

Pemecahan Sertifikat Hak atas Tanah yang Masih Dibebeani Hak Tanggungan

Ahmad Habibie Rachman

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia

Jl. Kaliurang KM 14,5 Sleman Yogyakarta 55584

Korespondensi penulis : 20921004@students.uii.ac.id

Abstract *This research aims to identify and analyze the process of dividing land ownership certificates that are still encumbered by mortgage rights. The research questions focus on two main issues: first, the legal consequences of dividing land rights on properties still under mortgage; second, the legal protection provided to banks as creditors regarding such division. The research method employed is a combination of normative and empirical legal approaches. The normative approach involves examining relevant legislation, while the empirical approach includes interviews to support the findings of the normative analysis. The findings indicate that dividing the land ownership certificate still encumbered by mortgage rights will result in the nullification of the mortgage attached to the original certificate. Such division can only be executed after obtaining written consent from the mortgage holder or authorized parties to remove the respective encumbrance. Furthermore, records of mortgage rights and other encumbrances listed in the land registry and the original certificate must be re-recorded in the new land registry and certificate. Legal protection for creditors, particularly banks, against the division of land ownership certificates still encumbered by mortgage rights involves several steps. These include issuing a power of attorney to encumber mortgage rights before the division to protect loans extended to debtors. Additionally, a power of attorney to sell is necessary to ensure certainty in the sale of the encumbered asset.*

Keywords: *land partitioning, land ownership certificate, mortgage.*

Abstrak Penelitian ini memiliki tujuan untuk mengetahui serta menganalisa adanya pemecahan sertifikat hak atas tanah terhadap objek yang masih dibebani hak tanggungan. Rumusan masalah terdiri dari bagaimana akibat hukum pelaksanaan pemecahan hak atas tanah yang masih objek jaminan hak tanggungan serta bagaimana perlindungan hukum kepada bank sebagai kreditur mengenai pemecahan hak atas tanah yang masih dibebani hak tanggungan. Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif-empiris dengan mengkaji berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang dihadapi yang diperkuat dengan wawancara sebagai penunjang hasil penelitian. Hasil penelitian pada tesis ini adalah, akibat dari pemecahan sertifikat hak atas tanah yang masih terikat hak tanggungan menyebabkan Hak Tanggungan yang dibebankan sertifikat induk menjadi gugur. pemecahan baru bisa dilaksanakan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan atau pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban yang bersangkutan. Catatan mengenai hak tanggungan dan beban lain yang ada pada buku tanah dan sertifikat induknya, harus dicatat kembali pada buku tanah dan sertifikat yang baru. Perlindungan Hukum bagi pihak kreditur terhadap pemecahan sertifikat hak atas tanah yang sedang dilekatkan hak tanggungan, yakni dengan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebelum dilaksanakannya pemecahan sertifikat hak atas tanah sebagai upaya memberikan perlindungan hukum terhadap pinjaman yang diberikan kepada debitur serta pembuatan Surat Kuasa Untuk Menjual untuk mendapatkan suatu perlindungan hukum terhadap kepastian jaminan yang akan dipecahkan, maka pihak bank akan meminta dibuatnya suatu surat kuasa yaitu untuk melakukan penjualan.

Kata kunci : pemecahan, sertifikat hak atas tanah, hak tanggungan.

Pendahuluan

Tanah merupakan sumber daya alam yang dimanfaatkan untuk memenuhi kebutuhan manusia. Tanah memiliki nilai guna tinggi yakni nilai ekonomi, sosial, dan politik yang kesemuanya berpengaruh dalam proses penggunaan tanah. Indonesia sebagai negara agraris, menempatkan tanah dalam kedudukan yang penting untuk kehidupan manusia,

sehingga banyak orang yang ingin memiliki dan menguasai tanah tersebut.¹ Penguasaan atas tanah dapat dilakukan oleh negara sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dalam hal ini adalah tanah dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat selanjutnya dijabarkan lebih rinci dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa negara diberi kekuasaan penuh dalam mengatur dan menyelenggarakan penggunaan tanah serta menentukan hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah.

