

STATUS HUKUM PEMECAHAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH YANG SEDANG TERIKAT HAK TANGGUNGAN

Tiomarida Sinaga, Sri Kistiyah, Akur Nurasa

Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional

Jl. Tata Bumi No. 5 PO BOX 1216 Kode Pos 55293 Yogyakarta

Abstract: Certificates of land rights can be imposed on *Hak Tanggungan*. Based on Article 2 of Law 4, 1996, *Hak Tanggungan* is intact and indivisible unless agreed in Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). In fact many developers impose *Hak Tanggungan* on land rights but the rights to the land are divided into several parcels of land without agreed in APHT. Therefore, problems arise regarding the legal status of the parcels of land that have been divided. The results of this research that there is a contradiction regulations regarding mortgage. Lower regulation should not contradict higher laws. In fact the lower regulations are used by the Pematangsiantar City Land Office. As a result of the law, mortgage remain attached to the rights to the land that has been divided. In addition, the creditor can not execute the right to land if the landowner does breach of contract.

Keyword: splitting of land rights certificate, mortgage, requesting mortgage deeds, APHT, pematangsiantar city

Intisari: Sertipikat hak atas tanah dapat di bebankan hak tanggungan. Berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, hak tanggungan bersifat utuh dan tidak dapat dibagi-bagi kecuali jika diperjanjikan di Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Faktanya banyak pengembang membebankan hak tanggungan terhadap hak atas tanah namun hak atas tanah tersebut dipecah menjadi beberapa bidang tanah tanpa diperjanjikan dalam APHT. Oleh karena itu, timbul permasalahan mengenai status hukum bidang-bidang tanah yang telah dipecah tersebut. Hasil penelitian ini yaitu terjadi pertentangan peraturan mengenai hak tanggungan. Peraturan lebih rendah seharusnya tidak bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi. Faktanya peraturan yang lebih rendah tersebut digunakan oleh Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar. Akibat hukumnya, hak tanggungan tetap melekat pada hak atas tanah yang telah dipecah. Di samping itu, pihak kreditur tidak dapat mengeksekusi hak atas tanah apabila pemilik tanah melakukan wanprestasi.

Kata kunci: pemecahan sertipikat hak atas tanah, hak tanggungan, APHT, kota pematangsiantar.

A. Pendahuluan

Tanah tidak hanya semata-mata dipandang sebagai komoditas yang bernilai ekonomis, tetapi hubungan tanah dengan pemiliknya mengandung nilai-nilai budaya, adat, ekonomis, dan spiritual. Menurut Effendi Perangin (1991, 9) bahwa tanah merupakan barang jaminan untuk pembayaran utang yang paling disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit, karena pada umumnya tanah mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditur.

Proses pemberian kredit sering terjadi bahwa pihak kreditur dirugikan ketika pihak debitur melakukan wanprestasi, sehingga diperlukan suatu aturan hukum dalam pelaksanaan pembebanan hak tanggungan yang tertuang dalam suatu perjanjian kredit,

yang bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak terkait, khususnya bagi pihak kreditur apabila debitur wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya. Pemberian kredit kepada masyarakat, Bank harus merasa yakin bahwa dana yang dipinjamkan dapat dikembalikan tepat waktu beserta bunganya dengan syarat-syarat yang telah disepakati. Menurut Munir Fuady dalam Adrian Sutedi (2010,14) bahwa, untuk mengetahui kemampuan dan kemauan nasabah mengembalikan pinjaman dengan tepat waktu, di dalam permohonan kredit, bank perlu mengkaji permohonan kredit yaitu dikenal dengan formula 5C's, yaitu *character* (kepribadian), *capacity* (kemampuan), *capital* (modal), *collateral* (agunan), dan *condition of economy* (kondisi ekonomi). Dengan demikian dalam membuat perjanjian kredit, bank tidak akan memberikan kredit begitu saja tanpa memperhatikan jaminan yang diberikan debitur untuk menjamin kredit yang diperolehnya.

Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi kecuali diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat APHT), sehingga sekalipun utang sudah dibayar sebagian Hak Tanggungan tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan. Namun bila Hak Tanggungan dibebankan kepada beberapa obyek, dapat diperjanjikan bahwa pelunasan angsuran utang yang besarnya sama dengan nilai masing-masing obyek akan membebaskan obyek tersebut dari Hak Tanggungan. Oleh sebab itu Hak Tanggungan hanya membebani sisanya saja. Sejalan dengan pemberian kredit tersebut bagi pengembang (*developer*) erat sekali hubungannya dengan hak-hak atas tanah dijadikan jaminan. Untuk pengembalian dana bank, maka oleh bank hak atas tanah tersebut dipasang hak tanggungan. Sebaliknya untuk kepentingan pengembang adakalanya hak atas tanah tersebut diperlukan pemecahan (*splitzing*) bidang tanahnya.

Bertalian dengan *splitzing* yang dimaksud diatas pada hakekatnya sertipikat induk dipecah dari satu menjadi beberapa bagian, yang proses dan prosedurnya dilakukan melalui Kantor Pertanahan di wilayah tanah berada. Pemecahan bidang tanah diatur dalam pasal 48 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (selanjutnya disingkat PP No.24 Tahun 1997) dan pasal 133 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997).

PP No. 24 Tahun 1997 maupun PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tidak menyebutkan secara jelas pengertian dari pemecahan bidang tanah. Namun, berdasarkan ketentuan dalam Pasal 48 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, dapat diartikan bahwa pemecahan bidang tanah adalah pemecahan satu bidang tanah yang sudah didaftar

menjadi beberapa bagian atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan. Berdasarkan Pasal 1 angka 2 PP No. 24 Tahun 1997, bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas. Akibat hukum dari pemecahan bidang tanah adalah masing-masing bagian tanah merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula. Konsekuensi dari pemecahan terhadap sertifikat asal menjadi tidak berlaku lagi, sebagaimana telah diatur dalam Pasal 133 ayat (5) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997, sedangkan terhadap Hak Tanggungan secara tegas dan tertulis tidak diatur ketidakberlakuannya dalam pasal ini.

Kendala dalam praktek terhadap hak tanggungan harus dipasang kembali sebagai konsekuensi pemecahan sertifikat, yang seharusnya secara otomatis hak tanggungan yang sudah tercatat dalam buku tanah dan sertifikat asal tetap mengikuti dan terpasang hak tanggungannya pada sertifikat yang baru (sertifikat yang telah dipecah), sebagaimana berdasarkan Pasal 133 ayat (4) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997, yaitu catatan mengenai adanya hak tanggungan dan beban lain yang ada pada buku tanah dan sertifikat asal dicatat pada buku tanah dan sertifikat baru.

Kasus yang terjadi di Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar yaitu menerima permohonan pemecahan sertifikat hak atas tanah dengan status Hak Milik atas nama perorangan, sertifikat tersebut telah dibebani Hak Tanggungan oleh Bank BTN yaitu bank yang memberikan kredit kepada nasabah selaku *developer* guna menunjang usaha dalam pembangunan rumah-rumah dengan jaminan sertifikat hak atas tanah tersebut, sehingga dilakukan pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar dan terbit Sertifikat Hak Tanggungan. Seiring berjalannya waktu, debitur mendaftarkan permohonan pemecahan terhadap bidang tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan tanpa melakukan pelunasan utang terlebih dahulu dan pihak bank selaku kreditur menyetujui permohonan debitur dan terjadilah pemecahan bidang tanah.

Saat proses pemberian Hak Tanggungan disebutkan bahwa obyek Hak Tanggungan yang dijadikan jaminan akan dilakukan pemecahan tanpa memperjanjikan nilai masing-masing Hak Tanggungan pada bidang-bidang tanah hasil pemecahan. Tentu hal ini bertentangan dengan ketentuan Pasal 2 UUHT, karena sifat Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi. Di dalam ketentuan Pasal 2 UUHT harus ada memuat klausula roya parsial yang secara tegas dan jelas disebutkan dalam APHT.

Pemberian kredit, bank tidak serta merta memberikan kredit kepada nasabah, karena nasabah (*developer*) harus memberikan jaminan berupa sertifikat Hak Milik Atas Tanah kepada bank kemudian diikat dengan perjanjian jaminan yaitu Hak Tanggungan. Perjanjian kredit di Bank BTN dilakukan secara tertulis yang dituangkan dalam bentuk formulir yang dinamakan formulir perjanjian kredit. Isi perjanjian kredit telah ditentukan terlebih dahulu dalam suatu bentuk tertentu.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis mengenai pengaturan hukum dan akibat hukum terhadap pemecahan sertipikat hak atas tanah yang sedang terikat hak tanggungan, yang nantinya akan memberikan pemahaman, kontribusidan manfaat bagi Kementerian ATR/BPN dan masyarakat Indonesia.

