

**PEMECAHAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH TANAH
TANPA MENGHAPUS HAK TANGGUNGAN
(STUDI PADA BANK MANDIRI CABANG GORONTALO)**

Novita Anggrainie, Arsin Lukman, Supardjo

Abstrak

Artikel ini meneliti tentang Pemecahan sertifikat sebidang tanah tanpa menghapus hak tanggungan, dengan rumusan masalah yang diajukan adalah mengenai pemecahan sertifikat sebidang tanah tanpa merugikan kreditur sebagai pemegang hak preferen dan mengenai akibat hukum roya partial yang tidak diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Penelitian ini merupakan penelitian Yuridis Normatif, yakni metode penelitian yang dilakukan terhadap hukum positif tertulis maupun tidak tertulis. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sekunder yaitu data yang diperoleh dari kepustakaan dan melalui wawancara kepada pihak di Badan Pertanahan Nasional Kota Jakarta Utara dan pada Relationship Manager Bank Mandiri Cabang Gorontalo. Kesimpulan dari penelitian ini adalah prosedur pemecahan sertifikat sebidang tanah yang dibebani hak tanggungan tanpa merugikan kreditur sebagai pemegang hak preferen ialah dengan diberikan berdasarkan persetujuan tertulis yang merupakan akta dibawah tangan dari Bank Mandiri selaku Pemegang Hak Tanggungan dimana pemecahan Hak Tanggungan tidak selalu harus dihapus dan tetap membebani bidang-bidang hasil pemecahan tersebut. Makna “tidak selalu harus hapus” dapat diartikan bahwa dalam pemecahan sertifikat, hak tanggungan tetap membebani bidang-bidang hasil pemecahan. Sedangkan mengenai akibat hukum yang terjadi bila janji roya partial tidak diperjanjikan sebelumnya dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah tetap dapat dilaksanakan, mengingat hak tanggungan memiliki sifat *accessoir* yang dalam arti bahwa hak tanggungan itu ditentukan pada perjanjian pokoknya. Namun berkaitan dengan roya partial dengan dikaitkan pada Undang-Undang Rumah Susun, roya partial ini harus diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, karena sudah diatur dalam Undang-Undang Rumah Susun, dimana Undang-undang memiliki sifat memaksa. Sehingga kaidah hukum yang tepat terhadap ini adalah *gebod* (perintah). Dalam kasus ini, bila dilihat dari sifatnya, yaitu *accessoir*, hak tanggungan mengikuti perjanjian pokoknya, sehingga roya partial boleh diperjanjikan ataupun boleh tidak diperjanjikan. karena bagaimanapun juga hal ini tergantung pada perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian kredit. sehingga dalam hal ini kaidah yang tepat adalah *mogen* (kebolehan).

Kata kunci : Hak Tanggungan, Roya, Roya Partial, Akta Pemberian Hak Tanggungan.

1. PENDAHULUAN

Perekonomian merupakan salah satu aspek yang penting untuk diupayakan agar sebuah negara dapat bertahan dan berkembang di tengah berkembangnya era globalisasi. Dalam rangka memelihara dan meneruskan pembangunan ekonomi yang berkesinambungan, para pelaku pembangunan baik pemerintah maupun masyarakat, perorangan maupun badan hukum, memerlukan dana yang besar untuk dijadikan modal.

Dalam dunia usaha seringkali dijumpai permasalahan mengenai pengusaha-pengusaha yang ingin mengembangkan usahanya namun terbentur dengan kurangnya persediaan modal yang dimiliki. Persediaan modal merupakan faktor yang paling penting dalam kegiatan usaha. Dalam keadaan demikian, pengusaha-pengusaha tersebut sangat membutuhkan pihak lain yang dapat memberikan pinjaman modal atau kredit. Salah satu cara perolehan dana yang dilakukan adalah melalui jasa perbankan, yaitu melalui kredit yang diberikan oleh jasa lembaga pembiayaan atau melalui pihak bank.¹

Perbankan adalah salah satu lembaga yang dapat meminjamkan dana dalam jumlah yang besar. Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (UU Perbankan) mendefinisikan bank sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam berbentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.² Dari pengertian tersebut, jelas bahwa bank berfungsi sebagai "*financial intermediary*" dengan usaha utama menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat serta memberikan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran.³

Bank merupakan lembaga keuangan yang mempunyai peranan penting dalam mendukung pertumbuhan ekonomi nasional, dan merupakan sarana bagi pemerintah dalam menggalakkan pembangunan, khususnya dibidang material melalui kegiatan perkreditan.⁴ Salah satu produk yang diberikan oleh Bank dalam membantu kelancaran usaha debiturnya adalah pemberian kredit dimana hal ini merupakan salah satu fungsi bank yang sangat mendukung pertumbuhan ekonomi.

Penyaluran dana dalam bentuk kredit kepada nasabah memiliki risiko tersendiri pada bank, yaitu tidak kembalinya dana atau kredit yang telah disalurkan. Risiko tersebut dapat memberikan dampak buruk terhadap tingkat kesehatan bank, oleh karenanya perbankan nasional dalam menjalankan fungsinya harus berlandaskan prinsip kehati-hatian sebagaimana tercantum pada Pasal 7 UU Perbankan. Dalam mengucurkan kredit, suatu bank harus berpegang pada beberapa prinsip perkreditan yaitu prinsip kepercayaan, prinsip kehati-hatian

¹ Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1996), hlm. 8.

² Indonesia, *Undang-undang Perbankan*, UU No. 10 tahun 1998, Ps. 1

³ Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2003), hlm. 59.

⁴ Achmad Anwari, *Bank Rekan Terpercaya dalam Usaha Anda*, cet 1, (Jakarta: Balai Aksara, 1981), hlm.15.

dan prinsip 5C (*The Five C's Of Credit Analysis*) yang terbagi menjadi *Character* (karakter), *Capacity* (kapasitas), *Capital* (Modal), *Condition* (kondisi) dan *Collateral* (jaminan).⁵

Salah satu prinsip penting dari "*the 5C's of credit analysis*" adalah *collateral* (jaminan). Adapun yang dimaksud dengan *collateral* adalah kemampuan calon debitur untuk memberikan agunan yang baik serta memiliki nilai baik secara hukum maupun secara ekonomi.⁶ Prinsip *collateral* (jaminan) diperlukan untuk memperkecil resiko dalam menyalurkan kredit dan sebagai bentuk antisipasi pihak kreditor, karena jika debitur tidak sanggup melunasi utang maka jaminan tersebut dapat dieksekusi guna melunasi utang debitur.

Selain itu jaminan dijadikan sebagai salah satu dari analisa pemberian kredit karena fungsi jaminan dalam kredit sangat penting yaitu memberikan hak dan kekuasaan kepada kreditor untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan barang-barang jaminan tersebut bila debitur tidak melunasi hutangnya pada waktu yang telah ditentukan.⁷

Secara garis besar dikenal ada dua bentuk jaminan, yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Pada praktiknya, jaminan yang paling sering digunakan adalah jaminan kebendaan yang salah satunya adalah tanah atau tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang dijadikan jaminan atau dapat diikat dengan Hak Tanggungan.

Nilai agunan berupa tanah dan atau bangunan mempunyai *collateral coverage* yang relatif stabil dari pada lembaga jaminan lainnya. Nilai agunan berupa tanah dan atau bangunan biasanya akan mengalami peningkatan nilai jual (nilai ekonomis) dari tahun ke tahun terutama di kota-kota besar.⁸ Berbeda dengan nilai agunan berupa barang bergerak yang biasanya justru mengalami penurunan atau penyusutan seiring dengan bertambahnya waktu. Bank juga beranggapan bahwa jaminan yang bersifat kebendaan berupa tanah, akan lebih memberikan rasa aman dan kepastian hukum dalam pelaksanaan eksekusinya apabila debitur cidera janji atau wanprestasi terhadap kewajibannya.

Lembaga Jaminan Hak Tanggungan ini telah diakui eksistensinya melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan) dan menjadikan kepentingan debitur maupun kreditor mendapatkan perlindungan hukum dari pemerintah. Tujuan utama diudangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan ini, khususnya memberikan perlindungan hukum bagi pihak kreditor apabila debitur melakukan perbuatan melawan hukum berupa cidera janji atau wanprestasi.

Berdasarkan penjelasan umum angka 7 UU Hak Tanggungan proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan yang melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pada Tahap Pertama yaitu tahap dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan

⁵ Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), hlm. 21-26.

⁶ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006) dikutip dari Iswi Hariani, *Restrukturisasi dan Penghapusan Kredit Macet*, (Jakarta: PT Elex Media Komputindo, 2010), hlm. 34.

⁷ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank*, (Jakarta: Alfabeta CV, 2003), hlm. 142.