Penguasaan tanah harus dilakukan bersamaan dengan pengamanan aset tanah. Salah satu wujud pengamanan tanah masyarakat adalah dengan melakukan pendaftaran tanah. Pendaftaran atas bidang tanah dilakukan agar mendapatkan kepastian hukum bagi pemegang hak. Dengan melakukan pendaftaran dan mendapatkan sertifikat, pemegang hak atas tanah memiliki bukti yang kuat atas tanahnya. Pendaftaran tanah tidak hanya berguna untuk mencegah timbulnya sengketa, namun tanah dapat memiliki nilai ekonomis sebagai objek jaminan apabila pemilik tanah membutuhkan modal, yang dapat diperoleh melalui lembaga-lembaga pemberi modal dalam bentuk kredit. 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.

Berharganya tanah bagi kehidupan manusia maka seringkali tanah menjadi pemicu timbulnya sengketa dalam masyarakat seperti pemberian kredit kepada pelaku usaha sebagai debitur yang memiliki risiko, seperti pembayaran yang macet. Oleh sebab itu diperlukan adanya lembaga jaminan sebagai sarana pengaman yang mana menyatakan bahwa bank wajib menerapkan prinsip kehati-hatian serta menyusun prosedur internal dalam melakukan kegiatan usaha sebagaimana yang diperjanjikan dengan debitur dalam mengembalikan hutang.²

Kepemilikan dan penguasaan hak atas tanah kerap kali dimiliki dengan ukuran yang cukup luas. Seiring dengan perkembangan terhadap suatu wilayah serta kebutuhan terhadap tanah yang meningkat maka terhadap tanah-tanah yang memiliki ukuran luas yang telah memiliki sertipikat dilakukan pemecahan hak atas tanah sebagaimana yang telah diatur didalam Pasal 48 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pemecahan tersebut secara sempurna menjadi beberapa bagian yang masing-masing bidang tanah menjadi bidangan baru yang masing-masing diberikan surat ukur, buku tanah, dan sertipikat.

Permohonan pemecahan hak atas tanah dilakukan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sesuai dengan letak tanah itu berada. Hasil dari pemecahan bidang tanah akan melahirkan bidang tanah dengan nomor sertipikat dan Nomor Identifikasi Bidang

¹ M. Dwi Yogananto et al, Akibat Hukum Sertifikat Hak Guna Usaha yang Diterbitkan Oleh Badan Pertanahan Nasional karena Kesalahan Prosedur Penerbitan SK Izin Lokasi, *Consensus : Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 1, No. 3, 2023, hlm. 112.

² M. Khoidin, *Problematisasi Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan*, (Yogyakarta : Laksbang, 2005), hlm. 1.

(NIB) baru. Oleh karena bidang tanah hasil pemecahan terdaftar dengan nomor sendiri maka bidang tanah hasil pemecahan tersebut dapat dilekatkan hak tanggungan. Pemecahan bidang tanah yang telah dijelaskan diatas, tidak hanya dilakukan terhadap bidang tanah yang tidak dilekatkan hak tanggungan, namun apabila pemecahan masih dilekatkan hak tanggungan maka pemecahan tetap dapat dilaksanakan dengan persetujuan tertulis oleh pemegang hak tanggungan.³

Pelekatan hak tanggungan pada dasarnya hanya dapat dibebankan kepada hak atas tanah yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan, seperti hak milik, hak guna bangunan, dan hak guna usaha. Pelekatan hak tanggungan sebelum dilekatkan untuk jaminan hutang terlebih dahulu dilakukan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), namun jika sertifikat masih atas nama developer maka dapat dibuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) terlebih dahulu. APHT merupakan bagian dari perjanjian yang tidak bisa terlepas dari perjanjian kredit karena merupakan perjanjian tambahan, sedangkan perjanjian kredit merupakan perjanjian pokoknya.

Permasalahan yang sering timbul di Kantor Pertanahan adalah layanan pemecahan hak atas tanah yang masih dibebankan hak tanggungan. Namun, permasalahan timbul karena permohonan pemecahan hak atas tanah masih melekat hak tanggungan yang belum dibayar lunas. Sedangkan berdasarkan Pasal 2 UUHT bahwa hak tanggungan tidak dapat dipisah-pisahkan, meskipun pemisahan dengan pemecahan berbeda akan tetapi pemecahan hak atas tanah akan menghilangkan hak atas tanah yang semula. Dalam hal keadaan sertifikat telah menjadi objek hak tanggungan untuk utang oleh debitur dan belum lunas dan pada saat yang sama ingin melakukan perbuatan hukum berupa pemecahan hak atas tanah.