Metode penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif bersifat analisis deskriptif, didukung wawancara dengan narasumber maupun informan. Penelitian ini merupakan penelitian kepustakaan atau studi dokumen. Bahan pustaka yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Pasal 1 ayat (1) UUHT dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek (jaminan)nya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Hak Tanggungan yang diatur dalam undang-undang ini pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun kenyataannya seringkali terdapat adanya benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya, yang secara tetap merupakan kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut. Sebagaimana diketahui Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan asas pemisahan horizontal. Obyek hak tanggungan adalah hak atas tanah, namun tidak semua hak atas tanah dapat dibebani hak tanggungan. Pasal 4 UUHT, menyebutkan secara tegas hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hak tanggungan antara lain: Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah: a) Hak Milik; b) Hak Guna Usaha; c) Hak Guna Bangunan. Yang dimaksud dengan subyek dalam hal ini adalah pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan. Asas-asas Hak Tanggungan adalah asas publisitas, asas spesialitas dan asas tidak dapat dibagi-bagi. Fungsi hak tanggungan adalah untuk menjamin utang yang besarnya diperjanjikan dalam perjanjian kredit atau perjanjian utang.

Menurut Kashadi dalam Jefri Tambunan (2016, 44) proses pemberian Hak Tanggungan diatur dalam ketentuan Pasal 10 dan 15 UUHT. Ketentuan Pasal 10 mengatur tata cara pemberian Hak Tanggungan secara langsung, sedangkan Pasal 15 mengatur tentang pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada penerima kuasa. Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu:

1. 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;

2. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan. Pembebanan hak tanggungan dapat dikaitkan dengan teori kepastian hukum. Dalam proses pemberian kredit dengan jaminan hak atas tanah, hal ini disebabkan agar para pihak mendapatkan kepastian akan kedudukannya dalam hukum mengenai hak dan kewajiban yang diperoleh.

Hak Tanggungan dinyatakan lahir pada tanggal buku tanah hak tanggungan yaitu pada hari ketujuh setelah Kantor Pertanahan menerima secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran dan jika hari ketujuh jatuh pada hari libur buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya. Hari dan tanggal lahirnya hak tanggungan menandai atau membuktikan lahirnya hak *preferent* atau hak diutamakan bagi kreditur sebagai pemegang hak tanggungan sehingga kreditur yang memegang hak tanggungan memiliki kedudukan yang diutamakan atas jaminan yang dipegangnya. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk diberi Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan dalam APHT. APHT ini dibuat oleh PPAT yang berwenang dan ditunjuk untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta perbuatan hukum lainnya mengenai hak atas tanah yang terletak didalam daerah kerjanya.

Pemecahan bidang tanah tidak boleh merugikan kepentingan kreditor pemegang hak tanggungan atas tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu pemecahan tanah hanya boleh dilakukan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari kreditor. Dalam hal hak tersebut dibebani hak tanggungan, yang bersangkutan tetap membebani bidang-bidang hasil pemecahan. Berdasarkan Muhammad Yamin Lubis (2010, 372) bahwa, dalam Sertipikat yang akan dipecah untuk tiap bidangnya harus dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertipikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertipikat asalnya. Apabila tanah yang ingin dipecah tersebut dibebankan hak tanggungan, dan atau beban-beban lain yang terdaftar, maka pemecahan sertipikat tersebut baru boleh dilaksanakan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan atau pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban yang bersangkutan. Catatan mengenai adanya Hak Tanggungan dan beban lain yang ada pada buku tanah dan sertipikat asal dicatat pada buku tanah dan sertipikat baru.

B. Pengaturan Hukum Pemecahan Sertipikat yang Sedang Terikat Hak Tanggungan

1. Prosedur Pemecahan Sertipikat

Pemecahan bidang tanah diatur dalam Pasal 48 PP No. 24 Tahun 1997 dan Pasal 133 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997. Dijelaskan dalam pasal tersebut bahwa pemecahan

bidang tanah dilakukan atas dasar permintaan pemegang hak, artinya bidang tanah yang sudah terdaftar (sudah bersertipikat) dapat dipecah sempurna menjadi beberapa bagian sesuai keinginan pemegang hak tersebut. Dan bidang-bidang tanah hasil pemecahan tersebut status hukumnya sama dengan bidang tanah semula (Induk), untuk tiap bidang dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertipikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertipikat asalnya (induk). Beda halnya dengan bidang tanah yang bersangkutan bila dibebani hak tanggungan, dan atau beban-beban lain yang terdaftar, pemecahan bidang tanah boleh dilakukan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan (kreditur) untuk menyetujui penghapusan beban tersebut.

Pemecahan bidang tanah yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar berdasarkan dengan mekanisme yang diatur dalam Perkaban No. 1/2010. Peneliti menjabarkannya sebagai berikut:

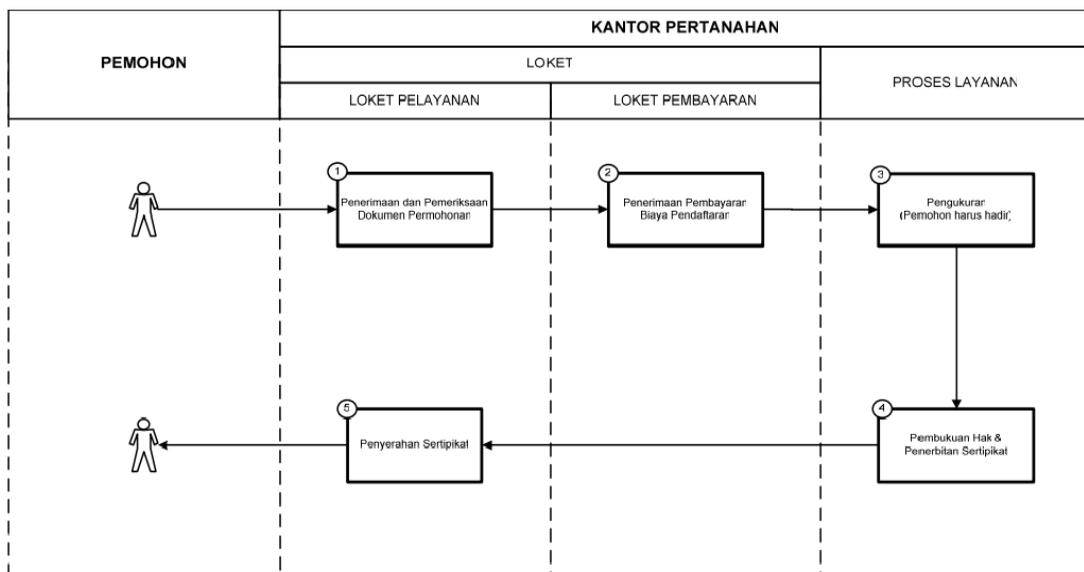
- a. Pemohon menyerahkan berkas permohonan pemecahan hak atas tanah kepada petugas loket pelayanan pendaftaran. Adapun beberapa berkas persyaratan yang dilampirkan diantaranya; blanko permohonan pengukuran, Asli sertipikat hak atas tanah, Foto copy indentitas pemohon (KTP) yang dilegalisir, Gambar site plan, beserta foto copy KTP yang bersangkutan, Surat pernyataan pemasangan dan penetapan tanda batas, Surat pernyataan beda luas, Surat persetujuan dari Bank karena hak atas tanah tersebut sedang dibebani Hak Tanggungan. Berkas selanjutnya diserahkan kepada petugas loket pendaftaran, dan dilakukan entri kedalam KKP Web sehingga dapat dihitung biayanya. Kemudian dilanjutkan dengan mencetak Surat Tanda Terima Dokumen (STTD) dan Surat Perintah Setor (SPS).
- b. Pemohon melakukan pembayaran di Loker 3 sesuai jumlah yang tertera dalam SPS. Petugas loket melakukan pembukuan Daftar Isian 301, 302, 305 dan 306. Setelah pemohon membayar lunas biaya kegiatan tersebut, kemudian dilakukan pencetakan kwitansi.
- c. Berkas permohonan pengukuran tersebut kemudian diteruskan ke Pelaksana Subseksi Pengukuran dan Pemetaan, dan dilakukan pengecekan dokumen. Berkas yang sudah di cek kemudian dicatat pada buku register untuk selanjutnya diteruskan kepada Kepala Subseksi Pengukuran dan Pemetaan.
- d. Kepala Subseksi Pengukuran dan Pemetaan menerima berkas pengukuran tersebut kemudian melakukan penentuan tanggal pengukuran, penunjukan koordinator ukur dan menunjuk petugas ukur. Penunjukan petugas ukur di Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar dilakukan oleh Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan.

