

BAB II

KETENTUAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH SEBAGAI OBJEK JAMINAN UTANG

A. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan secara umum berarti proses berpindahnya sesuatu dari satu pihak atau keadaan ke pihak atau keadaan yang lain. Dalam konteks hukum, peralihan biasanya merujuk pada perubahan kepemilikan atau hak atas suatu barang, properti, atau hak-hak lainnya.

Proses di mana kepemilikan suatu barang atau aset berpindah dari satu pihak ke pihak lain. Misalnya, dalam jual beli tanah, kepemilikan tanah beralih dari penjual kepada pembeli setelah proses transaksi selesai dan didaftarkan secara resmi.

Dalam konteks hukum agraria, peralihan merujuk pada perpindahan hak atas tanah dari satu pihak ke pihak lain melalui berbagai cara, seperti jual beli, hibah, warisan, tukar-menukar, atau cara-cara lain yang sah menurut hukum.

Pada dasarnya terdapat 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dikukan oleh pemiliknya, sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya. Contoh peralihan hak atas tanah karena beralih misalnya yaitu pewarisan, sedangkan untuk peralihan hak atas tanah karena dialihkan misalnya yaitu melalui jual beli. Peralihan

hak atas tanah melalui jual beli biasanya dilakukan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), setelah dilaksanakannya kewajiban-kewajiban sebagaimana PPJB maka dibuatlah Akta Jual Beli (AJB).

B. Pengertian Hak Milik Atas Tanah

Menurut Ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria Ayat (10 dan (2) yang berbunyi “Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6” dan pada Ayat (2) yang berbunyi “Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”²⁴

Hak Milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain di atas bidang tanah Hak Milik yang dimilikinya tersebut (dapat berupa Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dengan pengecualian Hak Guna Usaha).²⁵

Hak Milik pada dasarnya diketahui hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia saja dan tidak dimiliki oleh warga negara asing atau badan hukum.

Dengan ketentuan yang demikian, berarti setiap orang tidaklah dapat dengan begitu saja melakukan pengalihan hak milik atas tanah. Agar Hak milik atas tanah tersebut dapat dialihkan, maka pihak terhadap siapa Hak Milik atas tanah dapat dialihkan haruslah merupakan orang perorangan Warga Negara Indonesia tunggal, atau badan-badan hukum tertentu yang telah diatur.

²⁴ Mulyadi Kartini, Widjaja Gunawan, *Seri Hukum Harta Kekayaan; Hak-Hak Atas Tanah, Edisi pertama*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2004), hal. 29.

²⁵ Mulyadi Kartini, Widjaja Gunawan, *Seri Hukum Harta Kekayaan; Hak-Hak Atas Tanah, Edisi pertama*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2004), hal. 30

C. Objek Jaminan Utang

Objek Jaminan Utang merupakan aset atau properti yang dijadikan jaminan oleh debitur kepada kreditur sebagai bentuk keamanan atau garansi dalam sebuah perjanjian pinjaman. Jika debitur gagal memenuhi kewajibannya, kreditur berhak untuk mengambil alih objek jaminan tersebut untuk menutupi kerugian atau melunasi utang yang belum dibayar.

Adapun Jenis-Jenis Objek Jaminan Utang

1. Jaminan Tanah dan Bangunan: Aset ini sering digunakan sebagai jaminan dalam perjanjian utang karena nilainya yang stabil dan cenderung meningkat.
2. Jaminan Kendaraan Bermotor: Kendaraan seperti mobil atau motor juga sering dijadikan jaminan, terutama dalam kredit kendaraan atau pinjaman multiguna.
3. Jaminan Deposito: Deposito berjangka yang disimpan di bank dapat dijadikan jaminan karena likuiditasnya yang tinggi.
4. Jaminan Saham atau Obligasi: Saham atau obligasi yang dimiliki debitur juga dapat dijadikan jaminan dalam pinjaman tertentu.

