

PELATIHAN TATA CARA PELEPASAN HAK TANGGUNGAN DAN PENGALIHAN HAK ATAS TANAH

Rahtami Susanti, Indriati Amarini

Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Purwokerto.

Jln Raya Dukuh Waluh, PO BOX 202 Purwokerto 53182 Telp. (0281) 636751

ABSTRAK

Program pengabdian pada Masyarakat tentang tata cara pelepasan hak tanggungan dan pengalihan hak atas tanah untuk anggota Aisyiyah Ranting Datar dilaksanakan dengan metode ceramah yang dilanjutkan dengan tanya jawab. Tujuan dari kegiatan ini adalah memberikan pemahaman terkait tentang tata cara pelepasan hak tanggungan dan pengalihan hak atas tanah sehingga masyarakat dapat mengurus sendiri pelepasan hak tanggungan dan pengalihan hak atas tanah tanpa melalui pihak ketiga. Mengurus sendiri pelepasan hak tanggungan dan pengalihan hak atas tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten akan menghemat waktu dan biaya dibandingkan apabila hal tersebut diserahkan pengurusannya kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Kata kunci : hak tanggungan, hak atas tanah

PENDAHULUAN

Tanah merupakan bagian dari kehidupan manusia yang sangat penting karena seluruh aktifitas kehidupan manusia tergantung pada tanah. Pengertian tanah dalam artian yuridis adalah permukaan bumi. Sedangkan yang dimaksud hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar (Sahnan, 2016 : 6).

Dalam rangka memakmurkan rakyat secara adil dan merata sebagai bagian dari tujuan pembangunan nasional, pemerintah bertanggungjawab atas penguasaan dan penggunaan tanah yang tersedia. Untuk itu pengaturan-pengaturan penggunaan tanah harus dibuat secara baik dan teratur agar bermanfaat untuk negara dan rakyat. Melalui Peraturan Presiden Nomor 10 tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN) disebutkan bahwa BPN melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan baik secara nasional, regional dan sektoral (Ari Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan, 2009 : 11).

Mengingat tingginya nilai ekonomis dari tanah maka penting sekali sedari dini mendaftarkan kepemilikan atas tanah ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pertanyaan pertama yang sangat mungkin diajukan orang saat membeli tanah adalah “Hak milik atau bukan?”. Kemudian pertanyaan kedua adalah “sudah berserifikat atau belum?”. Status hukum tertinggi untuk tanah di Indonesia memang adalah Hak Milik (Herman Hermit, 2009 : 1). Setelah tanah berstatus hak milik maka si pemegang hak dapat memanfaatkan tanah untuk kepentingan apapun, salah satu diantaranya adalah dijadikan sebagai jaminan hutang di bank. Dalam hal ini terhadap tanah tersebut harus dibebani hak tanggungan yang aktanya harus dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (A.P. Parlindungan, 1996 : 32). Jika hutang sudah lunas maka seyogyanya si pemegang hak langsung menempuh upaya melepaskan status hak tanggungan tersebut. Kalau membuat akta hak tanggungan haruslah melalui PPAT maka untuk melepaskan/membebasakan hak tanggungan dapat dilakukan sendiri oleh si pemegang hak di BPN.

Memang selama ini ada anggapan di masyarakat bahwa pelepasan hak tanggungan dan pengalihan hak atas tanah ke status Hak Milik harus dilakukan dengan bantuan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang notabene memerlukan biaya/jasa yang tidak murah. Masyarakat di pedesaan biasanya asing dengan pengurusan tanah yang melibatkan PPAT sehingga seringkali mereka enggan untuk mengurus pelepasan hak tanggungan dan pengalihan hak atas tanah. Hal ini juga dijumpai pada masyarakat di Desa Datar Kecamatan Sumbang dimana disana masih banyak tanah yang belum didaftarkan hak miliknya. Adapun beberapa orang yang tanahnya sudah selesai menjadi jaminan di bank mereka tidak segera melepaskan hak tanggungannya karena keterbatasan biaya jika harus

mengurus melalui PPAT. Padahal sebenarnya kedua proses tersebut dapat dilakukan sendiri dengan biaya yang terjangkau.