Rumusan Masalah

Dari penjelasan permasalahan diatas dapat ditarik dua rumusan masalah yaitu Bagaimana akibat hukum pelaksanaan pemecahan hak atas tanah yang masih objek jaminan hak tanggungan dan Bagaimana perlindungan hukum kepada bank sebagai kreditur mengenai pemecahan hak atas tanah yang masih dibebani hak tanggungan?

Tujuan Penelitian

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk *pertama* mengetahui dan memahami serta mendeskripsikan akibat hukum pemecahan hak atas tanah yang masih dalam objek jaminan. *Kedua* untuk mengetahui perlindungan hukum kepada bank sebagai kreditur mengenai pemecahan hak atas tanah yang masih dibebani hak tanggungan.

Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan penulis bersifat normatif-empiris. Penelitian ini difokuskan untuk mengkaji mengenai sistem norma dalam peraturan perundang-undangan yang ada di Indonesia dan mengarah ke studi kepustakaan untuk memperoleh data sekunder sehingga diperoleh hubungan antara penerapan peraturan perundang-undangan dan realitas yang ada di lapangan, yang ditunjang dengan melakukan wawancara kepada Notaris/PPAT sehingga dapat diterapkan dalam

³ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, (Jakarta : Prenada Media, 2005), hlm 160.

permasalahan terkait dengan pemecahan sertifikat hak atas tanah yang objek jaminannya masih dilekatkan hak tanggungan.

Hasil Penelitian dan Pembahasan

1. Akibat hukum pelaksanaan pemecahan hak atas tanah yang masih objek jaminan hak tanggungan, berdasarkan Pasal 48 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan apabila hak atas tanah yang akan dilakukan pemecahan dibebani hak tanggungan, dan atau beban-beban lain yang terdaftar, maka pemecahan baru bisa dilaksanakan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan atau pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban yang bersangkutan. Pemecahan melahirkan hak atas tanah baru secara keseluruhan yang statusnya sama dengan status hak atas tanah sebelum pemecahan dilakukan.

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Jaminan tersebut dapat juga berupa benda-benda lain yang masih satu kesatuan dengan tanah tersebut yang digunakan sebagai pelunasan utang tertentu, dan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur dari kreditur lain. Hak tanggungan dapat juga diartikan sebagai penguasaan atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada kreditur untuk mengeksekusi tanah yang dijadikan sebagai jaminan. Kewenangan kreditur tersebut bukan dalam hal menguasai tanah secara fisik, melainkan menjual dan mengambil hasilnya baik sebagian maupun seluruhnya sebagai bentuk dari pelunasan utang debitur.⁴

Pemecahan hak adalah dari satu bidang tanah yang dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula. Batasan pemecahan bidang tanah perorangan yaitu maksimal hanya boleh 5 bidang tanah kecuali waris.

Pasal 133 PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 menjelaskan bahwa pemegang hak atau melalui kuasanya mengajukan permohonan pemecahan dengan : menyebutkan untuk kepentingan apa dan melampirkan sertipikat asli, identitas pemohon, dan persetujuan tertulis pemegang hak tanggungan apabila hak atas tanah yang tersebut dibebani hak tanggungan; menunggu untuk pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP); pengukuran yang wajib dihadiri oleh Pemohon; pembukuan hak dan penerbitan sertipikat; pengambilan sertipikat hasil pemecahan tersebut oleh pemohon. Dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 14 PMNA 3 tahun 1997, pendaftaran ke Kantor Pertanahan setempat selambat-lambatnya 7(tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta tersebut dengan menyerahkan berkas yang terdiri dari Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat 2 (dua) rangkap, surat permohonan, identitas pemberi dan pemegang hak tanggungan, sertipikat asli, lembar kedua APHT, salinan APHT, dan SKMHT.

Akibat dari pemecahan sertifikat hak atas tanah yang masih terikat hak tanggungan, bahwa hak tanggungan yang sudah tercatat dalam buku tanah dan sertifikat induknya (sertifikat asalnya) tetap mengikuti dan dipasang kembali hak tanggungan

⁴ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*, (Semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2006), hlm 52.

tersebut pada sertifikat yang baru. Catatan mengenai hak tanggungan dan beban lain yang ada pada buku tanah dan sertifikat induknya, harus dicatat kembali pada buku tanah dan sertifikat yang baru.. Pelaksanaan kegiatan pemecahan pada objek jaminan yang masih dilekatkan hak tanggungan terhadap sertifikat asal menjadi tidak berlaku lagi, namun catatan mengenai pemecahan tersebut harus dicantumkan pada sertifikat yang baru.⁵

Pada perjanjian hak tanggungan biasanya dicantumkan klausula yang menyatakan bahwa apabila terjadi pemecahan pada bidang tanah, maka seluruh hasil 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 sertifikat induk tersebut menyebabkan Hak Tanggungan yang dibebankan sertifikat induk menjadi gugur. Setelah dilakukan pemecahan sertifikat induk tersebut maka sertifikat hasil pemecahan kemudian dibebani Hak Tanggungan ulang termasuk sertifikat untuk kepentingan kredit kontruksi maupun sertifikat untuk kredit pemilikan rumah. 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.

Dari penjelasan diatas, bahwa akibat hukum pemecahan sertifikat yang masih dilekatkan hak tanggungan :⁶

- a. Hapusnya hak tanggungan, karena telah dijelaskan dalam Pasal 18 UUHT bahwa salah satu alasan hapusnya hak tanggungan karena adanya pelunasan utang. disertai dengan penghapusan pencatatannya dalam buku tanah dan sertifikat yang menjadi objek 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.
- b. Pencoretan hak tanggungan, setelah hak tanggungan hapus karena memenuhi syarat hapusnya hak tanggungan, maka perlu dilakukan pencoretan hak tanggungan pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang bertujuan untuk mendapatkan kepastian hukum bahwa sertifikat tersebut sudah tidak terikat hak tanggungan.
- c. Adanya pemecahan bidang tanah, yang dijelaskan dalam Pasal 48 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa pemecahan bidang tanah adalah bentuk sebuah proses pemecahan dari satu tanah menjadi beberapa bagian bidang tanah.

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

⁵ Tiomarida Sinaga, Sri Kistiyah, dan Akur Nurasa, Status Hukum Pemecahan Sertipikat Hak atas Tanah yang Sedang Terikat Hak Tanggungan, *Jurnal Tunas Agraria*, Vol. 2, No. 1, 2019.

⁶ I Putu Gian Favian Adhi Pradana, I Made Suwitra, dan I Ketut Sukadana, Pemecahan Sertifikat Hak atas Tanah yang Sedang Dibebani Hak Tanggungan, *Jurnal Preferensi Hukum*, Vol. 1, No. 2, 2020.

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.

2. Perlindungan Hukum bagi Pihak Kreditur terhadap Pemecahan Sertifikat Hak atas Tanah yang Sedang Diebbani Hak Tanggungan

Salah satu sifat hak tanggungan sesuai Pasal 2 ayat 1 UUHT yaitu tidak dapat dibagi-bagi kecuali sudah diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang mana sudah diperjanjikan dalam APHT tersebut artinya bahwa pelunasan utang dapat dilakukan dengan cara angsuran sebesar nilai hak masing-masing bagian yang akan dibebaskan hak tanggungan tersebut, dan selanjutnya hak tanggungan hanya membebani sisa objek untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.⁷

Dalam hak tanggungan terdapat subjek dan objek. Subjek hak tanggungan adalah para pihak yang terikat dengan perjanjian hak tanggungan, yang terdapat 2 (dua) pihak yang mengikatkan diri, yakni :⁸

- a. Pemberi hak tanggungan, yakni orang atau pihak yang menjamin hak tanggungan yang biasa dikenal dengan sebutan debitur. Pemberi hak tanggungan ini bisa dari orang perorangan maupun badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan suatu perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang nantinya dijadikan jaminan.
- b. Pemegang hak tanggungan, yakni orang atau pihak yang menerima hak tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikan atau yang biasa dikenal dengan kreditur. Pemegang hak tanggungan ini berkedudukan sebagai pihak yang mendapatkan pelunasan atau piutang yang diberikan kepada debitur.

Sedangkan objek hak tanggungan dapat berupa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan, dapat berupa hak milik, hak guna usaha, maupun hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara, serta hak milik atas satuan rumah susun.