- e. Berkas yang telah diterima dan diperiksa Kepala Subseksi Pengukuran dan Pemetaan tersebut diteruskan kepada Kepala Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan Pertanahan, selanjutnya dilakukan indentifikasi lapangan. Dari hasil indentifikasi lapangan dikeluarkanlah ijin Pertimbangan Aspek Pengendalian Pertanahan untuk Pemecahan Hak Atas Tanah. Kemudian berkas serta ijin Pertimbangan Aspek tersebut diserahkan kepada Kepala Sub-seksi Pengukuran dan Pemetaan.
- f. Berdasarkan penunjukan tersebut pada poin 4, kemudian Pelaksana Subseksi Pengukuran dan Pemetaan mencetak Surat Tugas Pengukuran (STP).
- g. Berkas serta STP yang telah dicetak lalu diteruskan ke Kepala Subseksi Pengukuran dan Pemetaan untuk dibubuhkan paraf persetujuan.
- h. Berkas pengukuran diteruskan ke Petugas Ukur sesuai dengan STP yang dibuat. Kemudian Petugas Ukur berkoordinasi dengan pemilik tanah untuk melakukan pengukuran batas bidang tanah. Sebelum dilaksanakan pengukuran bidang tanah, pemegang hak atas tanah harus memasang tanda batas pada titik-titik sudut batas serta harus ada penetapan batasnya terlebih dahulu.
- i. Setelah Petugas Ukur mencantumkan tanggal selesai pengukuran di aplikasi KKP Web, kemudian berkas diteruskan ke Petugas Pemetaan. Pada proses validasi bidang tanah ini, Petugas Pemetaan membubuhkan Nomor Indentifikasi Bidang (melalui aplikasi) yang dituangkan dalam Daftar Isian 203, Nomor Indentifikasi Bidang Tanah (NIB) adalah tanda pengenal khusus yang diberikan untuk bidang tanah yang bersifat unik atau tunggal untuk setiap bidang tanah di seluruh Indonesia. Setelah bidang tanah tervalidasi, dilanjutkan pencetakan Surat Ukur.
- j. Setelah pencetakan Surat Ukur diteruskan kepada Kepala Subseksi Pengukuran dan Pemetaan untuk diperiksa dan dilakukan persetujuan.
- k. Berkas dikirimkan kepada Kepala Seksi SPP untuk diperiksa kembali. Setelah diperiksa dilanjutkan dengan penandatanganan Peta Bidang dan Surat Ukur oleh Kepala Seksi SPP.
- l. Setelah pekerjaan pengukuran selesai, maka Pelaksana Subseksi Pengukuran dan Pemetaan melakukan pembukuan penyelesaian pekerjaan dalam DI 307. Untuk pekerjaan pengukuran yang akan ditindaklanjuti dengan pendaftaran haknya, maka dilakukan ekspedisi berkas menuju Pelaksana Subseksi Pendaftaran Hak.
- m. Berkas/dokumen dari pelaksana Subseksi SPP diterima pelaksana subseksi Pendaftaran Hak dilanjutkan dengan input calon pemilik, dan pembukuan pada Buku Tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah.

- n. Selanjutnya oleh pelaksana subseksi Pendaftaran Hak dilakukan pencatatan dalam sertipikat dan Buku Tanah.
- o. Berkas dikirim ke Kasubsi Pendaftaran Hak untuk dimintakan pemeriksaan dan persetujuan pada Buku Tanah dan dibubuhi paraf, berkas selanjutnya dikirim ke Kepala Seksi Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah (HTPT) untuk dimintakan pemeriksaan dan persetujuan pada buku tanah dengan dibubuhi paraf.
- p. Berkas dikirim ke Kepala Kantor untuk dimintakan pemeriksaan dan persetujuan Surat Ukur dan Buku Tanah dengan membubuhkan tanda tangan pada buku tanah dan sertipikat induk dan hasil pemecahan.

Berdasarkan uraian yang pada poin 5 di atas, semata-mata bertujuan untuk mengetahui penguasaan fisik dikuasai oleh siapa, penggunaan tanah saat itu bagaimana, sesuai apa tidaknya dengan RTRW. Sehingga dari indentifikasi lapangan dapat diketahui bahwa tanah yang dimohon untuk dilakukan pemecahan tersebut tidak bertentangan dengan asas-asas kepentingan pemerintah, penggunaan tanah sesuai dengan peruntukan RTRW, tidak sedang silang sengketa. Dan berdasarkan berkas permohonan pemecahan hak atas tanah tersebut dapat diketahui bahwa akan dipecah menjadi 27 bidang, rencana dan tujuan pemecahan hak atas tanah itu adalah untuk dialihkan kepada pihak lain. Dengan demikian tanah hasil pemecahan tersebut harus dialihkan kepada pihak lain dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sehingga pemohon tidak memiliki lebih dari 5 (lima) bidang tanah dengan luas lebih dari 5000 M². Mekanisme dari pada permohonan pemecahan dan pengukuran bidang menurut Perkabang No. 1/2010 dapat dilihat pada gambar di bawah ini.

Gambar 1. Mekanisme Pemecahan Bidang Tanah



Sumber: Hasil Olahan Data Sekunder oleh Peneliti, 2018

Konsekuensi dari pada pemecahan sertipikat hak atas tanah yang sedang terikat hak tanggungan di antaranya adalah hak tanggungan yang sudah tercatat dalam buku tanah dan sertipikat asal (sertipikat induk) tetap mengikuti dan dipasang kembali hak tanggungan pada sertipikat yang baru, sebagaimana pada Pasal 133 angka 4 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997, catatan mengenai adanya hak tanggungan dan beban lain yang ada pada buku tanah dan sertipikat asal dicatat pada buku tanah dan sertipikat yang baru. Konsekuensi lain dari pelaksanaan kegiatan tersebut adalah terhadap sertipikat asal menjadi tidak berlaku lagi karena telah dilakukan pemecahan sempurna terhadap bidang tanah yang menjadi obyek hak tanggungan dan dibubuhkan catatan mengenai telah diadakannya pemecahan tersebut.

Pemecahan bidang tanah tidak boleh merugikan kepentingan kreditur yang mempunyai hak tanggungan atas tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu pemecahan tanah itu hanya boleh dilakukan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari kreditur atau pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban lain yang bersangkutan.

Dalam praktiknya, biasanya dalam perjanjian hak tanggungan dicantumkan klausula bahwa apabila terjadi pemecahan bidang tanah maka seluruh pemecahannya akan terbebani hak tanggungan. Namun apabila tidak diperjanjikan dari awal maka hak tanggungannya dihapus terlebih dahulu, setelah itu baru dibebani hak tanggungan ulang terhadap bidang-bidang tanah dari hasil pemecahan tersebut. Pemecahan sertipikat induk tersebut menyebabkan Hak Tanggungan yang dibebankan sertipikat induk menjadi gugur. Setelah dilakukan pemecahan sertipikat induk tersebut maka sertipikat hasil pemecahan kemudian dibebani Hak Tanggungan ulang termasuk sertipikat untuk kepentingan kredit konstruksi maupun sertipikat untuk kredit pemilikan rumah.

2. Upaya Perlindungan Bank Akibat Pemecahan Sertipikat

Berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata tentang akibat persetujuan bahwa, semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Syarat terjadinya suatu persetujuan yang sah harus memenuhi 4 (empat) syarat sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, yakni : a) adanya kata sepakat di antara mereka yang mengikatkan dirinya; b) kecakapan untuk membuat suatu perikatan; c) suatu pokok persoalan tertentu dan d) suatu sebab halal.

Kasus yang terjadi di Kantor Pertanahan, yaitu tanah yang merupakan barang jaminan untuk pembayaran utang tersebut sertipikat Hak Milik Nomor 4083/Pondok

Sayur atas nama Arman Pasaribu, luas tanah 3.345 m² dibebani Hak Tanggungan sebesar Rp. 2.648.300.000,- (dua milyar enam ratus empat puluh delapan juta tiga ratus ribu rupiah) oleh PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Medan. Bahwa dengan memberikan tanah sebagai jaminan untuk pemberian kredit, akan menjadikan posisi bank semakin aman, karena tanah tidak dapat dipindah-pindah dan mempunyai tanda bukti hak yang sulit untuk digelapkan dan telah memberikan kedudukan kreditur yang diutamakan untuk mendapatkan pelunasan hutang jika terjadi kredit macet. Berdasarkan Pasal 1131 KUHP menyebutkan "segala benda pihak yang berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan." Undang-Undang memberikan perlindungan bagi semua kreditur dalam kedudukan yang sama.