Masih banyak anggota masyarakat Desa Datar Kecamatan Sumbang yang belum mendaftarkan tanahnya ke status Hak Milik ataupun melepaskan hak tanggungan atas tanah yang dijadikan jaminan hutang dikarenakan ketidaktahuan mereka terkait dengan tata cara pengalihan hak atas tanah dan pelepasan hak tanggungan. Tanah yang belum jelas status hukumnya sangat rentan menimbulkan konflik yang biasanya disebut sebagai sengketa tanah. Apalagi mengingat nilai tanah selalu meningkat dari tahun ke tahun maka keberadaan status hukum atas tanah yang dimiliki harus jelas.

Masyarakat Desa Datar beranggapan bahwa segala proses terkait dengan pengurusan tanah harus dilakukan melalui bantuan PPAT yang seringkali memakan biaya tidak sedikit. Padahal sebenarnya ada beberapa hal terkait dengan pengurusan tanah yang dapat dilakukan sendiri tanpa bantuan PPAT sehingga otomatis akan lebih menghemat biaya. Pengurusan tanah yang bisa dilakukan sendiri antara lain adalah pelepasan hak tanggungan dan pengalihan hak atas tanah menjadi Hak Milik.

Kegiatan ini bertujuan untuk memberikan pengetahuan hukum terkait tata cara pelepasan hak tanggungan dan pengalihan hak atas tanah bagi anggota Aisyiyah Ranting Datar, memberikan pemahaman bahwa tanah yang dimiliki oleh anggota Aisyiyah Ranting Datar harus diperhatikan kekuatan hukumnya sehingga terhadap tanah yang telah selesai dijamin maka harus segera dilepaskan hak tanggungannya. Begitu juga terhadap tanah yang belum didaftarkan/dialihkan hak miliknya maka harus segera didaftarkan/dialihkan hak miliknya ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pelepasan hak tanggungan dan pengalihan hak atas tanah dapat dilakukan sendiri di BPN dengan membawa berkas-berkas yang disyaratkan.

Pengetahuan seputar tata cara pelepasan hak tanggungan dan pengalihan hak atas tanah diharapkan dapat mendorong anggota Aisyiyah Ranting Datar untuk segera melepaskan status hak tanggungan yang melekat pada tanahnya serta mengalihkan hak milik atas tanahnya agar kekuatan hukum atas tanah yang dimilikinya terjamin.

Setelah mengikuti pelatihan ini maka diharapkan anggota Aisyiyah Ranting Datar lebih memahami tata cara pelepasan hak tanggungan dan pengalihan hak atas tanah sehingga mereka dapat mengurus sendiri pelepasan hak tanggungan dan pengalihan hak atas tanah ke BPN.

Pengetahuan yang dimiliki para anggota Aisyiyah Ranting Datar dapat disosialisasikan lebih luas lagi sehingga dapat mendorong anggota masyarakat yang lain untuk mengurus sendiri ke BPN pelepasan hak tanggungan dan pengalihan hak atas tanah.

METODE

A. Pelepasan Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) memiliki keterkaitan dalam hal pembebanan atas objek jaminan. Pasal 25 UUPA menyebutkan Hak Milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Hak tanggungan merupakan salah satu jenis hak jaminan yang dimaksudkan untuk menjamin utang seorang debitur yang memberikan hak diutamakan kepada seorang kreditur tertentu yaitu pemegang jaminan itu untuk didahulukan terhadap kreditur lainnya (*droit de preference*) apabila debitur cidera janji.

Terdapat beberapa unsur pokok berdasarkan pengertian hak tanggungan di atas, yaitu:

- Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang.
- Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
- Hak tanggungan dapat dibebankan berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
- Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.
- Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Pemberian hak tanggungan adalah perjanjian kebendaan yang terdiri dari rangkaian perbuatan hukum dari Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) hingga pendaftaran dengan mendapatkan sertifikat hak tanggungan dari Kantor Pertanahan.

Pada dasarnya, hak tanggungan adalah untuk memberikan kepastian kepada kreditur atas haknya untuk memperoleh pelunasan utang dari penjualan atas tanah atau hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan apabila debitur wanprestasi.

Hapusnya Hak tanggungan diatur dalam Pasal 18 sampai dengan 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Yang dimaksud dengan hapusnya Hak Tanggungan adalah tidak berlakunya lagi Hak Tanggungan.