⁸ Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat Pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal (suatu konsep dalam menyongsong Lahirnya Lembaga Hak Tanggungan)*, (Bandung, PT Citra Aditya Bakti, Cetakan 1, 1996), hlm.310 dan 311

oleh PPAT yang didahului dengan perjanjian utang piutang antara kreditor dan debitor. Pada tahap kedua, hak tanggungan tersebut didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Pasal 10 ayat (2) UU Hak Tanggungan secara tegas mengatur bahwa pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT. Setelah APHT ditandatangani, APHT kemudian dikirim ke Kantor Pertanahan untuk proses pendaftaran Hak Tanggungan. Kemudian sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan. Setelah itu sertipikat tersebut diserahkan kepada pemegang hak tanggungan, sedangkan sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Hapusnya Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 18 sampai dengan Pasal 19 UU Hak Tanggungan. Hapusnya Hak Tanggungan adalah tidak berlakunya lagi Hak Tanggungan. Ada empat sebab hapusnya Hak Tanggungan, yaitu:

- a. hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- b. dilepaskan Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
- c. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- d. hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Walaupun hak atas tanah itu hapus, namun pemberi Hak Tanggungan tetap berkewajiban untuk membayar utangnya. 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.

Setelah Hak Tanggungan hapus, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertipikat hak atas tanah. Sedangkan Sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama dengan buku tanah Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan dinyatakan tidak berlaku lagi. Pencoretan catatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah dan sertipikat hak atas tanah disebut roya.

Kasus yang diangkat dalam penulisan ini ialah seorang berinisial AD, merupakan nasabah pada bank Mandiri cabang Gorontalo sejak tahun 2012. Usaha yang dijalankan AD bergerak di bidang perdagangan perlengkapan rumah tangga seperti barang pecah belah, perlengkapan dapur dan sebagainya. Untuk memperluas usahanya, pada tahun 2014 AD mengajukan pinjaman kepada Bank Mandiri cabang Gorontalo berupa kredit Modal Kerja sebesar 2 milyar rupiah menggunakan fasilitas Kredit Modal Kerja dengan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 255/Molosipat W seluas 6500 m² dan Sertipikat Hak Milik Nomor 331/Biawao seluas 1330 m².

Kemudian pada tahun 2017, Pemerintah Kota Gorontalo mengadakan program "*River Improvement of Bolango River Gorontalo*", yang merupakan program pelaksanaan konstruksi pengendalian banjir untuk kepentingan umum. Program ini dibuat karena dilatarbelakangi banjir yang terus menerus menghadang beberapa desa dan kecamatan di Bone Bolango diterjang banjir akibat Sungai Bulango meluap.⁹ Kota tersebut merupakan prioritas

⁹ Rosyid Azhar, "7 Desa Di Gorontalo Diterjang Banjir, Puluhan Rumah Terendam", 1 Oktober 2018, <https://Regional.Kompas.Com/Read/2017/06/02/18570021/7.Des.Di.Gorontalo.Diterjang.Banjir.Puluhan.Rumah.Terendam>. diakses pada 10 Oktober 2018.

pemerintah dalam upaya penanganan banjir yang diakibatkan luapan sungai Bulango. Pemerintah Kota Gorontalo telah menyiapkan dana sebesar 16,4 milyar rupiah untuk pembebasan lahan di sekitar sungai Bulango, kelurahan Donggala, Molosipat W, Biawao, Buluide dan Buldau.

Salah satu yang terkena dampak pembebasan lahan tersebut adalah AD. Program dari Pemerintah Kota Gorontalo ini menyebabkan pemotongan bidang tanah jaminan milik AD atas Sertipikat Hak Milik Nomor 255/Molosipat W sebesar 110 m² dan Sertipikat Hak Milik Nomor 331/Biawao sebesar 25 m². Pemerintah Kota Gorontalo meminta Bank Mandiri cabang Gorontalo untuk meminjamkan sertipikat atas jaminan tersebut untuk dilakukan pemisahan/pemecahan atas sertipikat yang menjadi agunan tersebut di Bank Mandiri cabang Gorontalo. Oleh karena itu AD hendak mengajukan pemecahan sebagian agunan guna memenuhi permohonan Pemerintah Kota Gorontalo dalam program pelaksanaan konstruksi pengendalian banjir untuk kepentingan umum berupa pembebasan lahan disertai uang ganti rugi.

Hal tersebut menyebabkan tanah milik AD sebagian di pecah yaitu sebesar 110 m² dan 25 m² dilepas kepada pemerintah. Jadi sisa tanah milik AD seluas 6390 m² di Molosipat W dan 1305 m² di Biawao tetap dijaminan kepada Bank Mandiri. Oleh pemerintah, AD mendapatkan ganti rugi sebesar 2 juta rupiah per meter persegi. Sehingga total yang didapat dari pembebasan lahan tersebut adalah sebesar 270 juta rupiah.

Pihak Bank Mandiri menyetujui pemecahan tersebut dengan ketentuan nilai penebusan sebagian sertifikat tersebut senilai 5 juta per meter persegi dan atas pemecahan sertifikat tersebut tidak menghapus roya. Kemudian AD menyetujui akan membayar nilai penebusan sebagian sertifikat tersebut dengan total 675 juta rupiah.

Namun dalam pelaksanaannya, terdapat kendala yaitu pihak Bank Mandiri menginginkan hak tanggungan tidak hilang meskipun Sertipikat Hak Milik Nomor 255/Molosipat W dan Sertipikat Hak Milik Nomor 331/Biawao dipecah. Sedangkan pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) Gorontalo menyebutkan bahwa hak tanggungan harus dihilangkan terlebih dahulu baru sertifikat tersebut dapat dipecah. Tindakan Bank tersebut dikarenakan bentuk mitigasi resiko yang dilakukan oleh pihak bank dengan alasan keamanan jaminan oleh bank sebagai salah satu syarat fasilitas kredit. Sepanjang fasilitas kredit diberikan, debitur wajib menyertakan agunan, sesuai dengan *fiduciary principle* atau asas kehati hatian dalam memberikan kredit.

2. Pokok Permasalahan

Pokok permasalahan yang ingin diutarakan dalam artikel ini adalah mengenai

1. Bagaimana pemecahan sertifikat sebidang tanah tanpa merugikan kreditur sebagai pemegang hak preferen? (studi pada Bank Mandiri Cabang Gorontalo)?
2. Bagaimanakah akibat hukum roya partial yang tidak diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan?

3. Sistematika Penulisan

Artikel ini dibagi dalam tiga bagian. hal ini untuk mempermudah pembaca dalam memahami isi artikel. Bagian pertama berisi tentang pendahuluan, yang terdiri dari latar belakang, pokok permasalahan dan sistematika penulisan. Kemudian bagian kedua berisi tentang Hak Tanggungan, subjek Hak Tanggungan, Tata Cara pemberian Hak Tanggungan,

Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan, Pencoretan (roya) Hak Tanggungan dan mengenai roya partial, Selanjutnya mengenai analisa terhadap pemecahan sertifikat sebidang tanah tanpa merugikan kreditur sebagai pemegang hak preferen dan analisa terhadap akibat hukum roya partial yang tidak diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan terakhir bagian ketiga tentang Penutup yang terdiri dari simpulan dan saran.

4. Metode Penulisan

Metode penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian Yuridis Normatif, yakni metode penelitian yang dilakukan terhadap hukum positif tertulis maupun tidak tertulis.¹⁰ Metode penelitian ini digunakan untuk melakukan analisa terhadap permasalahan yang diteliti dikaitkan dengan norma-norma hukum yang ada serta peraturan yang terkait dengan permasalahan ini.

Tipologi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah tipe penelitian yang dilihat dari sudut bentuknya, yakni penelitian yang bersifat preskriptif. Penelitian yang bersifat preskriptif yaitu suatu penelitian yang tujuannya memberikan jalan keluar atau saran untuk mengatasi permasalahan.¹¹

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sumber data sekunder yaitu data yang diperoleh dari kepustakaan.

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer bahan pustaka yang berisikan pengetahuan ilmiah yang baru atau mutakhir, ataupun pengertian baru tentang fakta yang diketahui maupun mengenai suatu gagasan (*ide*),²⁴

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.¹² Bahan sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah buku-buku atau literatur yang erat kaitannya dengan pembahasan, hasil penelitian, karya tulis dari kalangan-kalangan hukum, internet, serta sumber bahan hukum sekunder yang memiliki kaitan dengan permasalahan pada penelitian ini.

Selain itu, untuk mendukung data-data tersebut dilakukan wawancara terhadap narasumber, yaitu kepada Relationship Manager Bank Mandiri Cabang Gorontalo dan Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Jakarta Utara.