C. Akibat Hukum Pemecahan Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Sedang Terikat Hak Tanggungan

1. Alasan Pemecahan Sertipikat

Prosedur menurut aturan bila mana sertipikat hak atas tanah yang sedang dibebani hak tanggungan kemudian akan dipecah harus permintaan pemegang hak dan harus ada persetujuan dari pihak Bank selaku kreditur maka boleh dilakukan pemecahan. Hal yang berbeda yang terjadi pada Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar terhadap kasus ini adalah menerima permohonan pemecahan sertipikat hak atas tanah yang sedang dibebani hak tanggungan tanpa adanya pelunasan utang terlebih dahulu. Baik itu pelunasan utang sebagian ataupun keseluruhan, belum ada dilakukan oleh debitur. Pemecahan yang dilakukan itu adalah pemecahan sempurna (dipecah habis) dari satu bidang tanah seluas 3.345 m² menjadi 27 bidang tanah, dimana alasan dilakukannya pemecahan tersebut untuk dialihkan kepada pihak lain, dan hasil pemecahan tersebut atas nama pribadi yaitu Arman Pasaribu.

Menurut hasil wawancara dengan narasumber Dr. Ir. Tjahjo Arianto, S.H., M.Hum, Aktifis Pertanahan dan ahli Hukum Pertanahan juga dosen STPN, jika ingin dijual atau dialihkan kepada pihak lain dilakukan pemecahan sebagian, sehingga beban hak tanggungan yang melekat pada sertipikat induk tetap ada. Pemecahan yang dilakukan terlebih dahulu lalu dibebani Hak Tanggungan ini merupakan hal lama yang bisa menyebabkan debitur menjadi wanprestasi, karena debitur bisa saja menjual dan memasarkan bidang-bidang tanah yang telah dipecah tersebut kepada pihak ketiga (pembeli) yang tidak mengetahui bahwa bidang tanah tersebut sedang dibebani hak tanggungan.

Kenyataannya yang terjadi di Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar telah menerima permohonan dari pada Arman Pasaribu (pengembang) yang telah membebaskan hak tanggungan terhadap tanahnya yaitu Hak Milik Nomor 4083/Pondok Sayur pada tanggal 11 Agustus 2015 dengan nilai hak tanggungan Rp. 2.648.300.000,- (dua milyar enam ratus empat puluh delapan juta tiga ratus ribu rupiah) oleh PT. Bank Tabungan Negara yang berkedudukan di Jakarta Kantor Cabang Kota Medan, dan terjadilah pendaftaran hak tanggungan peringkat I (pertama) pada tanggal 2 Oktober 2015. Selanjutnya, setelah memeriksa berkas pemohon dan dinyatakan lengkap Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar memproses permohonan tersebut sesuai Standar Pelayanan dan Penataan Pertanahan Nomor 1 Tahun 2010, dan tanggal 9 Oktober 2015 dilakukan pembukuan baik pada Sertipikat Hak Milik Nomor 4083/Pondok Sayur maupun Buku Tanah Hak Milik tersebut, begitu juga pada Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1097/2015 dan Buku Tanah Hak Tanggungan yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar.

Kemudian berselang lima bulan dari Pendaftaran Hak Tanggungan peringkat I (pertama), Arman Pasaribu melakukan permohonan pemecahan bidang tanah sebanyak 27 bidang sesuai Setplan yang telah dibuat oleh pemohon terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 4083/Pondok Sayur yang masih terikat/dibebani Hak Tanggungan. Arman Pasaribu juga telah mendapatkan persetujuan tertulis dari pihak bank untuk melakukan Pemecahan Sertipikat sesuai dengan surat PT. Bank tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Medan Nomor: 113/MDN/CSMLU/II/2016 tanggal 23 Februari 2016. Pemecahan Sertipikat ini sebenarnya telah diperjanjikan didalam APHT tanggal 11 Agustus 2015, bahwa akan dilakukan pemecahan terhadap obyek Hak Tanggungan. Dengan demikian Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, Debitur (Arman Pasaribu) dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah tersebut, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan. Sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

Nilai masing-masing hak atas tanah tersebut telah ditentukan berdasarkan kesepakatan antara pihak pengembang (Arman Pasaribu) dan pihak kreditur (Bank BTN). Nilai masing-masing hak atas tanah tersebut adalah sebesar Rp. 98.085.185,- (Sembilan puluh delapan juta delapan puluh lima ribu seratus delapan puluh lima rupiah), seperti yang dijelaskan dalam Berita Acara Kesepakatan Perubahan Hak Tanggungan Nomor 24/2015 tanggal 11 Agustus 2015 pada tanggal 23 Februari 2016. Adapun bidang tanah dari hasil pemecahan tersebut, dapat dilihat pada tabel 1.

Tabel 1. Daftar bidang tanah pemecahan Sertipikat Hak Milik 4083

No	Hak Milik	NIB	Luas (M ²)	Nilai Hak Tanggungan (Rp)
1	4189	02.03.03.2.03139	91	98.085.185,-
2	4190	02.03.03.2.03140	75	98.085.185,-
3	4191	02.03.03.2.03141	75	98.085.185,-
4	4192	02.03.03.2.03142	75	98.085.185,-
5	4193	02.03.03.2.03143	75	98.085.185,-
6	4194	02.03.03.2.03144	120	98.085.185,-
7	4195	02.03.03.2.03145	85	98.085.185,-
8	4196	02.03.03.2.03146	75	98.085.185,-
9	4197	02.03.03.2.03147	75	98.085.185,-
10	4198	02.03.03.2.03148	75	98.085.185,-
11	4199	02.03.03.2.03149	75	98.085.185,-
12	4200	02.03.03.2.03150	93	98.085.185,-
13	4201	02.03.03.2.03151	84	98.085.185,-
14	4202	02.03.03.2.03152	75	98.085.185,-
15	4203	02.03.03.2.03153	75	98.085.185,-
16	4204	02.03.03.2.03154	75	98.085.185,-
17	4205	02.03.03.2.03155	83	98.085.185,-
18	4206	02.03.03.2.03156	177	98.085.185,-
19	4207	02.03.03.2.03157	105	98.085.185,-
20	4208	02.03.03.2.03158	182	98.085.185,-
21	4209	02.03.03.2.03159	181	98.085.185,-
22	4210	02.03.03.2.03160	75	98.085.185,-
23	4211	02.03.03.2.03161	75	98.085.185,-
24	4212 (sdh dijual)	02.03.03.2.03162	93	98.085.185,-
25	4213	02.03.03.2.03163	105	98.085.185,-
26	4214	02.03.03.2.03164	97	98.085.185,-
27	4215	02.03.03.2.03165	117	98.085.185,-
Total			2.588	2.648.300.000,-