Menurut Salim (2007 : 35) terdapat 6 (enam) cara berakhirnya atau hapusnya Hak Tanggungan, keenam cara tersebut adalah :

1. Dilunasinya hutang atau dipenuhinya prestasi secara suka rela oleh debitur. Disini tidak terjadi cedera janji atau sengketa.
2. Debitur tidak memenuhi tepat pada waktu, yang berakibat debitur akan ditegur oleh kreditur untuk memenuhi prestasinya. Teguran ini tidak jarang disambut dengan dipenuhinya prestasi oleh debitur dengan suka rela. Sehingga dengan demikian utang debitur lunas dan perjanjian utang piutang berakhir.
3. Debitur cedera janji. Dengan adanya cedera janji tersebut, maka kreditur dapat mengadakan *parate eksekusi* dengan menjual lelang barang yang dijaminan tanpa melibatkan pengadilan. Utang dilunasi dari hasil penjualan barang tersebut. Dengan demikian, perjanjian utang piutang berakhir.
4. Debitur cedera janji, maka kreditur dapat mengajukan sertifikat Hak Tanggungan ke pengadilan untuk dieksekusikan berdasarkan Pasal 224 HIR yang diikuti pelelangan umum. Dengan dilunasi utang dari hasil penjualan lelang, maka perjanjian utang piutang berakhir. Disini tidak terjadi gugatan.
5. Debitur cedera janji dan tetap tidak mau memenuhi prestasi maka debitur digugat oleh kreditur, yang kemudian diikuti oleh putusan pengadilan yang memenangkan kreditur (kalau terbukti). Putusan tersebut dapat dieksekusi secara suka rela seperti yang terjadi pada cara yang kedua dengan dipenuhinya prestasi oleh debitur tanpa pelelangan umum dan dengan demikian perjanjian utang piutang berakhir.
6. Debitur tidak mau melaksanakan putusan pengadilan yang mengalahkannya dan menghukum melunasi utangnya maka putusan pengadilan dieksekusi secara paksa dengan pelelangan umum yang hasilnya digunakan untuk melunasi hutang debitur, dan mengakibatkan perjanjian utang piutang berakhir.

Walaupun hak atas tanah itu hapus, namun pemegang Hak Tanggungan tetap berkewajiban untuk membayar hutangnya. Hapusnya Hak Tanggungan yang dilepas oleh pemegang Hak Tanggungan dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis, mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.

B. Pengalihan Hak atas Tanah

Pengertian Hak Milik berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah :

“Hak milik adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6”

Hak Milik bersifat turun-menurun maksudnya bahwa Hak Milik atas tanah tersebut tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang Hak milik atas tanah, tetapi dapat juga dilanjutkan oleh ahli warisnya apabila pewaris meninggal dunia, oleh karena itu Hak Milik jangka waktunya tidak terbatas. Hak Milik bersifat terkuat maksudnya bahwa Hak Milik merupakan induk dari macam hak atas tanah lainnya dan dapat dibebani oleh hak atas tanah lainnya, seperti Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Hak Milik bersifat terpenuh maksudnya Hak Milik menunjuk luas wewenang yang diberikan kepada pemegang Hak Milik dalam menggunakan tanahnya baik untuk usaha pertanian maupun untuk mendirikan bangunan. Hak Milik bersifat turun temurun, terkuat dan terpenuh bukan berarti bahwa Hak Milik merupakan hak yang mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat.

Mengenai terjadinya Hak Milik diatur dalam Pasal 22 UUPA, yang menentukan bahwa:

- a. Terjadinya Hak Milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah Pasal 3 UUPA yang menyatakan:

“Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan Nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.”

Ketentuan tersebut berpangkal pada pengakuan adanya hak ulayat dalam hukum agraria sehingga dengan disebutnya hak ulayat dalam UUPA, yang pada hakekatnya berarti pula pengakuan hak itu, maka pada dasarnya hak ulayat itu akan diperhatikan, sepanjang hak tersebut menurut kenyataannya memang masih ada pada masyarakat hukum yang bersangkutan. Kepentingan sesuatu masyarakat hukum harus tunduk pada kepentingan nasional dan negara sehingga pelaksanaan hak ulayat harus sesuai dengan kepentingan nasional dan negara.

- a. Selain menurut cara sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini, Hak Milik dapat terjadi berdasarkan Penetapan Pemerintah

Terjadinya Hak Milik menurut Penetapan Pemerintah maksudnya dengan mengajukan permohonan Hak Milik. Mengenai syarat-syarat permohonan Hak Milik diatur dalam Pasal 8 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yang menyatakan bahwa Hak Milik dapat diberikan kepada:

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Badan-badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu:
 - 1) Bank Pemerintah
 - 2) Badan Keagamaan dan Badan Sosial yang ditunjuk oleh Pemerintah.”