A. Pemecahan Sertifikat Hak Atas Tanah Tanpa Menghapus Hak Tanggungan Hak Tanggungan

1. Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 UU Hak Tanggungan yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang

¹⁰ Sri mamudji, et al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum* (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 9-10

¹¹ *Ibid.*, hlm. 4.

¹² Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum*, hlm. 52.

selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah-tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya. Berdasarkan rumusan tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu hak tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek jaminannya berupa Hak-Hak Atas Tanah yang diatur dalam UUPA.

Dalam hak tanggungan terdapat asas yaitu *droit de preference* yang memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya, hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1). Dari definisi mengenai hak tanggungan dalam Pasal 1 angka 1 UU Hak Tanggungan bahwa hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu (preferen) terhadap kreditor-kreditor lain (kreditor biasa/konkuren). Kreditor tertentu yang dimaksud adalah yang memperoleh atau yang menjadi pemegang hak tanggungan tersebut. Mengenai apa yang dimaksud dengan pengertian "kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain" dijelaskan dalam Angka 4 Penjelasan Umum UU Hak Tanggungan bahwa "Jika debitur cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

2. Subjek Hak Tanggungan

Dalam Pasal 8 UU Hak Tanggungan disebutkan bahwa yang dimaksud pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan harus ada pada pemberi hak tanggungan tersebut pada saat akan dilakukan pendaftaran hak tanggungan. Karena lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarnya hak tanggungan tersebut, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan diharuskan ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan buku tanah hak tanggungan. Untuk itu harus dibuktikan keabsahan kewenangan tersebut pada saat didaftarnya hak tanggungan yang bersangkutan.

Sehubungan dengan objek hak tanggungan antara lain Hak Milik, HGB, HGU dan hak Pakai atas tanah negara, maka pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang dapat mempunyai hak-hak tersebut.¹³

Sedangkan yang dimaksud dengan pemegang hak tanggungan berdasarkan Pasal 9 UU Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Dengan demikian, yang dapat menjadi pemegang hak tanggungan adalah siapapun juga yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk memberikan utang, yaitu baik itu orang perseorangan warga negara Indonesia maupun orang asing.¹⁴

¹³ Sutan Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan Asas-asas*, hlm. 75.

¹⁴ *Ibid.*, hlm. 79.

3. Objek Hak Tanggungan

Untuk dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak jaminan atas tanah, benda yang bersangkutan harus memenuhi berbagai syarat, yaitu:¹⁵

1. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang. Maksudnya adalah jika debitur cidera janji maka obyek hak tanggungan itu dapat dijual dengan cara lelang;
2. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cidera janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual. Sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasikan untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya;
3. Termasuk hak yang didaftar menurut peraturan tentang pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus dipenuhi "syarat publisitas". Maksudnya adalah adanya kewajiban untuk mendaftarkan obyek hak tanggungan dalam daftar umum, dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan atau preferen yang diberikan kepada kreditur pemegang hak tanggungan terhadap kreditur lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya;
4. Memerlukan penunjukan khusus oleh suatu undang-undang.

Berdasarkan UUHT, objek yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah hak-hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Dalam Pasal 4 UUHT dijelaskan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah

- a. Hak Milik (Pasal 25 UUPA);
- b. Hak Guna Usaha (Pasal 33 UUPA);
- c. Hak Guna Bangunan (Pasal 39 UUPA);
- d. Hak Pakai atas Tanah Negara (Pasal 4 ayat (2)), yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Maksud dari hak pakai atas tanah Negara di atas adalah Hak Pakai yang diberikan oleh Negara kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum perdata dengan jangka waktu terbatas, untuk keperluan pribadi atau usaha. Sedangkan Hak Pakai yang diberikan kepada Instansi-instansi Pemerintah, Pemerintah Daerah, Badan-badan Keagamaan dan Sosial serta Perwakilan Negara Asing yang peruntukannya tertentu dan telah didaftar bukan merupakan hak pakai yang dapat dibebani dengan hak tanggungan karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan. Selain itu, Hak Pakai yang diberikan oleh pemilik tanah juga bukan merupakan obyek hak tanggungan;

Bangunan Rumah Susun dan Hak Milik Atas satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.

4. Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan

Pembebanan hak tanggungan merupakan suatu proses yang wajib memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam UU Hak Tanggungan. Proses pembebanan hak tanggungan terbagi ke dalam 2 (dua) tahap sebagai berikut:

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan

¹⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, hlm. 422.

Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji akan memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu. Pasal 10 ayat (1) UU Hak Tanggungan mensyaratkan bahwa janji tersebut wajib dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya menimbulkan utang. Pemberian hak tanggungan ini dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersifat autentik, yaitu dibuat oleh dan/atau dihadapan PPAT yang berwenang.

Surat-surat yang wajib diserahkan kepada PPAT untuk keperluan pembuatan APHT, yaitu:

1. Surat-surat mengenai tanah berupa sertifikat Hak Atas Tanah yang ditunjuk sebagai objek Hak Tanggungan;
2. Surat-surat mengenai orang, berupa identitas pemberi dan pemegang hak tanggungan;
3. Surat-surat mengenai prosedur tanda bukti pembayaran biaya pendaftaran hak tanggungan;
4. Surat mengenai perjanjian, berupa salinan akta atau surat pemberian kredit.

APHT yang memenuhi syarat spesialitas wajib mencantumkan hal-hal berikut sesuai dengan Pasal 11 ayat (1) UU Hak Tanggungan:

1. Nama dan identitas pemberi dan pemegang hak tanggungan;
2. Domisili pihak-pihak tersebut;
3. Penunjukan secara jelas utang-utang yang dijamin, yang meliputi juga nama dan identitas debitor, kalau pemberi hak tanggungan bukan debitor;
4. Nilai hak tanggungan;
5. Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.

Penjelasan Pasal 11 ayat (1) UU Hak Tanggungan selanjutnya menyatakan bahwa ketentuan tersebut bersifat wajib untuk keabsahan APHT yang apabila tidak dicantumkan secara lengkap, maka mengakibatkan APHT yang bersangkutan batal demi hukum.

APHT didalamnya dapat pula dicantumkan janji-janji yang bersifat fakultatif, dimana janji-janji tersebut tidak wajib, dapat diperjanjikan atau tidak, sesuai dengan kesepakatan diantara para pihak. Janji-janji yang dapat dicantumkan APHT diatur dalam Pasal 11 ayat (2) UU Hak Tanggungan.

Pembuatan APHT terdapat janji yang dilarang untuk diperjanjikan dalam APHT, yaitu janji yang memberi wewenang kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki objek hak tanggungan secara serta merta, apabila debitor cidera janji. Larangan tersebut dicantumkan dalam Pasal 12 UU Hak Tanggungan yang mana merupakan suatu pembatasan yang diadakan dalam rangka melindungi kepentingan pemberi hak tanggungan, jika tetap diperjanjikan maka akan batal demi hukum.

Berdasarkan asasnya pembebanan hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum untuk membebaskan hak tanggungan atas objek yang dijadikan jaminan utang. Namun apabila pemberi hak tanggungan benar-benar berhalangan hadir, dalam hal ini pemberi hak tanggungan wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Penunjukan tersebut harus dilakukan dengan akta autentik yang dibuat oleh notaris. SKMHT harus diberikan langsung oleh pemberi hak tanggungan dan isinya harus memenuhi syarat yang diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UU Hak Tanggungan yaitu tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum selain dari membebaskan hak tanggungan; tidak memuat kuasa substitusi; dan mencantumkan secara jelas objek hak

tanggungan, jumlah utang, nama serta identitas kreditor dan debitor apabila debitor bukan pemberi hak tanggungan. Selanjutnya Penjelasan Pasal 15 ayat (1) UU Hak Tanggungan menyatakan bahwa tidak terpenuhinya syarat tersebut diatas, mengakibatkan SKMHT yang bersangkutan batal demi hukum. SKMHT tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga, kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya.

Pasal 15 ayat (3) UU Hak Tanggungan menetapkan batas waktu penggunaan SKMHT yaitu untuk tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya satu bulan sejak dibuatnya SKMHT. Bagi tanah yang belum terdaftar atau sudah terdaftar tetapi belum atas nama pemberi hak tanggungan, berdasarkan Pasal 15 ayat (4) UU Hak Tanggungan wajib dibuat APHT selambat-lambatnya tiga bulan sejak dibuatnya SKMHT. Jika tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang ditentukan maka SKMHT dinyatakan batal demi hukum. Setelah APHT selesai ditandatangani, Pasal 13 ayat (2) UU Hak Tanggungan menentukan bahwa selambat-lambatnya dalam waktu tujuh hari kerja, PPAT wajib mengirimkan APHT ke Kantor Pertanahan setempat beserta warkah-warkah lain yang diperlukan untuk pendaftaran.

5. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Pelaksanaan pemberian hak tanggungan dalam APHT baru memenuhi syarat spesialisasi. Lahirnya hak tanggungan harus pula memenuhi syarat publisitas yang merupakan syarat mutlak dengan mendaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten tempat objek hak tanggungan tersebut berada, dengan pembuatan buku tanah hak tanggungan berdasarkan data yang terdapat pada APHT yang dikirimkan oleh PPAT yang bersangkutan. Setelah itu dicatat pada buku tanah dan disalin pada sertifikat objek hak tanggungan. Lahirnya hak tanggungan menurut Pasal 13 ayat (4) UU Hak Tanggungan adalah pada tanggal dibuatkan buku tanah hak tanggungan, yaitu hari kerja ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya.

Pasal 119 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 mengatur bahwa setelah hal tersebut dilakukan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sebagai surat tanda bukti adanya hak tanggungan, dalam waktu tujuh hari setelah dibuatkan buku tanah hak tanggungan. Sertifikat hak tanggungan terdiri atas salinan buku tanah hak tanggungan dan salinan APHT yang bersangkutan, yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten setempat, disatukan dengan sampul sertifikat Hak Tanggungan, yang memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Irah-irah tersebut memberikan sertifikat Hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

6. Pencoretan (Roya) Hak Tanggungan

Pengertian Roya Hak Tanggungan secara umum adalah pencoretan Hak Tanggungan karena hapusnya Hak Tanggungan yang membebani atas tanah. Permohonan Roya diajukan kepada instansi yang berwenang yaitu BPN. Roya dilakukan demi ketertiban administrasi. Dalam UUHT ditetapkan prosedur dan jadwal yang jelas mengenai pelaksanaan pencoretan dan Kepala Kantor Pertanahan diberi waktu tujuh hari kerja setelah diterimanya permohonan untuk melaksanakan pencoretan hak tanggungan itu.

Pencoretan pendaftaran Hak Tanggungan adalah suatu perbuatan perdata yang mengikuti hapusnya Hak Tanggungan. Dalam rumusan Pasal 22 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan secara jelas dikatakan :

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

Apabila Hak Tanggungan hapus, maka Kantor Pertanahan melakukan roya (pencoretan) catatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Sertifikat Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku oleh Kantor Pertanahan. Apabila sertifikat karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah Hak Tanggungan. Prosedur pencoretan adalah sebagai berikut :

- a. Permohonan pencoretan dilakukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan hal-hal sebagai berikut :
 1. Sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditur bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutangnya telah lunas;
 2. Pernyataan tertulis dari kreditur bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan telah lunas atau kreditur melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.
 3. Apabila kreditur tidak bersedia memberikan pernyataan, sebagaimana dikemukakan diatas maka pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar, tetapi apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain, permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan.

Permohonan pencoretan catatan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri tersebut ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan. Setelah menerima permohonan tersebut, maka Kepala Kantor Pertanahan melakukan pencoretan menurut tata cara yang ditetapkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu 7 hari kerja

7. Roya Partial

Roya partial atau roya sebagian adalah roya yang dilakukan terhadap sebagian tanah dari seluruh tanah yang dibebani hak tanggungan. Roya sebagian tanah tidak menyebabkan sisa tanah lain yang menjadi beban hak tanggungan menjadi hapus. Sisa tanah lainnya tetap menjadi beban hak tanggungan. Roya menyeluruh adalah roya terhadap sebagian tanah mengakibatkan hak tanggungan seluruhnya menjadi hapus.

Berdasarkan Pasal 2 UU Hak Tanggungan, hak tanggungan memiliki sifat yang tidak dapat dibagi-bagi, sehingga roya partial dalam hak tanggungan menjadi tidak mungkin dilakukan. Namun dapat dilakukan penyimpangan sepanjang dibebankan kepada beberapa hak atas tanah. Hal ini harus dicantumkan dalam APHT, yaitu bahwa pelunasan hutang yang

dijamin tersebut dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing bidang tanah. Dengan pelunasan tersebut maka terbebas dari hak tanggungan yang semula membebani sisa objek hak tanggungan untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi.

Praktik pelaksanaan roya partial mengacu antara lain pada Surat Edaran Badan Pertanahan Nasional Nomor 600-1610 Tahun 1995 tentang Pelaksana Roya Partial (Sebagian), tertanggal 16 Juni 1995 (“Surat Edaran”). Di dalam Surat Edaran tersebut antara lain sebagai berikut:

1. Roya partial merupakan kelembagaan hukum baru, untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, yang memungkinkan penyelesaian secara praktis terhadap bagian benda jaminan apabila telah dilunasi sebagian, sehingga dapat dipergunakan untuk keperluan lainnya. Dengan demikian, sungguhpun roya partial diatur dalam UURS (UU Rumah Susun, ed), tetapi dapat diterapkan pula untuk menyelesaikan masalah roya partial di luar rumah susun.
2. Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka hak atas tanah yang dipergunakan sebagai jaminan kredit dibebani Hipotik/CV, apabila telah dilunasi sebagian, dapat dilakukan roya partial, sepanjang yang dibebani Hipotik/CV terdiri dari beberapa bidang tanah. Apabila yang dibebani Hipotik/CV hanya satu bidang tanah saja, tidak dapat dilakukan roya partial. “

Menurut Pasal 22 ayat (2) UU Hak Tanggungan, roya/pencoretan dilaksanakan atas permohonan pihak yang berkepentingan. Setelah kreditur mendapatkan pelunasan, kreditur membuat surat permohonan roya yang dibubuhi materai secukupnya kepada Kantor Pertanahan yang isinya menyatakan bahwa hutang yang dijamin dengan hak tanggungan telah hapus. Atas dasar tersebut, kreditur melepaskan haknya atas hak tanggungan bersangkutan. Surat permohonan roya tersebut disertai dengan sertifikat hak tanggungan dan sertifikat hak atas tanahnya.

Catatan pembebanan dalam buku tanahnya dilakukan roya/pencoretan serta sertifikat atas tanahnya juga harus disesuaikan dengan buku tanahnya. Lalu sertifikat hak tanggungan dan buku tanah hak tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan berdasarkan Pasal 22 ayat (8) UU Hak Tanggungan, pencoretan/roya dilakukan dalam waktu 7 hari kerja sejak diterimanya roya.

Dalam roya partial, sertifikat hak tanggungan tidak ditarik kembali oleh Kantor Pertanahan, tetapi hanya diberikan catatan, persil mana yang di coret dan persil-persil lain tetap terikat sebagai jaminan sisa hutang. Dalam hal sertifikat hak tanggungan hilang, penghapusan hak tanggungan harus membuat akta konsen roya dengan akta notaris sebagaimana dinyatakan dalam Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Nomor 452/TU/DPT/XII/1980 tanggal 27 Desember 1980 tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.

Kasus dalam artikel ini bermula dari seorang berinisial AD, merupakan nasabah pada bank Mandiri cabang Gorontalo sejak tahun 2012. Usaha yang dijalankan AD bergerak di bidang perdagangan perlengkapan rumah tangga seperti barang pecah belah, perlengkapan dapur dan sebagainya. Untuk memperluas usahanya, pada tahun 2014 AD mengajukan pinjaman kepada Bank Mandiri cabang Gorontalo berupa kredit sebesar 2 milyar rupiah menggunakan fasilitas Kredit Modal Kerja Bank Mandiri dengan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 255/Molosipat W seluas 6500 m² dan Sertifikat Hak Milik Nomor 331/Biawao seluas 1330 m².

Kemudian pada tahun 2017, Pemerintah Kota Gorontalo mengadakan program "*River Improvement of Bolango River Gorontalo*", yang merupakan program pelaksanaan konstruksi pengendalian banjir untuk kepentingan umum. Program ini dibuat karena dilatarbelakangi banjir yang terus menerus menghadang beberapa desa dan kecamatan di Bone Bolango akibat meluapnya Sungai Bulango.¹⁶ Kota tersebut merupakan prioritas pemerintah dalam upaya penanganan banjir yang diakibatkan luapan sungai Bulango, Gorontalo. Pemerintah Kota Gorontalo telah menyiapkan dana sebesar 16,4 milyar rupiah untuk pembebasan lahan di sekitar sungai Bulango, kelurahan Donggala, Molosipat W, Biawao, Buluide dan Buldau.