D. Ketentuan Peralihan Hak Atas Tanah Sebagai Objek Jaminan Utang

Pada pembahasan Sub Bab ini penulis mengemukakan tentang bagaimana ketentuan peralihan hak atas tanah sebagai objek jaminan utang. Peralihan hak atas tanah harus didasarkan pada akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta ini berfungsi sebagai bukti sah peralihan hak dan wajib didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Ketentuan peralihan hak atas tanah sebagai objek jaminan utang di Indonesia diatur dalam beberapa peraturan, termasuk Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) No. 4 Tahun 1996,

dan peraturan terkait lainnya.

Didalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960

Pasal 4:

(1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

(2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

(3) Selain hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa,

Dan di dalam Pasal 16 Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Undang-Undang Pokok Agraria:

(1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah: a. hak milik, b. hak guna-usaha, c. hak guna-bangunan, d. hak pakai, e. hak sewa, f. hak membuka tanah, g. hak memungut-hasil

hutan, h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

(2) Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam

pasal 4 ayat.

- (3) Ialah: a. hak guna air, b. hak pemeliharaan dan penangkapan ikan, c. hak guna ruang angkasa.

Didalam Pasal 4 dan Pasal 16 ini Menyatakan bahwa hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Didalam Pasal 20,21,25, 26 mengenai Hak Milik.

Pasal 20. (1) Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Pasal 21. (1) Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.

(2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya. (3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga-negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu.

Jika sesudah jangka

waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa

hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung. (4) Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

Pasal 25: Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Pasal 26: (1) Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah. (2) Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga-negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali

Pasal 20, 21, 25, 26 tersebut Mengatur tentang hak milik atas tanah dan pembatasan peralihannya, termasuk persyaratan yang harus dipenuhi oleh pihak yang berhak memiliki tanah.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUMATERA UTARA MEDAN

Selain Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Undang-Undang Pokok

Agraria diatur juga mengenai peralihan hak atas tanah sebagai objek jaminan utang di Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada tanah, termasuk atau tidak termasuk benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Pasal 1: Mendefinisikan hak tanggungan sebagai hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah untuk pelunasan utang.

Pasal 5: Menyatakan bahwa hak tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak-hak atas tanah tertentu (misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara).

Pasal 7: Menyatakan bahwa hak tanggungan berfungsi sebagai jaminan utang yang memberikan kedudukan preferen (prioritas) kepada kreditur.

Pasal 13: Mengatur tentang pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan dan penerbitan sertifikat hak tanggungan sebagai bukti sah.

Pasal 20: Mengatur tentang berakhirnya hak tanggungan, termasuk melalui pelunasan utang atau peralihan hak atas tanah.

Adapun Prosedur ketentuan Peralihan Hak Atas Tanah sebagai Objek Jaminan Utang

1. Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT):

2. Dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

3. Pendaftaran di Kantor Pertanahan:

a. APHT didaftarkan ke Kantor Pertanahan.

b. Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan.

4. Pengalihan atau Penghapusan Hak Tanggungan:

a. Jika utang dilunasi, hak tanggungan dapat dihapus.

- b. Jika tanah dijual atau dialihkan, hak tanggungan dapat dialihkan ke pembeli baru dengan proses pendaftaran yang sesuai.

5. Dokumentasi dan Persyaratan Administratif:

- a. Surat permohonan.
- b. Sertifikat hak atas tanah.
- c. Akta peralihan hak.
- d. Bukti pelunasan utang (jika relevan).

Jika tanah yang dijaminkan merupakan aset perusahaan, peralihan hak atau pembebanan hak tanggungan harus mendapat persetujuan dari pihak-pihak yang memiliki kepentingan sesuai dengan anggaran dasar perusahaan dan ketentuan hukum lainnya.

Ketentuan-ketentuan ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum baik bagi debitur maupun kreditur serta menjaga transparansi dan akuntabilitas dalam peralihan hak atas tanah sebagai objek jaminan utang. Dengan memahami ketentuan ini, proses peralihan hak atas tanah sebagai objek jaminan utang dapat dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.