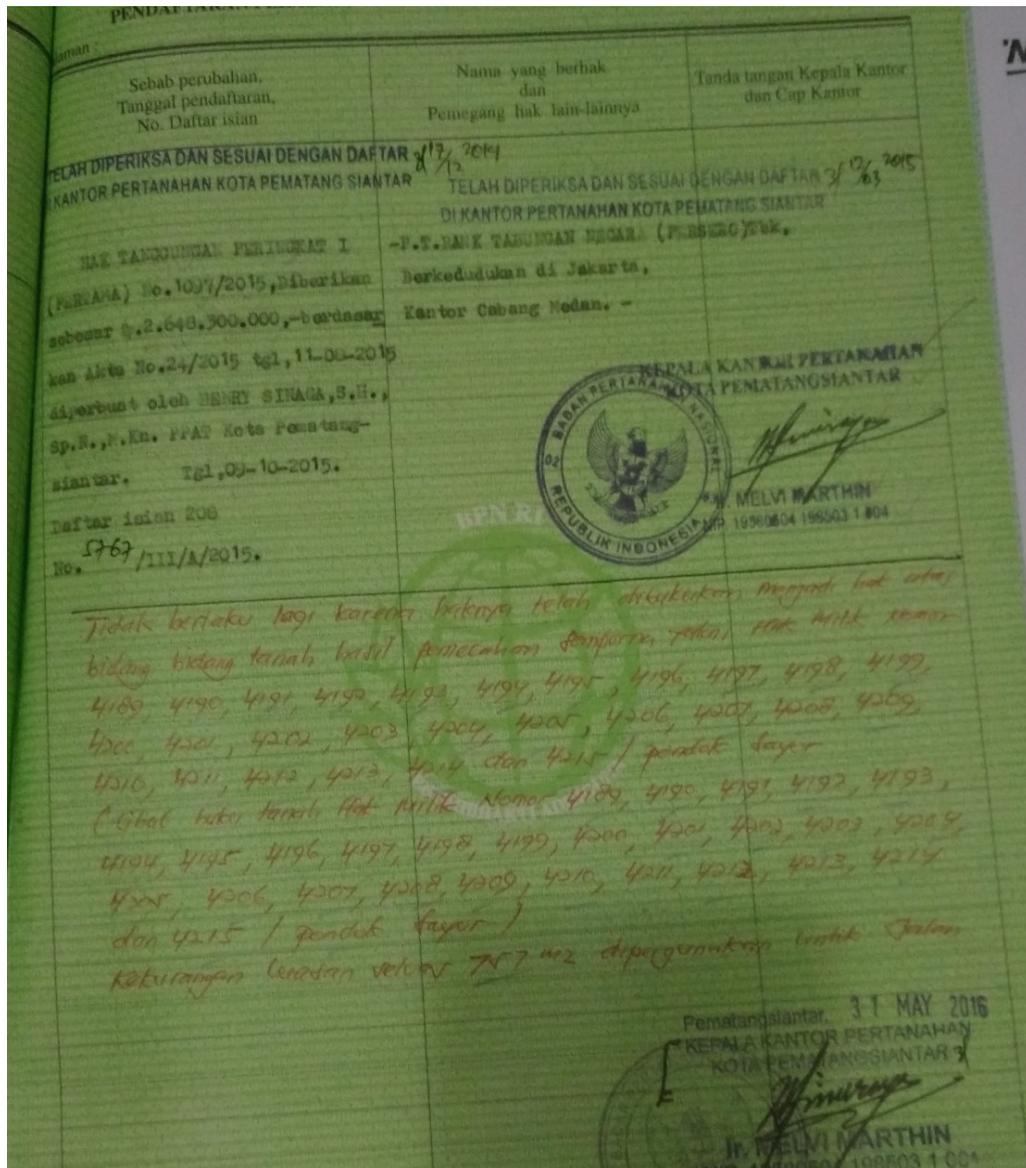
Sumber: Hasil Olahan data oleh Peneliti Tahun 2018

Berdasarkan tabel 1 dapat diketahui bahwa luas tanah pada masing-masing bidang berbeda-beda dan bahkan perbedaannya itu sangat jauh perbedaannya, luas terkecil sekitar 75 - 85 m² dan luas terbesar ada pada 105-182 m². Namun pembebanan nilai Hak Tanggungan pada setiap bidang tanah dipukul rata atau disama ratakan. Dari hasil wawancara dengan Kepala Bidang Kredit Bank BTN (tidak setuju namanya disebut) tanggal 2 Mei 2018, bahwa terkait pembebanan nilai Hak Tanggungan pada bidang tanah hasil pemecahan yang dibagi rata dari nilai Hak Tanggungan Sertipikat induk berdasarkan kesepakatan dari kedua pihak. Sehingga jika dari jumlah bidang tanah dikalikan dengan nilai Hak Tanggungan yang telah dibagi-bagi maka akan sesuai dengan nilai Hak Tanggungan sertipikat induk, dengan kata lain $27 \text{ bidang} \times 98.085.185 = 2.648.300.000$.

Menurut peneliti, debitur seharusnya terlebih dahulu melakukan pelunasan utang terhadap obyek yang dijadikan jaminan utang, kemudian dilakukan pemecahan sertipikat, sehingga bidang-bidang tanah hasil pemecahan tidak dibebani Hak Tanggungan dan proses pengalihan kepada pihak ketiga (calon pembeli) juga mudah dan tidak berbelit-belit. Apabila yang terjadi adalah pemecahan sempurna maka sertipikat induk menjadi tidak berlaku lagi, lalu bagaimana Hak Tanggungan telah dibebankan terhadap sertipikat tersebut. Dari pengamatan peneliti boleh dikatakan bahwa Hak Tanggungan tersebut telah hapus tanpa dilakukan pelunasan utang oleh debitur.

Berdasarkan Pasal 36 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, bahwa "pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar", sehingga pemegang hak wajib mendaftarkan perubahan tersebut pada Kantor Pertanahan. Dari hasil pendaftaran perubahan tersebut diatas, maka dilakukan pemeliharaan data atas pendaftaran pemecahan sertipikat terhadap sertipikat induk dan dibubuhi suatu kalimat yang berkaitan dengan kegiatan yang dilakukan. Untuk lebih jelas dapat dilihat gambar 2.

Gambar 2. Pemeliharaan Data Pemecahan pada Sertipikat Induk



Sumber: Hasil olahan data oleh Peneliti Tahun 2018

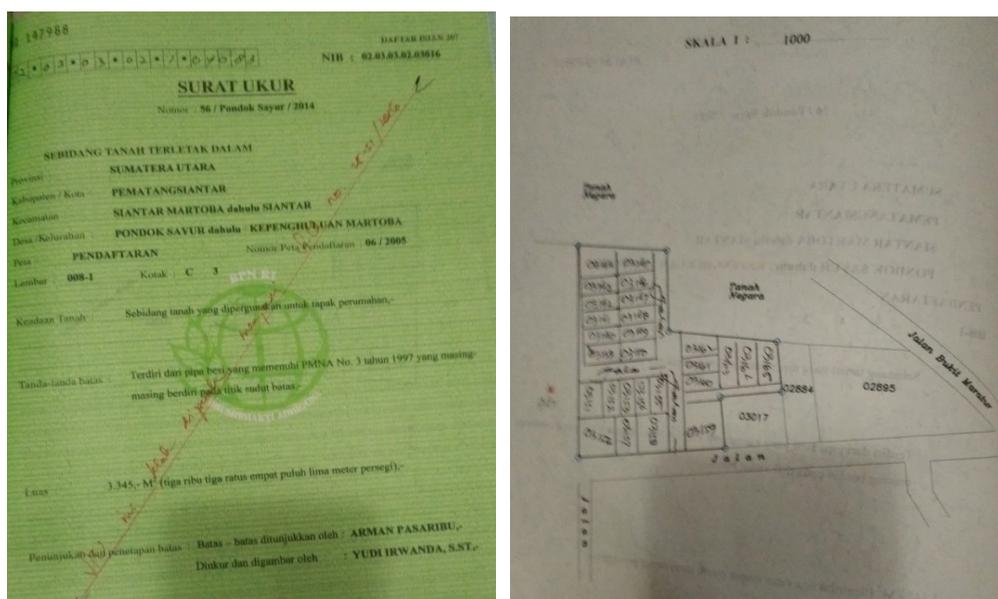
Gambar 2 diatas adalah buku tanah Hak Milik 4083 halaman 3. Pencatatan tersebut menunjukkan bahwa adanya Hak Tanggungan Peringkat I dan adanya catatan mengenai pemecahan sempurna. Sehingga dibubuhkan kalimat:

“ Tidak berlaku lagi karena haknya telah dibukukan menjadi hak atas bidang-bidang tanah hasil pemecahan sempurna yakni Hak Milik Nomor 4189, 4190, 4190, 4191, 4192, 4193, 4194, 4195, 4196, 4197, 4198, 4199, 4200, 4201, 4202, 4203, 4204, 4205, 4206, 4207, 4208, 4209, 4210, 4211, 4212, 4213, 4214, dan 4215/ Pondok Sayur (Lihat buku tanah Hak Milik Nomor 4189, 4190, 4190, 4191, 4192, 4193, 4194, 4195, 4196, 4197, 4198, 4199, 4200, 4201, 4202, 4203, 4204, 4205, 4206, 4207, 4208, 4209, 4210, 4211, 4212, 4213, 4214, dan 4215/ Pondok Sayur), kekurangan luasan seluas 757 m2 dipergunakan untuk jalan.

Berdasarkan hal tersebut diketahui bahwa sertipikat tersebut tidak berlaku lagi karena telah dilakukan pemecahan sempurna, namun terhadap catatan yang menyatakan adanya Hak Tanggungan pada sertipikat tersebut tidak secara jelas disebutkan. Oleh karena itu, dalam hal ini terdapat kekosongan hukum terhadap aturan yang mengatur pemecahan sertipikat yang masih terikat Hak Tanggungan. Yang mana seharusnya ada aturan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 karena dalam ketentuan Pasal 133 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 juga tidak mengatur secara jelas mengenai catatan Hak Tanggungan ini. Dengan demikian Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar seharusnya membuat catatan pada sertipikat bersangkutan, yang menunjukkan bahwa dengan adanya pemecahan sertipikat bukan berarti Hak Tanggungan yang melekat tidak serta merta hapus, akan tetapi tetap melekat pada setiap bidang tanah hasil pemecahan (sertipikat baru).

Demikian juga halnya dengan Surat Ukur yang dinyatakan tidak berlaku lagi karena telah dilakukan pemecahan bidang. Lebih jelas dapat dilihat pada gambar 3.

Gambar 3. Surat Ukur Nomor 56/Pondok Sayur hal. 1-2



Sumber: Hasil olahan data oleh Peneliti Tahun 2018

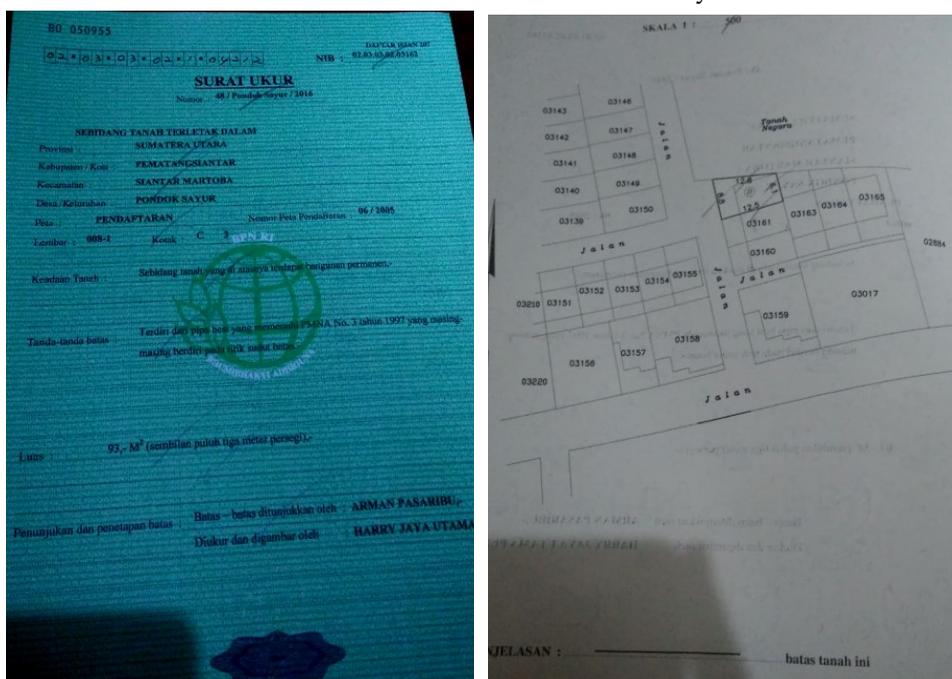
Gambar 3 menunjukkan bahwa surat ukur tersebut tidak berlaku lagi dan diberi catatan berwarna merah bertuliskan "SU ini telah dipecah menjadi SU No. 25-51/2016". Gambar 7 Surat Ukur halaman 2 menunjukkan bidang tanah yang akan dipecah dan telah disesuaikan site plan yang diajukan pemohon.

Status dari seluruh hak atas tanah yang baru ini adalah sama dengan status hak atas tanah sebelum pemecahan dilakukan, yang selanjutnya hapus demi hukum tersebut. Sehingga dapat diketahui bahwa pemecahan hak atas tanah tersebut demi hukum menghapuskan Hak Tanggungan yang dibebankan di atasnya. Sifat yang tidak dapat

dipisah-pisahkan Hak Tanggungan atas masing-masing bidang tanah tetap dipertahankan. Atas bidang tanah dengan hak atas tanah baru hasil pemecahan tersebut harus dibuat kembali Akta Pemberian Hak Tanggungan yang baru dan selanjutnya didaftarkan kembali dan diterbitkan kembali Sertipikat Hak Tanggungan untuk masing-masing bidang tanah dengan hak atas tanah baru hasil pemecahan tersebut.

Dalam melakukan pemecahan hak atas tanah yang berhak adalah pemegang Hak Tanggungan yaitu PT. BTN, dan sertipikat bidang-bidang tanah hasil pemecahan tersebut harus diserahkan kepada pihak Bank. Berdasarkan Surat Persetujuan Pemecahan Sertipikat dari Bank BTN tanggal 23 Februari 2106, disebutkan bahwa Hak Tanggungan atas sertipikat induk Hak Milik 4083/Pondok Sayur agar melekat kepada sertipikat pecahan masing-masing dan bilamana pelaksanaan pemecahan telah selesai dilakukan, agar Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar menyerahkan kembali seluruh sertipikat hasil pemecahan tersebut kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk up. Kancahem Pematangsiantar, karena seluruh sertipikat tersebut merupakan agunan kredit di Bank BTN Kantor Cabang Medan. Dalam hal ini, dapat diketahui terjadi pelimpahan kewenangan dari Bank BTN Kantor Cabang Medan dengan Kantor Cabang Pembantu Pematangsiantar, hal ini peneliti tidak mempertanyakan hal tersebut apakah telah terjadi kesepakatan atau kerja sama antar kedua Bank. Peneliti menganggap tidak ada masalah karena dalam Bank yang sama. Pemecahan sertipikah hak atas tanah tersebut diperoleh hasil Surat Ukur yang baru disesuaikan dengan site plan dari pemohon, salah satu dari Surat Ukur hasil pemecahan sebagai contoh dapat dilihat pada gambar 4.

Gambar 4. Surat Ukur Nomor 25/Pondok Sayur hal. 1-2



Sumber: Hasil olahan data oleh Peneliti Tahun 2018

Mengenai sertipikat hak atas tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan dalam hal ini Sertipikat Hak Milik 4083/Pondok Sayur, tidak akan dapat dieksekusi oleh Bank karena Sertipikat tersebut telah hapus atau tidak berlaku lagi akibat adanya pemecahan sempurna, karena perikatan yang dilakukan di dalam APHT adalah satu bidang tanah yang utuh atau sertipikat Hak Milik Nomor 4083, yang kini telah dipecah-pecah menjadi 27 bidang tanah. Oleh karena itu pihak Bank selaku kreditur akan kesulitan melakukan eksekusi terhadap salah satu atau beberapa orang yang telah memiliki bidang tanah tersebut mengalami wanprestasi. Dan hal ini merupakan akibat hukum pemecahan sertipikat yang sedang terikat hak tanggungan.

2. Hapusnya dan Pencoretan Hak Tanggungan

Berdasarkan UUHT Pasal 18 ayat (1) dalam Adrian Sutedi (2010:79) mengemukakan bahwa Hak Tanggungan berakhir atau hapus karena beberapa hal sebagai berikut:

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, hapusnya utang tersebut mengakibatkan Hak Tanggungan sebagai hak *accessoir* menjadi hapus. Hal ini terjadi karena adanya Hak Tanggungan tersebut untuk menjamin pelunasan dari utang debitur yang menjadi perjanjian pokoknya. Dengan demikian, hapusnya utang tersebut juga mengakibatkan hapusnya hak tanggungan.
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan. Dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.
- c. Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang bebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUHT.
- d. Hak Tanggungan hapus karena hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan hapus. Hapusnya hak atas tanah ini tidak menyebabkan hapusnya pula utang yang dijamin pelunasannya oleh debitur.

Dengan demikian jika Hak Tanggungan hapus karena hukum, apabila karena pelunasan atau pemecahan sertipikat, piutang yang dijaminnya menjadi hapus. Dalam hal ini pencatatan hapusnya Hak Tanggungan yang bersangkutan cukup didasarkan pada pernyataan tertulis dari kreditor, bahwa piutang yang dijaminnya hapus.

Hapusnya Hak Tanggungan menunjukkan bahwa debitur telah memenuhi kewajibannya untuk melakukan pelunasan utang sebagaimana yang telah disepakati da-

lam perjanjian kreditnya. Sesuai dengan Pasal 1388 KUH Perdata disebutkan, pembayaran yang dilakukan oleh seorang debitur kepada seorang kreditur, meskipun telah dilakukan penyitaan atau suatu perlawanan, adalah tak sah bagi kreditur yang telah melakukan penyitaan.

Pada buku tanah Hak Tanggungan dibubuhkan catatan mengenai hapusnya hak tersebut, sedangkan sertifikatnya ditiadakan. Pencatatan yang serupa disebut pencoretan atau lebih dikenal sebagai "Roya". Dilakukan juga pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang semula dijadikan jaminan. Sertipikat hak atas tanah yang sudah dibubuhi catatan tersebut, diserahkan kembali kepada pemegang haknya.

Berdasarkan hasil pemecahan sertipikat hak atas tanah yang masih terikat dengan hak tanggungan tersebut dari gambar dibawah ini dapat dilihat bagaimana pencatatan pemeliharaan data terkait kegiatan yang telah dilakukan Kantor Petanahan Kota Pematangsiantar.

Gambar 5. Buku Tanah Hak Milik No. 4212 hal.2

Halaman		PENDAFTARAN - PERTAMA	
a) HAK MILIK No. 4212 Desa / Kel. PONDOK SAYUR Tgl. berakhirnya hak	b) NAMA PEMEGANG HAK JARMAN PASARIBU Tanggal lahir / akta pendirian 15-05-1981		
b) NIB 02.03.03.02.03162 Letak Tanah Jalan,-	c) ASAL HAK 1. Konversi 2. Pemberian hak 3. Pemecahan / Pemisahan / M. 4083 / Penggabungan bidang Pondok Sayur	d) PEMBUKUAN Pematangsiantar, Tgl. 31 MAY 2016 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota 3/ PEMATANGSIANTAR	
d) DASAR PENDAFTARAN 1. Daftar Isian 202 Tgl. No. 2. Surat Keputusan Tgl. No. 3. Pernohnan Pemecahan / Pemisahan / Penggabungan bidang Tgl. 18-03-2016 No. 1468 / II	e) SURAT UKUR Tgl. 01 April 2016 No. 48/Pondok Sayur /2016 Luas 93 M2	b) PENERBITAN SERTIPIKAT Pematangsiantar, Tgl. 31 MAY 2016 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota 3/ PEMATANGSIANTAR	
d) PENUNJUK - Daftar Isian 208 Nomor. 297 / II/2016 - Bidang tanah dipergunakan untuk Pertanian,-			

Gambar 5 diatas adalah buku tanah Hak Milik 4212 yang merupakan salah satu sertipikat hasil pemecahan dari Hak Milik 4083 yang telah dialihkan kepada pihak ketiga. Pencoretan tersebut menunjukkan bahwa pemegang Hak Milik pada pendaftaran pemecahan bidang (Arman Pasaribu) tidak lagi mempunyai hubungan hukum karena kepemilikan hak atas tanah beralih kepada pihak ketiga (pembeli) yang dapat dilihat pada gambar buku tanah halaman 3. Apabila Hak Milik tersebut belum terjual, maka pemegang hak milik tetap Arman Pasaribu. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar 6.

Gambar 6. Buku Tanah Hak Milik No. 4212 hal.3

D 050957

PENDAFটারAN PERALIHAN HAK, PEMBEBANAN DAN PENCATATAN LAINNYA

Halatun	Nama yang berhak dan Pemegang hak lain-lainnya	Tanda tangan Kepala Kantor dan CUP Kantor
Sebab perubahan, Tanggal pendaftaran, No. Daftar isian HAK TANGGUNGAN Peringkat 1 (PERTAMA) No. 1097/2015, diberikan sebesar Rp. 2.648.300.000,- berdasarkan Akta No. 24/2015 tanggal 11-08-2015 diperbuat oleh HENRY SINAGA, S.H., Sp.N., M.Kn PPAT Kota Pematangsiantar. Tanggal 09-10-2015 Daftar Isian 208 No. 5767.III/A/2015	P.T.BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO), Tbk. Berkedudukan di Jakarta. Kantor Cabang Medan.	Kepala Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar dtd. Ir. MELVI MARTIN NIP. 19580504 198503 1 004
BOEA, Berdasarkan surat dari P.T.BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk, ECP Pematangsiantar tgl. 27-07-2016 No. 746/Edn.Ut/ECP-PMS/LS/VII/2016.	Tel. 29-07-2016. Daftar isian 208 No. 3777/III/A/2016	 KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PEMATANGSIANTAR DR. RASMON SINAMO, M.AP NIP. 19550611 199303 1 002
PPAT RACHMANSTAH PURBA, S.MEN TELAH MINTA PENGECEKAN SERTIPKAT JUAL BELI, Berdasarkan Akta No. 176/2016 tgl. 09-08-2016 yang diperbuat oleh RACHMANSTAH PURBA, S.E., M.Kn PPAT Kota Pematangsiantar. Tgl. 11-10-2016. Daftar isian 208 No. 4997/III/B/2016.	- YURUS MAULINTON SIRAGA - 20-04-1989	 KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PEMATANGSIANTAR DR. RASMON SINAMO, M.AP NIP. 19550611 199303 1 002

Sumber: Hasil olahan data oleh Peneliti Tahun 2018

Gambar 6 menunjukkan bahwa adanya catatan pendaftaran Hak Tanggungan yang merupakan akibat dari pemecahan sertipikat hak atas tanah yang sedang dibebani Hak Tanggungan, sebagaimana telah dijelaskan pada Bab V skripsi ini dimana Hak Tanggungan pada sertipikat Hak Milik 4083 tetap membebani bidang tanah hasil pemecahan.

Selain menunjukkan adanya catatan Hak Tanggungan juga menunjukkan telah dilakukan roya (penghapusan Hak Tanggungan) tanggal 27 Juli 2016, dan menunjukkan telah adanya suatu perbuatan hukum yakni Jual Beli berdasarkan Akta No. 176/2016 tanggal 9 Agustus 2016, diperbuat oleh Rachmansyah Purba, S.H., M.Kn PPAT Kota Pematangsiantar, sehingga pemegang haknya telah beralih kepada pembeli yaitu Yunus Maulinthon Sinaga.

Pencoretan pendaftaran Hak Tanggungan adalah suatu perbuatan perdata yang mengikuti hapusnya Hak Tanggungan. Dalam rumusan ketentuan Pasal 22 ayat (1) UUHT secara jelas disebutkan:

“Setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku-buku hak atas tanah dan sertifikatnya”

Oleh karena Hak Tanggungan hapus, maka perlu dilakukan roya (pencoretan) artinya adanya penghapusan beban Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah. Jika tidak demikian, khalayak umum tidak akan mengetahui bahwa telah dilakukan penghapusan Hak Tanggungan tersebut, sehingga terdapat kesulitan untuk mengalihkan atau membebani kembali tanah tersebut.

Menurut Sutan Remy Sjahdeini (1999, 148), bahwa keberadaan roya tidak dapat dipisahkan dengan hak tanggungan, hal tersebut disebabkan karena hak tanggungan yang merupakan hak kebendaan yaitu suatu hak yang dapat dituntut oleh pemegangnya dari pihak ketiga yang menguasai atau memiliki obyek hak tanggungan itu apabila obyek hak tanggungan itu kemudian dialihkan oleh pemberi hak tanggungan.

Artinya Hak Tanggungan yang merupakan hak kebendaan maka terhadap hapusnya hak tanggungan harus pula disertai dengan penghapusan pencatatannya dalam buku tanah dan sertipikat yang menjadi obyek hak tanggungan. Karena apabila hal tersebut tidak dilakukan maka pihak ketiga tidak akan pernah mengetahui bahwa hak tanggungan tersebut telah hapus, sehingga tidak lagi mengikat terhadap pihak ketiga.

Terhadap APHT yang didalamnya terdapat beberapa obyek Hak Tanggungan yang dijamin, maka dalam akta tersebut perlu dicantumkan pula perjanjian roya (pencoretan) untuk sebagian (partial) obyek Hak Tanggungan yang telah dilunasi pembayaran hutangnya. Pencantuman perjanjian inilah sebenarnya yang menjadi dasar diberlakukannya roya partial dalam sertipikat Hak Tanggungan oleh kantor pertanahan. Karena apabila tidak diperjanjikan maka yang akan berlaku adalah ketentuan pelaksanaan roya secara keseluruhan, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT.

Untuk melaksanakan roya partial terhadap sebuah Hak Tanggungan maka dalam APHT harus diperjanjikan bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan

dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

Sampai batas penelitian dilakukan, telah dilakukan pendaftaran roya partial terhadap bidang-bidang tanah hasil pemecahan tersebut. Dalam pelaksanaannya dilakukan bertahap yakni, tahap pertama didaftarkan roya partial terhadap Hak Milik Nomor 4197 dan 4212/ Pondok Sayur berdasarkan Surat Roya Hak Tanggunga dari Bank BTN Nomor 546/Mdn.Ut/KCP-PMS/LS/VII/2016, tanggal 27 Juli 2016. Tahap kedua, didaftarkan roya hak tanggungan terhadap Hak Milik Nomor 4192/Pondok Sayur, berdasarkan Surat Roya Hak Tanggungan Bank BTN Nomor 450/Mdn.Ut/KCP-PMS/CLS/VIII/2016, tanggal 4 Agustus 2016. Selanjutnya tahap terakhir didaftarkan roya terhadap 25 Hak Milik yakni Hak Milik Nomor 4189, 4190, 4190, 4191, 4193, 4194, 4195, 4196, 4198, 4199, 4200, 4201, 4202, 4203, 4204, 4205, 4206, 4207, 4208, 4209, 4210, 4211, 4213, 4214, dan 4215/ Pondok Sayur, berdasarkan Surat Roya Hak Tanggungan Bank BTN Nomor 844/ Mdn.Ut/KCP-PMS/CLS/VIII/2016 tanggal 26 Agustus 2016, dan Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan pada sertifikat maupun buku tanah. Sehingga Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 1097/2015 dinyatakan hapus.

E. Penutup

1. Kesimpulan

Pengaturan hukum yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar mengenai pemecahan sertifikat hak atas tanah yang sedang terikat Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 48 PP No. 24 Tahun 1997 dan Pasal 133 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 untuk hal pemecahan sertifikat, dan Pasal 124 ayat (2) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 untuk penghapusan Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan. Namun Pasal 124 ayat (2) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 justru bertentangan dengan ketentuan Pasal 2 UUHT bahwa Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam APHT. Dimana pada Pasal 2 ayat (2) UUHT mengharuskan adanya klausul roya partial di dalam APHT, sedangkan pada Pasal 124 ayat (2) dapat dilakukan pemecahan obyek Hak Tanggungan walaupun tidak diatur klausul roya partial di dalam APHT. Hasil penelitian ini yaitu terjadi pertentangan peraturan mengenai hak tanggungan. Peraturan lebih rendah seharusnya tidak bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi di atasnya. Faktanya peraturan yang lebih rendah tersebut digunakan oleh Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar. Mengatasi hal tersebut diterbitkan kebijakan yaitu,

pemohon harus membuat Surat Pernyataan yang menyatakan bahwa tanah yang telah dipecah tersebut akan dialihkan kepada pihak ketiga (pembeli) dalam jangka waktu satu tahun, bilamana dalam satu tahun tidak dialihkan maka tanah tersebut menjadi tanah obyek redistribusi. Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar juga menyurati para pihak yang bersangkutan untuk merempoi atau melakukan perbaikan APHT.

Akibat hukum dari pemecahan sertipikat hak atas tanah yang sedang terikat Hak Tanggungan yaitu, hak tanggungan tetap melekat pada hak-hak atas tanah yang telah dipecah (tetap melekat pada sertipikat baru). Di samping itu, pihak kreditur tidak dapat mengeksekusi hak atas tanah apabila pemilik tanah melakukan wanprestasi.

2. Saran

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional membuat suatu peraturan pelaksanaan terhadap Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, supaya pelaksanaan pemecahan hak atas tanah yang sedang terikat hak tanggungan tidak melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga, satuan kerja yang ada pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional berpedoman terhadap peraturan tersebut.

Pihak bank selaku kreditor pemegang Hak Tanggungan, sebelum pelaksanaan permohonan pemecahan sertipikat induk perlu mengantisipasi kemungkinan hambatan yang akan timbul pasca pemecahan sertipikat tersebut, misalnya dengan membuat suatu surat pernyataan dari debitor, perjanjian yang melindungi kepentingan pihak bank. Perjanjian tersebut lebih baik dilakukan pada saat penandatanganan perjanjian kredit konstruksi. Karena biasanya dalam keadaan demikian debitor lebih mudah diajak bernegosiasi dan bersedia menandatangani surat pernyataan, ataupun perjanjian tersebut.

Sebelum pelaksanaan perjanjian konstruksi yang melibatkan pihak bank dan pengembang, sebaiknya dilakukan pengukuran dan pemecahan secara seksama terlebih dahulu pada obyek hak atas tanah yang akan dibebani Hak Tanggungan, agar dalam pembebanan Hak Tanggungannya telah jelas atas obyek Hak Tanggungan yang terdiri dari beberapa hak atas tanah dan kemungkinan hapusnya sebagian Hak Tanggungan karena pelunasan sebagian utang tersebut diperjanjikan dalam APHT.

DAFTAR PUSTAKA

- Chandra, S 2005, *Sertipikat kepemilikan hak atas tanah, persyaratan permohonan di kantor pertanahan*, Gramedia Widia Sarana Indonesi, Jakarta.
- Chomzah, AA 2002, *Hukum pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Chomzah, AA 2003, *Hukum pertanahan seri hukum pertanahan iii penyelesaian sengketa hak atas tanah dan seri hukum pertanahan iv pengadaan tanah instansi pemerintah*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Chusna, A 2015, 'Pelaksanaan Putusan Pengadilan Dalam Perkara Tindak Pidana Korupsi Terhadap Tanah Yang Obyeknya Telah Diagungkan Dengan Hak Tanggungan', Skripsi pada Program Diploma IV, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Effendi, B 1993, *Kumpulan tulisan tentang hukum tanah*, Alumni, Bandung.
- Fajar, M., & Yulianto, A 2010, *Dualisme penelitian hukum normatif dan empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Hutagalung, AS 1997, *Implikasi hak tanggungan bagi bank dan pengembang dalam pemberian kredit properti*, News Letter, Jakarta.
- Ibrahim, J 2007, *Teori & metodologi penelitian hukum normatif*, Bayumedia, Malang.
- Kashadi 2000, *Hak tanggungan dan jaminan fiduasi*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang.
- Lubis, AR, & Lubis, MY 2010, *Hukum pendaftaran tanah*, Mandar Maju, Bandung.
- Mamudji, S & Soekanto, S 1994, *Penelitian hukum normatif*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Marjuki, PM 2015, *Penelitian hukum edisi revisi cetakan ke-10*, Prenada Media Group, Jakarta.
- Muhammad, A 1993, *Jaminan dan fungsinya*, Gema Insani Press, Bandung.
- Parlindungan, A 1996, *Komentar Undang-Undang tentang hak tanggungan dan sejarah terbentuknya*, Mandar Maju, Bandung.
- Parlindungan, A 1999, *Pendaftaran tanah Indonesia*. Mandar Maju, Bandung.
- Perangin, E 1991, *Praktek penggunaan tanah sebagai jaminan kredit*. Rajawali Press, Jakarta.
- Poesoko, H 2000, *Parate executie obyek hak tanggungan*, Mandar Maju, Bandung.
- Rachmadi, & Usman 2009, *Hukum jaminan keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Santoso, U 2010, *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*, Kencana Prenada, Jakarta.
- Satrio, J 1998, *Hukum jaminan, hak jaminan kebendaan, hak tanggungan buku dua*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Satrio, J 2002, *Hukum jaminan, hak-hak jaminan kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Satrio, J 2001, *Hukum perikatan, perikatan yang lahir dari perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

- Sidharta, BA 2013, *Tentang pengembangan hukum, ilmu hukum, teori hukum dan filsafat hukum*. PT. Refika Aditama, Bandung.
- Sjahdeini, SR 1999, *Hak tanggungan asas-asas, ketentuan-ketentuan pokok dan masalah yang dihadapi oleh perbankan (suatu kajian mengenai undang-undang hak tanggungan)*, Alumni, Bandung.
- Sumardjono, MS 1997, 'Kredit Perbankan Permasalahannya dalam Kaitannya dengan Berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan', *Jurnal Hukum*, Yogyakarta.
- Susantio, R 1997, *Hukum acara perdata dalam teori dan praktek*, Mandar Maju, Bandung.
- Sutedi, A 2010, *Hukum hak tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Tambunan, JT 2016, *Kewajiban Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, Skripsi pada Program Diploma IV, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional*.
- Widjaja, G & Muljadi, K 2005, *Hak tanggungan*, Prenada Media, Jakarta.
- Widjaja, G & Muljadi, K 2008, *Hak-hak atas tanah*, Prenada Media, Jakarta.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 38 Tahun 2016 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal.