

**PENGANTURAN OBYEK HAK TANGGUNGAN
MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 4
TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN
ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG
BERKAITAN DENGAN TANAH¹
Oleh: Orlando E. Golung²**

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana peralihan hak atas tanah menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dan bagaimana pengaturan obyek hak tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Peralihan hak atas tanah menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan terjadi jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru. 2. Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah: Hak Milik; Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. Selain hak-hak atas tanah tersebut Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan. Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Kata kunci: Pengaturan Obyek Hak Tanggungan, Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam kehidupan sehari-hari manusia tak lepas dari kebutuhan yang bermacam-macam.

Untuk memenuhi kebutuhan tersebut manusia harus berusaha dengan cara bekerja. Bekerja dapat dilakukan sendiri tanpa harus bekerja pada orang lain, misalnya dengan berwiraswasta. Untuk berwiraswasta dibutuhkan modal kerja. Untuk mendapatkan modal kerja tersebut ada berbagai cara yang dapat ditempuh, diantaranya adalah dengan meminjam kepada pihak lain (Kreditur). Istilah antara Kreditur dan Debitur yang mengadakan Perjanjian Pinjam-Meminjam, biasanya terdiri dari:

- a. Perjanjian Hutang Piutang (sebagai perjanjian pokok); yang dilengkapi
- b. Dengan Perjanjian (assesoir) dengan perjanjian pemberian jaminan hutang, biasanya berbentuk SKMHT (Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan).

Biasanya untuk meminjam kepada pihak lain, pihak yang meminjamkan menginginkan adanya jaminan yang dapat berupa benda bergerak maupun benda tetap. Salah satu benda tetap yang sering dijadikan objek jaminan utang adalah tanah. Dalam perkembangan terbaru, dengan keluarnya Undang-undang Hak Tanggungan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, maka semua benda yang berkaitan dengan jaminan utang atas tanah diatur dalam Undang-undang ini.

Hak tanggungan merupakan suatu istilah baru untuk lembaga jaminan maupun pelaksanaan dari ketentuan undang-undang tentang adanya pranata jaminan hutang dengan tanah sebagai agunannya yang disebut Hak Tanggungan (harus dibedakan dengan istilah Pertanggungan untuk kegiatan asuransi). Dalam hal ini setiap perjanjian yang bermaksud untuk memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, atau meminjam uang dengan jaminan hak tanggungan harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Akta tersebut bentuknya telah ditentukan oleh Menteri Agraria. Dari pernyataan ini dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan juga merupakan salah satu hak atas tanah yang wajib didaftarkan.³

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing: Dr. Abdurrahman Konoras, SH, MH; Djolly A. Sualang, SH, MH

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 15071101066

³ M. Yusrizal, komentar singkat tentang hak tanggungan, Kamis, 07 Juni 2018. <http://myrizal-76.blogspot.co.id/>

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis ingin membahas tulisan ini dengan judul “**Penganturan Obyek Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah**”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah peralihan hak atas tanah menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah?
2. Bagaimanakah pengaturan obyek hak tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah?

C. Metode Penelitian

Metode penelitian hukum normatif digunakan dalam penyusunan Skripsi ini. Bahan-bahan hukum dikumpulkan dengan cara melakukan studi kepustakaan. Bahan-bahan hukum tersebut terdiri dari: bahan-bahan hukum primer ialah peraturan perundang-undangan yang terkait dengan judul dan pembahasan tulisan karya ilmiah ini dan bahan-bahan hukum sekunder seperti: buku-buku, karya ilmiah hukum, dan bahan-bahan hukum tersier ialah kamus-kamus hukum. Bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan dianalisis secara kualitatif dan normatif.

PEMBAHASAN

A. Peralihan Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Pasal 16 ayat:

- (1) Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru.
- (2) Beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada Kantor Pertanahan.
- (3) Pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan

mencatatnya pada buku tanah Hak Tanggungan dan buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

- (4) Tanggal pencatatan pada buku-tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, catatan itu diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- (5) Beralihnya Hak Tanggungan mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Penjelasan Pasal 16 ayat (1) Cessie adalah perbuatan hukum mengalihkan piutang oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan kepada pihak lain. Subrogasi adalah penggantian kreditor oleh pihak ketiga yang melunasi utang debitor. Yang dimaksud dengan sebab-sebab lain adalah hal-hal lain selain yang dirinci pada ayat ini, misalnya dalam hal terjadi pengambilalihan atau penggabungan perusahaan sehingga menyebabkan beralihnyapiutang dari perusahaan semula kepada perusahaan yang baru. Karena beralihnya Hak Tanggungan yang diatur dalam ketentuan ini terjadi karena hukum, hal tersebut tidak perlu dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Pencatatan beralihnya Hak Tanggungan ini cukup dilakukan berdasarkan akta yang membuktikan beralihnya piutang yang dijamin kepada kreditor yang baru.⁴

Hak Tanggungan dapat beralih atau dialihkan: karena adanya cessie, subrogasi, pewarisan, atau penggabungan serta peleburan perseroan. Dokumen-dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan Hak Tanggungan, antara lain:

- a. sertifikat asli Hak Tanggungan,
- b. akta cessie atau akta otentik yang menyatakan adanya cessie, atau
- c. akta subrogasi atau akta otentik yang menyatakan adanya subrogasi, atau
- d. bukti pewarisan, atau

⁴ Penjelasan Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

- e. bukti penggabungan atau peleburan perseroan,
- f. identitas pemohon.⁵

Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Umum, angka 8: Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan iktan atau accessoir pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Dalam hal piutang yang bersangkutan beralih kepada kreditor lain, Hak Tanggungan yang menjaminkannya, karena hukum beralih pula kepada kreditor tersebut. Pencatatan peralihan Hak Tanggungan tersebut tidak memerlukan akta PPAT, tetapi cukup didasarkan pada akta beralihnya piutang yang dijamin. Pencatatan peralihan itu dilakukan pada buku-tanah dan sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan, serta pada buku-tanah dan sertipikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan. Demikian juga Hak Tanggungan menjadi hapus karena hukum, apabila karena pelunasan atau sebab-sebab lain, piutang yang dijaminnya menjadi hapus. Dalam hal ini pun pencatatan hapusnya Hak Tanggungan yang bersangkutan cukup didasarkan pada pernyataan tertulis dari kreditor, bahwa piutang yang dijaminnya hapus.⁶

B. Penganturan Obyek Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1996

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Pasal 5 ayat:

- (1) Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang.
- (2) Apabila suatu obyek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan.

- (3) Peringkat Hak Tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Penjelasan Pasal 5 ayat (1): Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan sehingga terdapat pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua, dan seterusnya. Penjelasan Pasal 5 ayat (2): Yang dimaksud dengan tanggal pendaftaran adalah tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (4).

Pasal 13 ayat (4) Tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

Penjelasan Pasal 5 ayat (3) Dalam hal lebih dari satu Hak Tanggungan atas satu obyek Hak Tanggungan dibuat pada tanggal yang sama, peringkat Hak Tanggungan tersebut ditentukan oleh nomor urut akta pemberiannya. Hal ini dimungkinkan karena pembuatan beberapa Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut hanya dapat dilakukan oleh PPAT yang sama. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Pasal 6: Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Penjelasan Pasal 6 Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil

⁵ M. Yusrizal, komentar singkat tentang hak tanggungan. Jumat, 05 Agustus 2011. <http://myrizal-76.blogspot.co.id/>

⁶ Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Umum, angka (8)

penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Pasal 7: Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada.

Penjelasan Pasal 7: Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Walaupun obyek Hak Tanggungan sudah berpindahtangan dan menjadimilik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitor cidera janji.

Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Pasal 8 ayat:

- (1) Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (2) Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Penjelasan Pasal 8 ayat (2) Karena lahirnya Hak Tanggungan adalah pada saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan diharuskan ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pembuatan buku-tanah Hak Tanggungan. Untuk itu harus dibuktikan keabsahan kewenangan tersebut pada saat didaftarnya Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Umum angka (7): Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu:

- a. tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk selanjutnya disebut PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
- b. tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan di atas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.

Pengertian perbuatan hukum pembebanan hak atas tanah yang pembuatan aktanya merupakan kewenangan PPAT, meliputi pembuatan akta pembebanan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 Undang-Undang Pokok Agraria dan pembuatan akta dalam rangka pembebanan Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang ini.

Dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. Jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, disingkat SKMHT, yang berbentuk akta otentik. Pembuatan SKMHT selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan.

Pada saat pembuatan SKMHT dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, harus sudah ada keyakinan pada Notaris atau PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftar.

Pada tahap pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada kreditor, Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Hak Tanggungan itu baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku-tanah di Kantor Pertanahan. Oleh karena itu kepastian mengenai saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi kreditor.

Saat tersebut bukan saja menentukan kedudukannya yang diutamakan terhadap kreditor-kreditor yang lain, melainkan juga menentukan peringkatnya dalam hubungannya dengan kreditor-kreditor lain yang juga pemegang Hak Tanggungan, dengan tanah yang sama sebagai jaminannya. Untuk memperoleh kepastian mengenai saat pendaftarannya, dalam Undang-Undang ini ditentukan, bahwa tanggal buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran tersebut secara lengkap oleh Kantor Pertanahan, dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, maka buku-tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

Dalam rangka memperoleh kepastian mengenai kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan tersebut, ditentukan pula, bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan beserta surat-surat lain yang diperlukan bagi pendaftarannya, wajib dikirimkan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganannya. Demikian pula pelaksanaan kuasa membebaskan Hak Tanggungan yang dimaksudkan di atas ditetapkan batas waktunya, yaitu 1 (satu) bulan untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar dan 3 (tiga) bulan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar.⁷

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Pasal 9: Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Pengertian pendaftaran tanah di atas sejalan dengan definisi pendaftaran tanah yang diberikan oleh Boedi Harsono, pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara atau Pemerintah secara terus-menerus dan teratur berupa keterangan atau data tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum

di bidang pertanahan termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharannya.⁸

Menurut AP. Parlindungan berpendapat bahwa pendaftaran tanah berasal dari kata "Cadastre" suatu istilah teknis dari suatu "record" (rekaman) menunjukkan kepada luas nilai kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Dalam arti yang tegas "cadaster" adalah "record" (rekaman) dari lahan-lahan, nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan yang diuraikan dan didefinisikan dari tanah tertentu dan juga sebagai "continues record" (rekaman yang berkesinambungan dari hak atas tanah).⁹

Pengertian lain dari pendaftaran tanah (Cadaster) adalah berasal dari Rudolf Hemanses, seorang mantan Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah dan Menteri Agraria mencoba merumuskan pengertian pendaftaran tanah. Menurut beliau pendaftaran tanah adalah pendaftaran tanah atau pembukuan bidang-bidang tanah dalam daftar-daftar, berdasarkan pengukuran dan pemetaan yang seksama dari bidang-bidang itu.¹⁰

Pengertian tersebut tidak jauh berbeda dengan pengertian yang dirumuskan oleh Undang-Undang Pokok Agraria sebagai dasar Hukum Pertanahan di Indonesia yaitu Pasal 19 yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah. Bunyi Pasal 19 ayat (1) adalah "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah". Pendaftaran tersebut dalam Pasal 19 ayat (1) meliputi :

- a) Pengukuran, perpetaan dan pembukuan atas tanah.
- b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

PENUTUP

A. Kesimpulan

⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan. Jakarta. 2005, hal. 72.

⁹ AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah dan Konversi Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, Bandung, Alumni, 1988, hal.2.

¹⁰ Ali Achmad Ghomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)* Jilid 2, Prestasi Pustaka. Jakarta.2004. hal. 1.

⁷ Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Umum angka (7)

1. Peralihan hak atas tanah menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan terjadi jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru.
2. Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah: Hak Milik; Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. Selain hak-hak atas tanah tersebut Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan. Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

B. Saran

1. Beralihnya Hak Tanggungan wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada Kantor Pertanahan. Pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mencatatnya pada buku tanah Hak Tanggungan dan buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek HakTanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Tanggal pencatatan pada buku-tanah adalah tanggal hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkapsurat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, catatan itu diberi bertanggal hari kerja berikutnya. Beralihnya Hak Tanggungan

mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatan.

2. Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan. Kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain tersebut tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, *Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika. Jakarta. 2007.
- Alting Husen, *Dinamika Hukum Dalam Pengakuan dan Perlindungan Hak Masyarakat Hukum Adat Atas Tanah, (Masa Lalu, Kini Dan Masa Mendatang)* Cetakan II, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, 2011.
- Fuady Munir, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*, Citra Aditya Bakti Bandung, 2002.
- Ghomzah Achmad Ali, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)* Jilid 2, Prestasi Pustaka. Jakarta. 2004.
- Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan. Jakarta. 2005.
- Limbong Bernhard, *Konflik Pertanahan*, Cetakan Pertama, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012.
- Parlindungan AP., *Pendaftaran Tanah dan Konversi Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, Bandung, Alumni, 1988.
- Perangin-angin Effendi, *Praktik Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers Jakarta, 1981.
- Sjahdeini Remy St., *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*

(*Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*), Alumni, Bandung, 1999.

Sudarsono, *Kamus Hukum*, Cetakan 6. Rineka Cipta, Jakarta, 2009.

Sumardjono S.W. Maria, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Buku. Jakarta, 2001.

Sutedi Adrian, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika Jakarta, 2010.

Widjaja Gunawan dan Kartini Widjaja, *Jual Beli*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.

Yosua Suhanan, *Hak Atas Tanah Timbul (Aanslibbing) Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia*, Restu Agung, Jakarta, 2010.

INTERNET

M. Yusrizal, komentar singkat tentang hak tanggungan. <http://myrizal-76.blogspot.co.id/>

<http://roufibnumuthi.blogspot.co.id/2012/09/pendaftaran-dan-peralihan-hak-atas-tanah.html>.

<http://roufibnumuthi.blogspot.co.id/2012/09/pendaftaran-dan-peralihan-hak-atas-tanah.html>. Mohammad Azhari. Hukum Jaminan | Jaminan Hak Tanggungan, 25 September 2017. <http://fh.unas.ac.id/>