Apabila sebidang tanah telah dibebani hak tanggungan sebelum dilakukan pemecahan, maka proses pemecahan tersebut harus terlebih dahulu mendapat persetujuan tertulis dari pihak kreditur sesuai dengan peraturan yang tercantum pada Pasal 133 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PMNA/KBPN 3/1997). Pihak yang bersangkutan harus melaporkan perubahan tersebut ke Badan Pertanahan. Sehingga selanjutnya Badan Pertanahan sesuai dengan tanggung jawab yang diberikannya dalam Pasal 41 ayat (1) dan Pasal 42 ayat (1) PMNA/KBPN 3/1997 melakukan pemeliharaan data terkait pemecahan tanah tersebut sesuai yang diatur dalam Pasal 36 ayat (1) PP 24/1997. Pasal tersebut menjelaskan bahwa pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan dengan menyesuaikan data fisik dan yuridis objek yang telah terdaftar dengan perubahan yang terjadi dikemudian hari. Akibat dari pemecahan tanah tersebut maka sertifikat induk

⁷ Maiyyah Nadziroh, Perlindungan Hukum Pembebanan Hak Tanggungan Sertifikat Induk Kepada Pemegang Sertifikat Pecah Tanah (*Splitzing*), *Jurnal Education and development*, Vol. 11, No. 1, 2023.

⁸ Andrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2001), hlm. 54

menjadi tidak berlaku dan akan dikeluarkan sertifikat-sertifikat baru. Berdasarkan Pasal 133 ayat (3) dan (4) Status hukum bidang-bidang tanah hasil pemecahan adalah sama dengan status bidang tanah semula dan Hak Tanggungan dan beban lain yang ada pada sertifikat asal dicatat pada sertifikat baru.

Upaya perlindungan hukum bagi kreditur dalam hal adanya pemecahan hak atas tanah yang masih dibebani hak tanggungan, yaitu :

- a. Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebelum dilaksakannya pemecahan sertifikat hak atas tanah. Pembuatan SKMHT tersebut sebagai upaya memberikan perlindungan hukum terhadap pinjaman yang diberikan kepada debitur yang dilaksanakan sebelum pemecahan sertifikat dilakukan. Tujuan dibuatkan SKMHT agar pemegang sertifikat hak atas tanah hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk dilakukannya pembebanan.

Pembuatan SKMHT dijelaskan dalam Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa surat kuasa hanya boleh dibuat oleh Notaris dalam bentuk akta, dan harus memenuhi beberapa syarat, yakni :

- a. Surat kuasa hanya boleh berdasarkan kewenangan yang telah dijelaskan dalam undang-undang seperti dipergunakan untuk menjual, sewa, atau memperpanjang hak atas tanah, dan tidak boleh berisi kewenangan lain yang tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan
- b. Surat kuasa yang dibuat tidak diperbolehkan untuk mencantumkan kuasa substitusi, yakni yang dalam substansinya menjelaskan adanya pergantian orang sebagai penerima kuasa yang baru.
- c. Surat kuasa yang dibuat harus menjelaskan mengenai objek hak tanggungan secara teliti seperti identitas kreditur dan debitur maupun keterangan lain yang penting untuk dicantumkan dalam surat kuasa.
- b. Pembuatan Surat Kuasa Untuk Menjual.

Pihak Bank dalam praktiknya untuk mendapatkan suatu perlindungan hukum terhadap kepastian jaminan yang akan dipecahkan akan meminta dibuatnya suatu surat kuasa yaitu untuk melakukan penjualan. Dalam hal ini atas dibuatnya surat kuasa menjual oleh debitur, maka pihak bank dapat menjual jaminan tersebut. Surat Kuasa Jual ini, disesuaikan dengan kehendak pihak bank yang akan dipergunakan dalam melakukan peralihan hak atas tanah apabila terjadi itikad buruk atau wanprestasi dari pihak peminjam (debitur). Apabila debitur ingkar janji untuk mengikatkan kembali hak tanggungannya kepada Bank maka kreditor (Bank) akan menjual tanah milik debitur tersebut berdasarkan surat kuasa jual untuk mengambil pelunasan piutangnya.

Pasal 1792 KUH Perdata menjelaskan bahwa kewenangan diberikan oleh orang yang memberi kewenangan kepada yang menerima kewenangan tersebut. Pemberian batasan dalam hal pemberi kuasa memberikan persetujuan kepada orang lain untuk menyelenggarakan suatu urusan tertentu. Pemberian kewenangan umumnya adalah perjanjian sepihak bahwa kewajiban dilaksanakan prestasi tersebut pada penerima kuasa.

Arti kuasa mengandung pemberian wewenang bahwa penerima kuasa dapat melakukan tindakan hukum dan sah sebagai perbuatan yang dilakukan pemberi kewenangan tersebut.

