

BAB IV

PENUTUP

Kesimpulan :

1. Lahirnya UUHT mengakhiri dualisme hukum dalam hal jaminan atas tanah. Hapusnya lembaga hipotik dan *credietverband* sepanjang yang mengenai tanah, menjadikan hak tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah yang berlaku sekarang. UUHT mempunyai ciri-ciri pokok hak kebendaan antara lain :
 - a. Hak itu mengikuti bendanya ditangan siapapun benda itu berada (*droit de suite*) sebagaimana tertuang dalam pasal 7 UUHT;
 - b. Hak yang terdahulu mempunyai kedudukan yang lebih tinggi.

UUPA tidak mengenal hak kebendaan karena UUPA bersumber dari hukum adat. Dalam hukum adat tidak mengenal perbedaan hak kebendaan dan hak perorangan. Adanya sifat komunal yaitu kebersamaan yang kuat yang selanjutnya dapat diartikan bahwa hak milik selalu mengandung hak kebersamaan keluarga. Namun sebagaimana disebut dalam pasal 5 UUPA, hukum adat yang digunakan tidak boleh bertentangan dengan kepentingan nasional.

Asas *droit de suite* melindungi kepentingan pemegang hak tanggungan, sekalipun terjadi peralihan hak, karena sifat mengikuti bendanya di tangan

siapa saja benda berada. Demi kepentingan para pihak, perlu dilakukan pendaftaran peralihan hak (balik nama) agar terwujud kepastian hukum. Hal ini sesuai dengan asas publisitas, dimana setiap pihak yang berkepentingan bisa melihat buku tanah hak atas tanah yang bersangkutan. Pendaftaran peralihan hak atas tanah bertujuan mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Dalam hal obyek hak tanggungan yang dialihkan ada proses roya (pencoretan) hak tanggungan. Selanjutnya untuk peralihan hak atas tanahnya tunduk pada ketentuan PP nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Berdasarkan pasal 37 PP nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, maka setiap perbuatan peralihan hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya (kecuali lelang) hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Selanjutnya PPAT akan melakukan mendaftarkan peralihan hak di Kantor Pertanahan. Sebagai tanda bukti hak yang kuat, maka Kantor Pertanahan akan menerbitkan sertifikat hak atas tanah yang memuat adanya peralihan hak tersebut.

2. Dalam hal terjadi peralihan hak atas obyek hak tanggungan, berikut upaya-kreditur untuk mengikat pihak-pihak yang berkepentingan:
 - a. Membuat perjanjian notariil antara kreditur sebagai pemegang hak tanggungan dengan debitur baru.