Permohonan Hak Milik atas tanah Negara pada Pasal 9 ayat (2) diajukan secara tertulis yang memuat:

1. Keterangan mengenai permohonan
 - a. Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai isteri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;
 - b. Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, tanggal dan nomor surat keputusan pengesahannya oleh pejabat yang berwenang tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:
 - a. Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertipikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
 - b. Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya);
 - c. Jenis tanah (pertanian/non pertanian);
 - d. Rencana penggunaan tanah;
 - e. Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara);
3. Lain-lain:
 - a. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;
 - b. Keterangan lain yang dianggap perlu.

Beralihnya Hak Milik diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa:

“Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.

Hak Milik dapat beralih maksudnya bahwa Hak Milik dapat berpindah haknya dari subjek hak kepada subjek hak lain karena adanya peristiwa hukum, misalnya karena pewarisan, sedangkan hak Milik dapat dialihkan maksudnya Hak Milik dapat berpindah kepada subjek hak lain karena adanya perbuatan hukum, misalnya karena jual-beli, tukar-menukar, hibah. Ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Peralihan hak atas tanah yang terjadi karena perbuatan hukum hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

A. Realisasi Penyelesaian Masalah

Program Pengabdian pada Masyarakat tentang tata cara pelepasan hak tanggungan dan pengalihan hak atas tanah untuk anggota Aisyiyah Ranting Datar telah dilaksanakan pada tanggal 2 September 2018 di Rumah Ketua Ranting Aisyiyah Datar Ibu Sri Suyati. Pelatihan berjalan dengan lancar serta diikuti oleh 16 Peserta.

Para peserta sangat antusias dalam mengikuti pelatihan karena materi pelatihan berhubungan sekali dengan kehidupan mereka dimana mereka kesulitan dalam mengurus kepemilikan tanahnya dikarenakan ketidaktahuan akan tata cara pelepasan hak tanggungan dan pengalihan hak atas tanah. Persepsi yang selama ini melekat di masyarakat adalah sulit dan mahalnya mengurus pelepasan hak tanggungan serta pengalihan hak atas tanah.

Setelah pemaparan materi yang kemudian dilanjutkan dengan sesi tanya jawab akhirnya masyarakat memahami bahwa pelepasan hak tanggungan dan pengalihan hak atas tanah dapat dilakukan sendiri tanpa melalui pihak ketiga. Pemilik tanah cukup datang ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten dengan membawa persyaratan yang dibutuhkan dan membayar biaya yang besarnya sudah ditentukan oleh BPN. Prosedur dan biaya pengurusan pelepasan hak tanggungan dan pengalihan hak atas tanah secara transparan telah disosialisasikan oleh BPN sehingga masyarakat tidak perlu khawatir akan adanya pungutan liar.

Terhadap peserta juga ditekankan pentingnya kepedulian terhadap tanah yang dimiliki mengingat tanah memiliki peran penting dalam kehidupan manusia apalagi nilai ekonomis tanah selalu meningkat dari waktu ke waktu. Bentuk kepedulian tersebut antara lain dituangkan dalam melepaskan hak tanggungan yang masih melekat serta mengurus pengalihan hak atas tanah. Apabila tanah yang dimiliki secara hukum sudah jelas kepemilikannya maka kekuatan hukum atas tanah tersebut menjadi kuat sehingga terhindar dari kemungkinan timbulnya konflik pertanahan.

B. Khalayak Sasaran

Khalayak sasaran dari pelatihan ini adalah anggota Ranting Aisyiyah Desa Datar. Sebagian besar dari mereka adalah ibu rumah tangga, sisanya ada yang berprofesi sebagai guru maupun wiraswasta (pedagang).

C. Metode yang digunakan

Metode yang digunakan dalam Pelatihan tata cara pelepasan hak tanggungan dan pengalihan hak atas tanah bagi anggota Aisyiyah Ranting Datar adalah sebagai berikut :

1. Pemaparan materi/presentasi (pengertian hak tanggungan, tata cara pelepasan hak tanggungan, pengertian hak milik, tata cara pengalihan hak atas tanah, pentingnya melepaskan hak tanggungan dan mengalihkan hak atas tanah).
2. Diskusi dan tanya jawab

Setelah pemaparan materi kemudian dilanjutkan dengan sesi tanya jawab. Beberapa peserta mengajukan pertanyaan serta mendiskusikan kondisi yang mereka alami terkait dengan kepemilikan tanah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Program Ipteks bagi Masyarakat berupa Pelatihan Tata Cara Pelepasan Hak Tanggungan dan Pengalihan Hak atas Tanah bagi anggota Aisyiyah Ranting Desa Datar berjalan dengan lancar tanpa suatu hambatan apapun. Acara diawali dengan pemaparan materi oleh ketua pelaksana yang bertindak sebagai nara sumber dan dilanjutkan dengan tanya jawab seputar Tata Cara Pelepasan Hak Tanggungan dan Pengalihan Hak atas Tanah. Beberapa peserta juga menyampaikan kesulitan terkait dengan pengurusan tanah yang kemudian didiskusikan bersama dengan nara sumber.

Setelah mengikuti pelatihan ini diharapkan peserta dapat memahami tata cara Pelepasan Hak Tanggungan dan Pengalihan Hak atas Tanah sehingga di masa mendatang tidak kesulitan dalam mengurus Pelepasan Hak Tanggungan dan Pengalihan Hak atas Tanah. Hal ini tentu saja dapat membantu mereka untuk segera melepaskan hak tanggungan yang masih melekat pada tanah mereka ataupun segera mengalihkan hak atas tanah dengan dating sendiri ke kantor BPN. Pengurusan yang dilakukan sendiri tanpa bantuan pihak ketiga tentu saja akan lebih menghemat waktu maupun biaya.

KESIMPULAN

Pasal 25 UUPA menyebutkan bahwa Hak Milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Hak tanggungan merupakan salah satu jenis hak jaminan yang dimaksudkan untuk menjamin utang seorang debitur yang memberikan hak diutamakan kepada seorang kreditur tertentu yaitu pemegang jaminan itu untuk didahulukan terhadap kreditur lainnya (*droit de preference*) apabila debitur cidera janji. Yang dimaksud dengan hapusnya Hak Tanggungan adalah tidak berlakunya lagi Hak Tanggungan. Hapusnya Hak Tanggungan yang dilepas oleh pemegang Hak Tanggungan dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis, mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.

Hak milik adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Bersifat turun-menurun maksudnya bahwa Hak Milik atas tanah tersebut tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang Hak milik atas tanah, tetapi dapat juga dilanjutkan oleh ahli warisnya apabila pewaris meninggal dunia, oleh karena itu Hak Milik jangka waktunya tidak terbatas. Bersifat terkuat maksudnya bahwa Hak Milik merupakan induk dari macam hak atas tanah lainnya dan dapat dibebani oleh hak atas tanah lainnya, seperti Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Hak Milik bersifat terpenuh maksudnya Hak Milik menunjuk luas wewenang yang diberikan kepada pemegang Hak Milik dalam menggunakan tanahnya baik untuk usaha pertanian maupun untuk mendirikan bangunan. Meskipun bersifat turun temurun, terkuat dan terpenuh bukan berarti bahwa Hak Milik merupakan hak yang mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. "Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain".

Hak Milik dapat beralih maksudnya bahwa Hak Milik dapat berpindah haknya dari subjek hak kepada subjek hak lain karena adanya peristiwa hukum, misalnya karena pewarisan, sedangkan hak Milik dapat dialihkan maksudnya Hak Milik dapat berpindah kepada subjek hak lain karena adanya perbuatan hukum, misalnya karena jual-beli, tukar-menukar, hibah.

DAFTAR PUSTAKA

- Badruzaman, Mariam Darus, 2004, *Kompilasi Hukum Jaminan*, Mandar Maju, Medan.
Hermit, Herman, 2009, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah*, Mandar Maju, Bandung.
Hutagalung, Ari Sukanti dan Markus Gunawan, 2009, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, Rajawali Press, Jakarta.
Muljadi, Kartini, 2006, *Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta.
Parlindungan, A.P., 1996, *Komentar Undang-undang tentang Hak Tanggungan*, Mandar Maju, Bandung.

-----, 1994, *Bunga Rampai Hukum Agraria*, Mandar Maju, Bandung.
Sahnan, 2016, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang.
Salim, 2007, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Rajawali Pers, Jakarta.