Persetujuan berdasarkan pasal 1313 KUH Perdata yaitu suatu tindakan hukum antara satu orang atau lebih mengikat dirinya dan pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata memberikan kebebasan untuk menentukan isi persetujuan setelah itu diberi kuasa memiliki kuasa untuk bertindak sesuai keinginan pemberi kuasa dan akan menjadi tanggung jawab si pemberi kewenangan. Persetujuan dilaksanakan dengan itikad baik yang pada umumnya tidak dapat ditarik kembali, dengan pengecualian bahwa para pihak bersepakat untuk menarik persetujuan yang telah dibuat atau dengan alasan yang telah ditentukan oleh undang-undang. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1320 bahwa suatu persetujuan harus memenuhi syarat yang telah ditentukan oleh pasal tersebut yang terdiri dari: adanya kesepakatan antara para pihak yang membuat; kecakapan dalam membuatnya; suatu hal tertentu; dan suatu sebab yang halal.

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 utang 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.

Penutup

Akibat hukum pelaksanaan pemecahan hak atas tanah yang masih objek jaminan hak tanggungan, maka pemecahan baru bisa dilaksanakan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan atau pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban yang bersangkutan. Pemecahan melahirkan hak atas tanah baru secara keseluruhan yang statusnya sama dengan status hak atas tanah sebelum pemecahan dilakukan. Akibat dari pemecahan sertifikat hak atas tanah yang masih terikat hak tanggungan, bahwa pemecahan sertifikat induk tersebut menyebabkan Hak Tanggungan yang dibebankan sertifikat induk menjadi gugur. Catatan mengenai hak tanggungan dan beban lain yang ada pada buku tanah dan sertifikat induknya, harus dicatat kembali pada buku tanah dan sertifikat yang baru.. Pelaksanaan kegiatan pemecahan pada objek jaminan yang masih dilekatkan hak tanggungan terhadap sertifikat asal menjadi tidak berlaku lagi, namun catatan mengenai pemecahan tersebut harus dicantumkan pada sertifikat yang baru.

Perlindungan Hukum bagi pihak kreditur terhadap pemecahan sertifikat hak atas tanah yang sedang dibebani hak tanggungan, yakni dengan pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sebelum dilaksakannya pemecahan sertifikat hak atas tanah. Pembuatan SKMHT tersebut sebagai upaya memberikan perlindungan hukum terhadap pinjaman yang diberikan kepada debitur yang dilaksanakan sebelum pemecahan sertifikat dilakukan. Selain pembuatan SKMHT juga dilakukan pembuatan

Surat Kuasa Untuk Menjual. Dalam praktiknya untuk mendapatkan suatu perlindungan hukum terhadap kepastian jaminan yang akan dipecahkan, maka pihak bank akan meminta dibuatnya suatu surat kuasa yaitu untuk melakukan penjualan. Dalam hal ini atas dibuatnya surat kuasa menjual oleh debitur, maka pihak bank dapat menjual jaminan tersebut. Surat Kuasa Jual ini, disesuaikan dengan kehendak pihak bank yang akan dipergunakan dalam melakukan peralihan hak atas tanah apabila terjadi itikad buruk atau wanprestasi dari pihak peminjam (debitur).

Daftar Pustaka

Buku

- Andrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2001.
Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Prenada Media, Jakarta, 2005.
M. Khoidin, *Problematika Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan*, Laksbang, Yogyakarta, 2005.
Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2006.

Artikel Jurnal

- I Putu Gian Favian Adhi Pradana, I Made Suwitra, dan I Ketut Sukadana, “Pemecahan Sertifikat Hak atas Tanah yang Sedang Dibebani Hak Tanggungan”, *Jurnal Preferensi Hukum*, Vol. 1, No. 2, 2020.
M. Dwi Yogananto et all, “Akibat Hukum Sertifikat Hak Guna Usaha yang Diterbitkan Oleh Badan Pertanahan Nasional karena Kesalahan Prosedur Penerbitan SK Izin Lokasi”, *Consensus : Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 1, No. 3, 2023.
Maiyyah Nadziroh, “Perlindungan Hukum Pembebanan Hak Tanggungan Sertifikat Induk Kepada Pemegang Sertifikat Pecah Tanah (*Splitzing*)”, *Jurnal Education and development*, Vol. 11, No. 1, 2023.
Tiomarida Sinaga, Sri Kistiyah, dan Akur Nurasa, “Status Hukum Pemecahan Sertipikat Hak atas Tanah yang Sedang Terikat Hak Tanggungan”, *Jurnal Tunas Agraria*, Vol. 2, No. 1, 2019.

Peraturan perundang-undangan

- Undang-Undang Dasar 1945
Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah