

## ABSTRAK

Hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi yang nampak dari ketentuan bahwa yang dapat diikat sebagai hak tanggungan adalah hak atas tanah berikud atau tidak berikud benda-benda yang menjadi satu kesatuan dengan tanah. Hal ini secara tegas tertuang dalam pasal 2 ayat (1) UUHT bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi. Larangan untuk membagi-bagi hak tanggungan tentunya sangat merugikan pihak yang telah membayar lunas kreditnya, namun karena masih dalam bentuk sertifikat induk, maka pembayaran tersebut tidak menimbulkan roya, karena dibayarnya sebagian kredit tidak mengakibatkan hapusnya seluruh kredit yang dijamin.

Larangan dilakukan pembagi-bagian hak tanggungan, larangan tersebut tidak mutlak, karena masih memungkinkan hak tanggungan tersebut dibagi-bagi asalkan diperjanjikan secara tegas antara debitur dengan kreditur yang dibuat dalam suatu akta pemberian hak tanggungan di hadapan PPAT. Masih dimungkinkannya hak tanggungan untuk dibagi-bagi adalah guna mengakomodasi keperluan pendanaan pembangunan kompleks perumahan dan rumah susun yang semula menggunakan kredit untuk pembangunan rumah seluruh kompleks dan kemudian hasil pembangunan rumah dijual kepada pemakai satu persatu. Dengan dimungkinkannya hak tanggungan dibagi-bagi menjadikan pencoretan atau roya partial terhadap objek hak tanggungan itu dimungkinkan menurut UUHT, yaitu sebatas pinjaman yang telah dilunasinya.

Diperkenalkannya hak tanggungan dibagi-bagi tersebut menimbulkan suatu kendala, karena tanah yang digunakan sebagai tanggungan harus telah jelas haknya beserta pemilikannya dengan dibuktikan suatu sertifikat, pengembang yang telah membayar sebagian kreditnya tidak dapat mengajukan permohonan roya partial, karena dilunasinya sebagian kredit tidak mengakibatkan hapusnya keseluruhan kredit dan jika pengembang telah mengikatkan kredit dengan menyerahkan hak tanggungan atas tanah dalam bentuk sertifikat induk yang didirikan bangunan rumah ternayata berlainan dengan bank yang ditunjuk oleh pembeli untuk memberikan pembiayaan pembelian rumah tersebut, yang tentunya menghendaki pemohon kredit menyerahkan sertifikat atas tanah yang dibiayai kredit sebagai jaminan.