Salah satu yang terkena dampak pembebasan lahan pada program "*River Improvement of Bolango River Gorontalo*" adalah AD. Program milik Pemerintah Kota Gorontalo ini menyebabkan pemotongan bidang tanah jaminan milik AD atas Sertipikat Hak Milik Nomor 255/Molosipat W sebesar 110 m² dan Sertipikat Hak Milik Nomor 331/Biawao sebesar 25 m². Pemerintah Kota Gorontalo meminta Bank Mandiri cabang Gorontalo untuk meminjamkan sertipikat atas jaminan tersebut untuk dilakukan pemisahan/pemecahan atas sertipikat yang menjadi agunan tersebut di Bank Mandiri cabang Gorontalo. Oleh karena itu AD hendak mengajukan pemecahan sebagian agunan guna memenuhi permohonan Pemerintah Kota Gorontalo dalam program pelaksanaan konstruksi pengendalian banjir untuk kepentingan umum berupa pembebasan tanah disertai uang ganti rugi. Setelah dilakukan pengukuran, sosialisasi serta negosiasi, lahan milik AD akan diganti rugi sebesar 2 juta rupiah per m².

Hal tersebut menyebabkan tanah milik AD sebagian di pecah yaitu sebesar 110 m² di Molosipat W dan 25 m² di Biawao dilepas kepada pemerintah. Sedangkan sisa tanah milik AD seluas 6390 m² di Molosipat W dan 1305 m² di Biawao tetap dijamin kepada Bank Mandiri. Oleh pemerintah, AD mendapatkan ganti rugi sebesar 2 juta rupiah per m². Sehingga total yang AD peroleh dari pembebasan lahan tersebut adalah sebesar 270 juta rupiah.

Pihak Bank Mandiri menyetujui pemecahan tersebut dengan ketentuan nilai penebusan sebagian sertifikat tersebut senilai 5 juta per m² dan atas pemecahan sertifikat tersebut tidak menghapus royalti atas jaminan yang dijamin AD kepada Bank Mandiri cabang Gorontalo. Kemudian AD menyetujui akan membayar nilai penebusan sebagian sertifikat tersebut dengan total 675 juta rupiah.

Namun dalam pelaksanaannya, terdapat kendala yaitu pihak Bank Mandiri menginginkan hak tanggungan tidak hilang meskipun Sertipikat Hak Milik Nomor 255/Molosipat W dan Sertipikat Hak Milik Nomor 331/Biawao dipecah. Sedangkan pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) menyebutkan bahwa hak tanggungan harus dihilangkan terlebih dahulu baru sertifikat tersebut dapat dipecah. Tindakan Bank Mandiri tersebut dikarenakan bentuk mitigasi resiko dengan alasan keamanan jaminan oleh bank sebagai salah satu syarat fasilitas kredit. Sepanjang fasilitas kredit diberikan, debitur wajib menyertakan agunan, sesuai dengan *fiduciary principle* atau asas kehati hatian dalam memberikan kredit.

¹⁶ Rosyid Azhar, "7 Desa Di Gorontalo Diterjang Banjir, Puluhan Rumah Terendam", 1 Oktober 2018, <https://Regional.Kompas.Com/Read/2017/06/02/18570021/7.Des.Di.Gorontalo.Diterjang.Banjir.Puluhan.Rumah.Terendam>. diakses pada 10 Oktober 2018.

8. Akta Pemberian Hak Tanggungan

Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT.¹⁷ APHT mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian Hak Tanggungan dari debitor kepada kreditor sehubungan dengan hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Pemberian hak ini dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor yang bersangkutan (kreditor preferen) daripada kreditor-kreditor lain (kreditor konkuren). Jadi, Pemberian Hak Tanggungan adalah sebagai jaminan pelunasan hutang debitor kepada kreditor sehubungan dengan perjanjian pinjaman/kredit yang bersangkutan.

Menurut Adrian Sutedi suatu APHT memuat substansi yang bersifat wajib, yakni yang berkenaan dengan:¹⁸

1. Nama identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan.
2. Domisili pihak-pihak yang bersangkutan.
3. Penunjukan secara jelas utang dan utang-utang yang dijamin.
4. Nilai tanggungan dan uraian yang jelas tentang objek hak tanggungan.
5. Selain itu di dalam APHT tersebut, para pihak dapat juga mencantumkan janji –janji yang bersifat fakultatif yang bertujuan untuk melindungi kepentingan kreditor sebagai pemegang hak tanggungan.

Dalam Pasal 11 ayat (2) UU HT, diatur mengenai janji-janji yang dapat dicantumkan dalam APHT. Dapat disimpulkan bahwa janji-janji yang dicantumkan dalam APHT bersifat terbatas, kita tidak dapat menambahkan janji lain yang tidak diatur Pasal 11 ayat (2) UU HT tersebut. Lebih lanjut ditegaskan bahwa janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek hak tanggungan apabila debitor cidera janji atau wanprestasi adalah batal demi hukum.¹⁹

9. Analisis mengenai Pemecahan Sertifikat Sebidang Tanah Tanpa Merugikan Kreditor Sebagai Pemegang Hak Preferen

Pada sebuah negara berkembang, kredit merupakan hal mutlak yang dapat membantu meningkatkan ekonomi masyarakat. Di tengah kerasnya persaingan global, setiap individu yang memiliki inovasi dan keinginan untuk terus berkembang membutuhkan kredit untuk membangun bisnisnya.

Penyaluran dana dalam bentuk kredit kepada nasabah memiliki risiko tersendiri pada bank, yaitu tidak kembalinya dana atau kredit yang telah disalurkan. Risiko tersebut dapat memberikan dampak buruk terhadap tingkat kesehatan bank, oleh karenanya perbankan nasional dalam menjalankan fungsinya harus berlandaskan prinsip kehati-hatian sebagaimana tercantum pada Pasal 7 UU Perbankan. Dalam mengucurkan kredit, suatu bank harus

¹⁷ Indonesia, Undang-undang Hak Tanggungan atas tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, UU. No. 4 Tahun 1996, TLN No. 3632, Psl. 10 ayat (2)

¹⁸ Adrian Sutedi, Hukum Hak Tanggungan, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 72

¹⁹ Indonesia, Undang-undang Hak Tanggungan atas tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, UU. No. 4 Tahun 1996, TLN No. 3632, Psl. 12

berpegang pada beberapa prinsip perkreditan yaitu prinsip kepercayaan, prinsip kehati-hatian dan prinsip 5C (*The Five C's Of Credit Analysis*) yang terbagi menjadi *Character* (karakter), *Capacity* (kapasitas), *Capital* (Modal), *Condition* (kondisi) dan *Collateral* (jaminan).²⁰

Berdasarkan kasus diatas, perjanjian Kredit Modal Kerja yang diberikan Bank Mandiri cabang Gorontalo berdasarkan sifat penggunaannya merupakan kredit produktif, yaitu kredit yang diberikan dengan tujuan untuk keperluan peningkatan usaha debitur dalam produksi dan investasinya. Dalam hal ini, AD sebagai nasabah Bank Mandiri meminjam uang senilai 2 milyar rupiah untuk meningkatkan usahanya di bidang perdagangan perlengkapan rumah tangga seperti barang pecah belah, perlengkapan dapur dan sebagainya.

Seperti yang telah dibahas sebelumnya, pada kasus ini AD selaku nasabah mengajukan fasilitas kreditnya dalam produk Kredit Modal Kerja Bank Mandiri. Dikarenakan sasaran pada produk Kredit Modal Kerja tersebut diperuntukan untuk memenuhi kebutuhan modal kerja AD dalam usahanya. Limit Kredit Modal Kerja pada kredit ini adalah diatas 100 juta sampai dengan 10 Milyar yang dalam hal ini AD meminjam sebanyak 2 milyar rupiah.

Sebelum mendapatkan Kredit Modal Kerja, pihak bank memberikan penilaian pemberian kredit kepada AD yang pada saat itu menjadi calon debitur. Penilaian pemberian kredit ini menggunakan prinsip 5C (*Character, Capacity, Capital, Concition, dan Collateral*). Dalam praktiknya, *Collateral* (jaminan) yang paling banyak diminta oleh bank adalah tanah karena bank menilai tanah dan bangunan mempunyai prospek yang sangat menguntungkan dan memberikan eksekusi yang diutamakan bagi bank. Di Indonesia, tanah diikat dengan jaminan hak tanggungan. Pada kasus di atas, AD menjaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor 255/Molosipat W seluas 6500 m² dan Sertipikat Hak Milik Nomor 331/Biawao seluas 1330 m² dalam pengajuan kreditnya.

Hak tanggungan ini merupakan perjanjian *accessoir*, maksudnya adalah hak tanggungan diberikan kepada Bank Mandiri untuk menjamin pelunasan hutang AD. Sedangkan perjanjian kredit ini merupakan perjanjian pokoknya. Tanpa ada suatu piutang tertentu yang secara tegas dijamin pelunasannya, maka menurut hukum tidak akan ada hak tanggungan.

Sebagai kreditur, Bank Mandiri memiliki hak preferen yaitu hak untuk diutamakan kedudukannya terhadap kreditur-kreditur lainnya. Kreditur tertentu yang dimaksud adalah yang memperoleh atau yang menjadi pemegang hak tanggungan tersebut. Dalam hal ini apabila debitur cidera janji, Bank sebagai kreditur dan sebagai pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Dalam hal pembebasan lahan akibat program pemerintah, tanah yang dijaminkan oleh AD kepada Bank Mandiri seluas 110 m² di kelurahan Molosipat W dan 25 m² di kelurahan Biawao mengakibatkan sertifikat hak milik AD pecah menjadi empat sertifikat. Sertipikat tersebut terbagi atas;

1. Sertipikat Hak Milik seluas 6390 m² atas tanah milik AD di Molosipat W;
2. Sertipikat Hak Milik seluas 110 m² atas tanah milik AD Molosipat W;
3. Sertipikat Hak Milik seluas 1305 m² atas tanah milik AD Biawao; dan
4. Sertipikat Hak Milik seluas 25 m² atas tanah milik AD Biawao.

²⁰ Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), Hlm. 21-26.

dua sertipikat atas hasil pemecahan tersebut berdasarkan Pasal 48 PP 24/1997 memiliki status hukum yang sama dengan status hukum tanah semula, dan untuk pendaftaran masing-masing tanah tersebut diberi nomor hak baru dan dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertipikat baru, sebagai pengganti nomor hak, surat ukur, buku tanah dan sertipikat asalnya.²¹ Kemudian berdasarkan Pasal 48 ayat (3) PP 24/1997, pemecahan atas lahan ini baru dapat dilaksanakan setelah mendapatkan persetujuan tertulis yang menyetujui pemecahan tersebut dari Bank Mandiri selaku pemegang hak tanggungan. Hal ini dikarenakan pemecahan tersebut tidak boleh merugikan kepentingan Bank Mandiri selaku kreditur. Tindakan meminta izin kepada bank adalah sebagai bentuk preventif apabila suatu saat debitur wanprestasi.

Pasal 2 ayat (1) UU Hak Tanggungan menyebutkan bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat yang tidak dapat dibagi-bagi. Namun, dalam ketentuan dalam Pasal 2 ayat (2) UU Hak Tanggungan terdapat pengecualian yang mengatur pencoretan Hak Tanggungan secara sebagian, sehingga bagian yang bersangkutan akan terbebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya dan Hak Tanggungan tersebut selanjutnya hanya membebani sisa objeknya untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasinya, pengecualian ini disebut Royalty Partial.

Pada kasus di atas dilakukan royalti partial yaitu royalti yang dilakukan terhadap sebagian tanah dari seluruh tanah yang dibebani hak tanggungan. Royalty sebagian ini tidak menyebabkan sisa tanah lain menjadi beban hak tanggungan. Royalty partial ini dapat harus telah di cantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) antara Bank Mandiri dan AD selaku nasabah.

Maka dalam hal ini dimungkinkan untuk menghapuskan sebagian objek hak tanggungan yang sebelumnya dijaminan AD kepada Bank Mandiri karena menurut ketentuan Pasal 124 Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 1997 menyebutkan bahwa hapusnya hak tanggungan atas sebagian objek hak tanggungan itu dimungkinkan apabila kemungkinan hapusnya sebagian hak tanggungan karena pelunasan sebagian piutangnya diperjanjikan dalam APHT bersangkutan.²²

Pemecahan sertifikat sebidang tanah yang dibebani hak tanggungan tanpa merugikan kreditur sebagai pemegang hak preferen ialah dengan diberikan berdasarkan persetujuan tertulis dari Bank Mandiri selaku Pemegang Hak Tanggungan dimana pemecahan Hak Tanggungan tidak selalu harus dihapus dan tetap membebani bidang-bidang hasil pemecahan tersebut. Makna “tidak selalu harus hapus” dapat diartikan bahwa dalam pemecahan sertifikat, hak tanggungan tetap membebani bidang-bidang hasil pemecahan.

Pada prinsipnya, tanah yang masih dalam agunan (jaminan) ke bank, dapat dibeli dengan cara “menebus” sertifikat tersebut di bank yang berkenaan. Artinya, nasabah sebagai pembeli bisa membayarkan kepada bank sejumlah nilai yang disyaratkan oleh bank untuk dapat dilepaskan sebagai jaminan pelunasan utang si penjual. Dalam hal ini AD “menebus” sertifikat tanah tersebut dengan membayar 5 juta per m². Sehingga total yang harus dibayarkan kepada Bank Mandiri adalah 675 juta rupiah.

²¹ Indonesia, Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Psl 133 ayat (3).

²² Ibid., Psl 124.

Setelah Bank Mandiri mendapatkan pembayaran atas sejumlah uang tersebut, Bank Mandiri membuat surat permohonan roya yang dibubuhi materai secukupnya kepada Kantor Pertanahan setempat yang isinya menyatakan bahwa hutang yang dijamin dengan hak tanggungan telah hapus. Atas dasar tersebut, Bank Mandiri selaku kreditur melepaskan haknya atas hak tanggungan bersangkutan. Surat permohonan roya tersebut disertai dengan sertifikat hak tanggungan dan sertifikat hak atas tanahnya.

Catatan pembebanan dalam buku tanah atas Sertifikat Hak Milik atas pembebasan lahan tersebut dilakukan roya/pencoretan serta sertifikat atas tanahnya juga harus disesuaikan dengan buku tanahnya. Lalu sertifikat hak tanggungan dan buku tanah hak tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan. Berdasarkan Pasal 22 ayat (8) UU Hak Tanggungan, pencoretan/roya dilakukan dalam waktu 7 hari kerja sejak diterimanya roya. Terhadap sertifikat hak tanggungan, diberikan catatan, persil mana yang di coret dan persil-persil lain tetap terikat sebagai jaminan sisa hutang.²³

Berdasarkan ketentuan Pasal 36 PP 24/1997 menyatakan bahwa:²⁴

1. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
2. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Jadi berdasarkan instruksi tersebut, atas pemecahan yang dilakukan oleh AD perlu dilakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pemeliharaan data pendaftaran tanah merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.²⁵ Pencoretan catatan atau roya tersebut dilakukan demi ketertiban administrasi dan tidak mempunyai pengaruh hukum terhadap HT yang sudah hapus.²⁶

Sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 36 PP 24/1997, apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar, maka dilakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan tersebut kepada Kantor Pertanahan.

10. Analisis mengenai akibat hukum Roya Partial yang tidak diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan

Berdasarkan penjelasan Pasal 2 ayat (2) UU Hak Tanggungan disebutkan bahwa roya partial dapat dilakukan asalkan diperjanjikan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) yang bersangkutan. Namun dalam prakteknya, roya partial yang tidak diperjanjikan sebelumnya dalam APHT tetap dapat dilaksanakan pada

²³ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak – Hak Tanggungan*, Buku 2, cet I, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1998), hlm 293-301.

²⁴ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 1997/59, TLN 3696. Ps. 36.

²⁵ *Ibid.*, 1 angka 12.

²⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, hlm. 454.

Kantor Pertanahan Gorontalo, yang dalam pelaksanaannya akan meminta pihak kreditur untuk membuat perjanjian tentang roya partial yang dituangkan dalam akta konsen roya yang dibuat dihadapan Notaris. Akta konsen roya didasarkan pada kebiasaan dalam praktek karena dalam peraturan perundang-undangan terkait hak tanggungan belum mengatur hal ini. Menurut penulis, penyelesaian masalah tersebut kurang tepat, dikarenakan akta konsen roya bukan diperuntukkan demikian, melainkan untuk mengakomodir pemberi Hak Tanggungan yang ingin melakukan pencoretan Hak Tanggungan namun Sertipikat Hak Tanggungannya hilang sebagaimana dinyatakan dalam Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Nomor 452/TU/DPT/XII/1980 tanggal 27 Desember 1980 tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah. Berdasarkan pengertian tersebut, pemakaian akta konsen roya ini dirasa tidak tepat karena tidak sesuai dengan peraturan yang ada.

Selain itu, berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Andi Kresna selaku Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan BPN Jakarta Utara, beliau mengatakan bahwa pelaksanaan roya partial yang tidak diperjanjikan terlebih dahulu di dalam APHT dapat disimpangi dengan dua kebijakan yaitu, dengan cara membuat Addendum APHT atau dengan cara membuat perjanjian baru yang menyatakan kesepakatan antara kedua belah pihak untuk dilakukan roya partial. Pengecualian ini dilakukan untuk menampung kebutuhan perkembangan dalam hal perkreditan. Kemudian Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan BPN Jakarta Utara menambahkan bahwa pelaksanaan roya partial yang tidak diperjanjikan terlebih dahulu tetap dapat dilaksanakan selama para pihak sepakat untuk melakukan roya partial terhadap objek jaminan yang dibebani hak tanggungan. Dalam pelaksanaannya pada BPN Jakarta Utara tersebut, berkas yang harus diserahkan kepada BPN adalah addendum APHT atau perjanjian baru tersebut diatas yang membuktikan kesepakatan kreditor dan debitor untuk melakukan roya partial tersebut, surat bukti pembayaran debitor kepada bank dan surat keterangan roya yang dikeluarkan Bank selaku kreditur. Maka selanjutnya pihak BPN akan memproses roya partial.

Berdasarkan contoh pada Kantor Pertanahan Gorontalo dan BPN Jakarta Utara mengenai pelaksanaan roya partial yang tidak diperjanjikan dalam APHT ialah tidak sesuai dengan peraturan yang ada. Sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 ayat (2) UU Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa roya partial dapat dilakukan asalkan diperjanjikan secara tegas dalam APHT yang bersangkutan. Jadi sesuai dengan ketentuan tersebut, jika tidak diperjanjikan terlebih dahulu antara kreditor dan debitor dalam APHT, tidak memungkinkan untuk dilakukan roya partial, walaupun dalam praktek, roya partial tersebut sangat diperlukan bagi para debitor untuk kelangsungan usahanya lebih lanjut.

Berdasarkan pemaparan diatas, jelas bahwa ada ketidak-sinkronan antara teori dengan prakteknya. Hal tersebut juga tidak sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana tercantum dalam Pasal 19 UUPA dan ditegaskan kembali dalam Pasal 3 PP 24/1997 yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Hal tersebut diatas terjadi karena minimnya pemahaman masyarakat dan notaris mengenai pentingnya janji mengenai roya partial untuk dicantumkan dalam APHT. Seharusnya di dalam APHT dicantumkan secara lengkap dan jelas mengenai keperluan roya partial dalam APHT yang membebani beberapa sertipikat hak atas tanah.

Pada dasarnya lahirnya UU Hak Tanggungan merupakan suatu reformasi pertanahan dengan memasukkan ketentuan roya partial. Namun dalam kenyataannya masyarakat masih membutuhkan aturan yang meringankan dan mempermudah pelaksanaan roya partial tersebut, mengingat dalam prakteknya masih jarang ditemukan adanya perjanjian mengenai

roya partial di dalam APHT. Untuk mengatasi kesulitan tersebut, keluarlah Perkaban 3/1997 khususnya dalam Pasal 124 ayat (2) mengenai roya partial, yaitu menyebutkan bahwa;

“Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan juga dapat dilakukan walaupun tidak memenuhi ketentuan ayat (1) berdasarkan pelepasan Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan yang dituangkan dalam akta otentik atau surat pernyataan di bawah tangan dengan mencantumkan secara jelas bagian dari obyek Hak Tanggungan yang dibebaskan dari beban Hak Tanggungan itu.”

Kemudian Pasal 124 ayat (1) Perkaban 3/1997 menyebutkan bahwa pendaftaran hapusnya hak tanggungan atas sebagian obyek hak tanggungan dapat dilakukan berdasarkan pelunasan sebagian utang yang dijamin dengan ketentuan bahwa objek hak tanggungan terdiri dari beberapa hak dan diperjanjikan dalam APHT. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa ketentuan tersebut bertentangan dengan Pasal 2 ayat (2) UU Hak Tanggungan dimana untuk pelaksanaan roya partial perlu diperjanjikan dalam APHT. Secara hierarkis, ketentuan dalam Pasal 124 Perkaban 3/1997 tidak boleh bertentangan dengan peraturan di atasnya yaitu UU Hak Tanggungan. Hal ini sejalan dengan asas *lex superior derogat legi inferior* yang artinya peraturan yang lebih tinggi mengesampingkan yang rendah (asas hierarki).

Tujuan roya partial harus diperjanjikan dalam APHT adalah untuk melindungi kreditur agar tidak terjadi hal yang tidak diinginkan kemudian hari dan sebagai dasar melakukan roya partial bagi debitor yang memiliki kemampuan untuk melunasi sebagian hutangnya dengan harapan dapat membebaskan sebagian sertipikat bidang tanah yang dibebani hak tanggungan. Dalam pelaksanaannya, untuk melakukan roya partial, objek hak tanggungannya harus terdiri dari beberapa hak. Namun jika hanya terdapat satu hak saja, maka tidak dapat dilaksanakan roya partial. Hal ini mengikuti ketentuan yang ada, yaitu Pasal 16 Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

Berdasarkan Surat Edaran Badan Pertanahan Nasional Nomor 600-1610 Tahun 1995 tentang Pelaksana Roya Partial tertanggal 16 Juni 1995 menyebutkan bahwa roya partial merupakan kelembagaan hukum baru, untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, yang memungkinkan penyelesaian secara praktis terhadap bagian benda jaminan apabila telah dilunasi sebagian, sehingga dapat dipergunakan untuk keperluan lainnya. Dengan demikian, sungguhpun roya partial diatur dalam Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, tetapi dapat diterapkan pula untuk menyelesaikan masalah roya partial di luar rumah susun. Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka hak atas tanah yang dipergunakan sebagai jaminan kredit dibebani sepanjang yang dibebani hak tanggungan terdiri dari beberapa bidang tanah.

Jadi dengan ditandatanganinya APHT antara kreditor dan debitor dengan janji yang tercantum Pasal 2 blangko APHT, maka untuk melakukan Roya Partial dalam praktek, nilai Hak Tanggungan yang membebani sertipikat induk harus dapat disepakati antara debitor dan kreditor untuk dipecah-pecah disesuaikan dengan nilai sertipikat masing-masing hasil pemecahan sertipikat induk. Dalam hal ini hasil kesepakatan antara debitor dan kreditor harus dituangkan secara tertulis, terperinci dan ditandatangani oleh kedua-belah pihak yang dikemudian hari dapat digunakan sebagai dasar untuk melakukan roya partial.

Sesuai dengan sifat *accessoir* Hak Tanggungan, adanya Hak Tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain, dengan sendirinya Hak Tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus

juga. Selain itu Pemegang Hak Tanggungan dapat melepaskan Hak Tanggungannya dan hapusnya Hak Atas Tanah dapat mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan.

Apabila dikaitkan dengan kaidah hukum yang ditinjau, yaitu *gebod* (perintah) adalah dimana kaidah hukum berisi perintah sehingga harus ditaati, sedangkan *verbod* (larangan) yang artinya bahwa kaidah ini memuat larangan untuk melakukan sesuatu dengan ancaman sanksi apabila melanggar. Serta, *mogen* (membolehkan) yaitu kaidah hukum yang memuat hal-hal yang boleh dilakukan, namun boleh juga tidak dilakukan.

Sehingga dalam roya partial yang tidak diperjanjikan di dalam APHT, berdasarkan kaidah hukum *gebod* (perintah), maka roya partial harus dicantumkan dalam APHT karena ketentuan tersebut tercantum dalam Pasal 2 ayat (2) UU Hak Tanggungan, yang mana undang-undang dibuat untuk memberikan kepastian hukum bagi negara sehingga harus ditaati oleh seluruh warga negara Indonesia. Hal ini harus dituangkan secara tertulis, terperinci dan ditandatangani oleh kedua-belah pihak yang dikemudian hari dapat digunakan sebagai dasar untuk melakukan roya partial.

Hak tanggungan memiliki sifat *accessoir* dalam arti bahwa hak tanggungan itu ditentukan pada perjanjian pokoknya. Namun berkaitan dengan roya partial dengan dikaitkan pada Undang-Undang Rumah Susun harus diperjanjikan, karena sudah diatur dalam Undang-Undang Rumah Susun, dimana Undang-undang memiliki sifat memaksa. sehingga kaidah hukum yang tepat terhadap ini adalah *gebod* (perintah).

Dalam kasus ini, bila dilihat dari sifatnya, yaitu *accessoir*, hak tanggungan mengikuti perjanjian pokoknya, sehingga roya partial boleh diperjanjikan ataupun boleh tidak diperjanjikan. karena bagaimanapun juga hal ini tergantung pada perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian kredit. sehingga dalam hal ini kaidah yang tepat adalah *mogen* (kebolehan).

B. Kesimpulan

1. Saran

1. Prosedur pemecahan sertifikat sebidang tanah yang dibebani hak tanggungan tanpa merugikan kreditur sebagai pemegang hak preferen ialah dengan diberikan berdasarkan persetujuan tertulis dari Bank Mandiri selaku Pemegang Hak Tanggungan dimana pemecahan Hak Tanggungan tidak selalu harus dihapus dan tetap membebani bidang-bidang hasil pemecahan tersebut. Makna “tidak selalu harus hapus” dapat diartikan bahwa dalam pemecahan sertifikat, hak tanggungan tetap membebani bidang-bidang hasil pemecahan. Pada prinsipnya, tanah yang masih dalam agunan (jaminan) ke bank, dapat dibeli dengan cara “menebus” sertifikat tersebut di bank yang berkenaan. Artinya, nasabah sebagai pembeli bisa membayarkan ke bank sejumlah nilai yang disyaratkan oleh bank untuk dapat dilepaskan sebagai jaminan pelunasan utang si penjual. Dalam hal ini AD “menebus” sertifikat tanah tersebut dengan membayar 5 juta per meter persegi. Sehingga total yang harus dibayarkan kepada Bank Mandiri adalah 670 juta rupiah. Pada kasus di atas dilakukan roya partial yaitu roya yang dilakukan terhadap sebagian tanah dari seluruh tanah yang dibebani hak tanggungan. Roya sebagian ini tidak menyebabkan sisa tanah lain menjadi beban hak tanggungan. Roya partial ini dapat harus telah dicantumkan dalam APHT antara Bank Mandiri dan AD selaku nasabah. Setelah Bank Mandiri mendapatkan pelunasan, Bank Mandiri membuat surat permohonan roya yang dibubuhi materai secukupnya kepada Kantor Pertanahan setempat yang isinya

menyatakan bahwa hutang yang dijamin dengan hak tanggungan telah hapus. Atas dasar tersebut, Bank Mandiri selaku kreditur melepaskan haknya atas hak tanggungan bersangkutan. Surat permohonan roya tersebut disertai dengan sertifikat hak tanggungan dan sertifikat hak atas tanahnya. Akibat hukum yang terjadi bila janji roya partial tidak diperjanjikan sebelumnya dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah roya partial tersebut tidak dapat dilaksanakan. Hal ini dikarenakan bahwa tujuan roya partial harus diperjanjikan dalam APHT ialah untuk melindungi kreditur agar tidak terjadi hal yang tidak diinginkan kemudian hari dan sebagai dasar melakukan roya partial bagi debitur yang memiliki kemampuan untuk melunasi sebagian hutangnya dengan harapan dapat membebaskan sebagian sertipikat bidang tanah yang dibebani hak tanggungan. Dalam pelaksanaannya, untuk melakukan roya partial, objek hak tanggungannya harus terdiri dari beberapa hak. Namun jika hanya terdapat satu hak saja, maka tidak dapat dilaksanakan roya partial.

2. Akibat hukum yang terjadi bila janji roya partial tidak diperjanjikan sebelumnya dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah tetap dapat dilaksanakan, mengingat hak tanggungan memiliki sifat *accessoir* yang dalam arti bahwa hak tanggungan itu ditentukan pada perjanjian pokoknya. Namun berkaitan dengan roya partial dengan dikaitkan pada Undang-Undang Rumah Susun, roya partial ini harus diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, karena sudah diatur dalam Undang-Undang Rumah Susun, dimana Undang-undang memiliki sifat memaksa. Sehingga kaidah hukum yang tepat terhadap ini adalah *gebod* (perintah). Dalam kasus ini, bila dilihat dari sifatnya, yaitu *accessoir*, hak tanggungan mengikuti perjanjian pokoknya, sehingga roya partial boleh diperjanjikan ataupun boleh tidak diperjanjikan. karena bagaimanapun juga hal ini tergantung pada perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian kredit. sehingga dalam hal ini kaidah yang tepat adalah *mogen* (kebolehan).

3. Saran

1. Berdasarkan pembahasan dan kesimpulan sebelumnya, maka saran yang dapat penulis berikan adalah pada Bank Mandiri agar meminta agunan tambahan kepada Debitur atau apabila sebelum pemecahan dilakukan, harus memastikan nilai tanah tetap menutup seluruh fasilitas kredit Debitur, maka dapat disyaratkan dalam klasula Akta Pemberian Hak Tanggungan. Dan pada pemerintah agar mengatur mengenai ketentuan pencoretan hak tanggungan secara mendalam, khususnya mengenai perjanjian roya partial.
2. Demi kepastian hukum, sudah seharusnya dalam pembuatan peraturan pelaksanaan dihindari ketentuan-ketentuan yang saling bertentangan atau peraturan pelaksanaan dapat dibuat sedemikian rupa dengan mengedepankan pengecualian-pengecualian sehingga ketentuan yang saling bertentangan justru dapat saling melengkapi
3. Kepada kantor pertanahan Gorontalo perlu melakukan penyuluhan secara intensif kepada pihak-pihak yang terkait dalam Pembuatan dan Pemasangan Hak Tanggungan, agar mereka dapat memahami dengan benar mulai pada saat pembuatan APHT sampai dengan proses pendaftarannya sehingga terhadap pihak-pihak yang menghendaki adanya Roya Partial dikemudian hari dapat melaksanakan hak-haknya tanpa adanya kesulitan.

Daftar Pustaka

Peraturan:

Indonesia. *Undang-Undang Dasar Republik Indonesia, UUD RI Tahun 1945 Amandemen ke-IV.*

_____, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*. UU No. 5 Tahun 1960, LN. No. 22 Tahun 1960, TLN No. 1231.

_____, *Peraturan Pemerintah Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*. PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No.3696.

_____, *Undang-undang Hak Tanggungan atas tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah*, UU. No. 4 Tahun 1996, TLN No. 3632.

_____, *Undang-undang Perbankan*, UU No. 10 tahun 1998, LN 1998/82, TLN 3790

Buku:

Anwari, Achmad. *Bank Rekan Terpercaya dalam Usaha Anda*, cet 1, Jakarta: Balai Aksara, 1981

Badruzaman, Mariam Darus. *Hukum Perikatan Dalam KUH Perdata Buku Ketiga, Yurisprudensi Doktrin Serta Penjelasan*. Bandung: Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, 2015.

_____, *Asas-Asas Hukum Perikatan*, Medan: Fakultas Hukum
USU, 1970.

_____, *Perjanjian Kredit Bank*, cet. 1, Bandung: Alumni, 1978.

Djumhana, Muhammad. *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006
dikutip dari Iswi Hariani, *Restrukturisasi dan Penghapusan Kredit Macet*, Jakarta: PT Elex Media Komputindo, 2010.

Fuady, Munir. *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.

Harahap, M Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Penerbit PT. Alumni, 1986.

HS, Salim. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.

Mamudji, Sri. *et al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.

Muhammad, Abdul Kadir. *Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1982.

Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjadja, *Hak tanggungan*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005.

Patrik, Purwahid dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro,

- Projodikoro, Wirjono. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Sumur Bandung, 1981.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012.
- Satrio, J. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak – Hak Tanggungan*, Buku 2, cet I, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1998.
- _____. *Hukum Perikatan Perikatan Pada Umumnya*. Bandung: Penerbit PT. Alumni, 1999.
- Setiawan, R. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung : Binacipta, 1994.
- Simanjuntak, P.N.H. *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 1999.
- Sjahdeni, Sutan Remy. *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Bandung: Alumni, 1999.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia, 2006.
- Soemitro, RH. *Metode Penulisan Hukum*. Jakarta: Ghalia, 1983.
- Subekti. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, 1995.
- _____. *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2008.
- _____. *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, cet. 5, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1991.
- Sutedi, Adrian. *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Syahrani, Riduan. *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*. Bandung: Penerbit PT. Alumni, 2006.
- Tje'Aman, Edy Putra. *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Yogyakarta: Liberty, 1989
- Usman, Rachmadi. *Aspek-aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2003.

Tesis:

- Muliani, “Masalah Roya Partial dalam Pelaksanaan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah”, Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2008.
- Suryadi, “Efektivitas Penerapan Roya Partial Dalam Hak Tanggungan Terhadap Pengembang Yang Menerima Kredit Konstruksi”, Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2004.
- Syah, Caroline. “Perlindungan Hukum Bagi Pemberi Hak Tanggungan, Pemegang Hak Tanggungan Dan Pihak Ketiga Dalam Kaitannya Dengan Keabsahan Akta Pemberian Hak Tanggungan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1910 K/Pdt/2005)”, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2012.
- Prasetya, Nugraha Adi. “Pelindungan Kreditur Sebagai Pemegang Hak Tanggungan Dalam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1369K/Pdt/2009, 2209K/Pdt/2005, 610PK/Pdt/2002)”, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2012.