

PERALIHAN DAN HAPUSNYA HAK DAN TANGGUNGAN ATAS TANAH

Oleh:
Anak Agung Ketut Sugiantara
I Ketut Sudjana

Bagian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana

ABSTRACT

Rights are rights guaranteed liabilities are charged to the right on the ground. The right to used the land to be given authority to collect revenue from all occupied land. Thus, it can be examined on the transitions and the removal of liability on the land Rights. To achieve the purpose of this study to understand the drying that is more in the transition and the removal of the Rights Depended on the Land of the need to support any method of doing research that is using this kind of normative juridical scrutiny. Shifting on Land Rights Unallocated liabilities for the borrowers, but they can only be allocated to creditors only Dependent on Land Rights of the removal due to 1) the removal of the rights guaranteed debt obligations, 2) released by the holder, 3) the rights, liabilities clearance by the Chef Secretary, and 4) the removal of the rights over land rights, liabilities loaded

Keywords : Transitions, Elimination, and Right Obligations

ABSTRAK

Hak Tanggungan adalah jaminan yang dibebani pada hak atas tanah. Pemegang hak atas tanah diberikan kewenangan untuk menggunakan memungut hasil dari tanah yang dikuasainya, dengan demikian dapat diteliti mengenai Peralihan dan Hapusnya Hak Tanggungan Atas Tanah. Untuk mencapai tujuan penelitian ini yakni memahami lebih dalam mengenai Peralihan dan Hapusnya Hak Tanggungan Atas Tanah maka dari itu perlu adanya metode yang mendukung dalam melakukan penelitian yakni menggunakan jenis penelitian yuridis normatif. Peralihan Hak Tanggungan atas Tanah tidak diperuntukan debitur, namun hanya dapat diperuntukan kepada kreditur saja. Hapusnya Hak Tanggungan atas Tanah dikarenakan oleh 1) hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan, 2) dilepaskan oleh pemegangnya, 3) pembersihan hak tanggungan oleh Ketua pengadilan, dan 4) hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan

Kata Kunci : Peralihan, Penghapusan, dan Hak Tanggungan

1. PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut dengan UUPA menentukan macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada orang per orang, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum. Pemegang hak atas

tanah diberikan kewenangan untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasainya, demikian pula, pemegang hak atas tanah diberikan kewenangan untuk menggunakan (bagi) bumi, air, dan ruang angkasa yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang - Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan selanjutnya disebut UUHT menyatakan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikutan atau tidak berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Boedi Harsono menyatakan bahwa hak tanggungan sebagai hak penguasaan atas tanah yang berisikan kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan, tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan jika debitur cedera janji (wanprestasi) dan mengambil hasilnya, baik seluruh atau sebagian sebagai pembayaran lunas utang debitur kepadanya.¹

Berdasarkan hal di atas dapat ditarik suatu judul karya ilmiah: "Peralihan Dan Hapusnya Hak Tanggungan Atas Tanah"

1.2 TUJUAN PENELITIAN

Tujuan dalam karya ilmiah ini untuk mengetahui peralihan dan hapusnya hak tanggungan atas tanah.

II. ISI MAKALAH

2.1 METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah jenis penelitian hukum normatif, sumber hukum yang digunakan adalah data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui studi kepustakaan, yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan pencatatan teori-teori yang diperoleh dari literatur-literatur serta Peraturan

¹Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan. Jakarta, h.23.

Perundang-undang, dari jawaban tersebut dilakukan pencatatan sederhana yang kemudian diolah dan dianalisa.²

2.2 HASIL DAN PEMBAHASAN

2.2.1 Peralihan Hak Tanggungan Atas Tanah

Suatu hal yang tidak dapat dipungkiri bahwa sebagai suatu hak, konsekuensinya suatu saat akan beralih atau dialihkan kepada pihak yang lain. Hal ini pulalah yang menimpa mengenai Hak Tanggungan, suatu saat akan berpindah ke pihak lain. Hal ini diatur dalam Pasal 16 UUHT yang menyatakan bahwa:

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.

Ayat (2) :

Beralihnya Hak Tanggungan wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada Kantor Pertanahan.

Ayat (3) :

Pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan dilakukan oleh kantor pertanahan dengan mencatatnya pada buku tanah Hak Tanggungan dan buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Ayat (4) :

Tanggal pencatatan pada buku tanah adalah hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya hak tanggungan dan jika hari ketujuh itu jatuh tempo pada hari libur, catatan itu diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

Ayat (5) :

Beralihnya hak tanggungan mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatan

Berdasarkan ketentuan Pasal 16 ini, maka dalam penjelasannya dinyatakan bahwa, karena beralihnya Hak Tanggungan yang diatur dalam ketentuan ini terjadi karena hukum, hal tersebut tidak perlu dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pencatatan beralihnya Hak Tanggungan ini cukup berdasarkan akta yang membuktikan beralihnya piutang yang dijamin kepada

²Peter Mahmud Marzuki, 2009, *Penelitian Hukum*, Ed.1, Cet. 5, Kencana, Jakarta, h. 95

kreditor yang baru. Dalam Pasal 16 hanya terjadi pergantian kreditur saja, tidak mengatur tentang diperbolehkannya pergantian debitur berpedoman pada Pasal 1442 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan pergantian debitur tidak mengakibatkan beralihnya Hipotek atas benda milik debitur lama kepada pemilik debitur baru. Apabila pembaruan utang diterbitkan dengan penunjukan debitur baru yang menggantikan debitur lama, maka hak-hak istimewa dan hipotek-hipotek yang dari semua mengikut piutang, tidak berpindah atas barang-barang debitur baru.³

2.2.2 Hapusnya Hak Tanggungan Atas Tanah

Hak tanggungan akan mengalami suatu proses berakhir, yang sama dengan hak-hak atas tanah yang lainnya ketentuan hapusnya Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 18 UUHT yang menyatakan bahwa :

Ayat (1) :

Hak tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut : a) hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan; b) dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan; c) pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua pengadilan negeri; d) hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan

Ayat (2) :

Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan

Ayat (3) :

Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan

Ayat (4)

Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang di beban Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

Sementara itu, "hapusnya hak tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri",⁴ pembelian objek

³³Supriadi, 2012, *Hukum Agraria*, Cetakan Kelima, Sinar Grafika, Jakarta, h. 190

⁴S.T. Remy Sjahdeni, 1999, *hak Tanggungan. Asas. Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan.* Alumni, Bandung, h. 155 – 156

Hak Tanggungan, baik dalam suatu pelelangan umum atas perintah Ketua Pengadilan Negeri maupun dalam jual beli sukarela dapat meminta kepada pemegang Hak Tanggungan agar benda yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUHT

III. SIMPULAN

Berdasarkan hasil dan pembahasan diatas penulis memberikan simpulan yaitu sebagai berikut:

- a. Peralihan Hak Tanggungan atas Tanah tidak diperuntukkan untuk debitor, namun hanya dapat diperuntukkan kepada kreditur saja.
- b. Hapusnya Hak Tanggungan atas Tanah dikarenakan oleh : 1) hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, 2) dilepaskan oleh pemegangnya, 3) pembersihan Hak Tanggungan oleh Ketua Pengadilan, dan 4) hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan

Daftar Pustaka

1. Buku - buku

Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan, Jakarta.

Peter Mahmud Marzuki, 2009, *Penelitian Hukum*, Ed.1, Get. 5, Kencana, Jakarta.

Supriadi, 2012, *Hukum Agraria*, Cetakan Kelima, Sinar Grafika, Jakarta.

S.T. Remy Sjahdeni, 1999, *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan, Alumni*, Bandung.

2. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043

Undang-Undang Republik Indonesia 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 Nomor 3632