumonline.com/klinik/a/hak-tanggungan-sebagai-satu-satunya-hak-jaminan-atas-tanah-lt5e67122a1211f/>
- Lawyer Pontianak. (2025). Apakah utang KPR debiturhapus jika ia meninggal dunia? Diakses 21 November 2025, dari <https://www.lawyerpontianak.com/2025/10/apakah-utang-kpr-debitur-hapus-jika-ia.html>
- LifePal. (2025). Asuransi jiwa KPR: Manfaat, biaya, cara hitung. Diakses 21 November 2025, dari <https://lifePal.co.id/media/asuransi/manfaat-asuransi-jiwa-kpr-bukan-sembarang-bagaimana-jika-kepala-keluarga-meninggal/>
- Mamonto, W. I., et al. (2025). Kajian hukum waris anak angkat dalam perspektif hukum Islam. *Jurnal Sosial Humaniora dan Pendidikan*, 4(3), 279–286.

- Masita, N. Z., & Silviana, A. (2024). Tinjauan hukum penerapan asuransi jiwa pada kredit pemilikan rumah di BCA. *Notarius*, 17(3), 1784–1800.
- Mekari Sign. (2025). APHT: Pengertian, syarat, proses, dan biayanya. Diakses 21 November 2025, dari <https://mekarisign.com/id/blog/apht-adalah/>
- Natania, M., & Lesmana, J. (2024). Analisis sistem pewarisan di Indonesia dalam prespektif hukum perdata. *Jurnal Kewarganegaraan*, 8(1), 990–999.
- PAJAK.COM. (2025, September 23). Cara mengurus SKB warisan tanah rumah gratis pajak 2025. Diakses 15 November 2025, dari <https://www.pajak.com/komunitas/opini-pajak/cara-mengurus-skb-warisan-tanah-rumah-gratis-pajak-2025/>
- Romadhona, K., Qahar, A., & Alam, S. (2023). Analisis penerapan asas-asas hukum dalam perjanjian kredit perbankan. *Journal of Lex Theory (JLT)*, 4(2), 225–240.
- Roojai Indonesia. (2025). Mengenal asuransi jiwa KPR definisi, manfaat, dan perhitungannya. Diakses 21 November 2025, dari <https://www.roojai.co.id/article/asuransi/asuransi-jiwa-kpr/>
- Sukoharjo, J. K. (2025). Mengenal sistem hukum waris di Indonesia. *JDIH Kabupaten Sukoharjo*. Diakses 21 November 2025, dari <https://jdih.sukoharjokab.go.id/berita/detail/mengenal-sistem-hukum-waris-di-indonesia>
- Suwarti, S., Khunmay, D., & Abannokovya, S. (2022). Conflicts occurring due to the application of different legal inheritance systems in Indonesia. *Legality: Jurnal Ilmiah Hukum*, 30(2), 214–227.
- Syuhada, S. (2021). Pelimpahan hutang terhadap ahli waris menurut Pasal 833 Ayat 1 KUHPerdata: Analisis perspektif hukum Islam. *Minhaj: Jurnal Ilmu Syariah*, 2(2), 183–204.
- Turatmiyah, S. (2024). Studi SKMHT dalam perjanjian KPR-BTN.
- Yulandari, M., Yamin, M., Zaidar, Z., & Harianto, D. (2023). Problematika lahirnya sertifikat hak atas tanah yang berasal dari tanah warisan yang belum dibagi. *Locus Journal of Academic Literature Review*, 2(12), 958–975.
- Zales, R. (2021). Tinjauan hukum perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) di Indonesia. *Kumpulan Karya Ilmiah Mahasiswa Fakultas Sosial Sains*, 1(1).