

9. PENDAFTARAN KARENA PERUBAHAN DATA FISIK

Sebagaimana diuraikan di atas bahwa pendaftaran karena perubahan data fisik merupakan kegiatan administrasi dalam pendaftaran tanah yang dilaksanakan karena terjadinya perubahan atas obyek hak atas tanahnya, terdiri dari :

1) Pemecahan bidang tanah

Istilah pemecahan dibedakan dengan pemisahan. Pemecahan bidang tanah berarti bidang tanah tersebut dipecah habis secara sempurna dan menjadi bagian-bagian bidang tanah yang baru (tidak ada lagi aslinya), sedangkan pemisahan berarti satu bidang tanah diambil sebagian menjadi bidang tanah yang baru dan bidang tanah induknya masih tetap ada dan berlaku serta tidak berubah identitasnya, hanya yang berkurang luas tanahnya setelah dikurangi dengan bidang tanah yang dipisah tersebut.

Pengaturan pendaftaran dari pemecahan bidang tanah tersebut diatur dalam Pasal 48 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang menentukan bahwa atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.

Terhadap masing-masing bidang tanah hasil pemecahan tersebut maka untuk tiap bidang dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertipikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertipikat asalnya.

Jika hak atas tanah yang bersangkutan dibebani Hak Tanggungan, dan atau beban-beban lain yang terdaftar, pemecahan bidang tanah baru boleh dilaksanakan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan atau pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban yang bersangkutan.

Perlu dicatat bahwa pemecahan atas bidang tanah pertanian, wajib memperhatikan ketentuan mengenai batas minimal sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini tentunya untuk menghindari terjadinya luas bidang tanah yang kecil-kecil yang melanggar batas minimum (pragmentasi) sehingga bidang-bidang tanah tersebut tidak produktif lagi.

Lebih lanjut diuraikan dalam Memori Penjelasan Pasal 48 tersebut bahwa pemecahan bidang tanah harus memperhatikan rambu-rambu, antara lain :

- a. Harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang (RUTRWK) yang berlaku, misalnya semula peruntukannya untuk tanah pertanian akan dipecah-pecah menjadi perumahan tempat tinggal.
- b. Tidak boleh mengakibatkan tidak terlaksananya ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, misalnya ketentuan landreform (Undang Undang Nomor 56 tahun 1960 mengenai penetapan luas tanah pertanian yang terkait dengan larangan fragmentasi).
- c. Tidak boleh merugikan kepentingan kreditor yang mempunyai hak tanggungan atas tanah yang bersangkutan.

Ketentuan teknis dari pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah diatur secara rinci dalam Pasal 133 s/d 135 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala

BPN Nomor 3 tahun 1997. Pemecahan bidang tanah dilakukan setelah diajukan permohonan oleh pemegang hak dengan melampirkan :

- a. Sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan;
- b. Identitas pemohon.
- c. Persetujuan tertulis pemegang Hak Tanggungan, apabila hak atas tanah yang bersangkutan dibebani Hak Tanggungan.

Untuk mendapatkan satuan-satuan bidang tanah baru dari pemecahan tersebut dilaksanakan pengukuran, selanjutnya masing-masing bidang tanah tersebut dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertipikat baru sebagai pengganti dari surat ukur, buku tanah dan sertipikat asalnya, dan untuk pendaftarannya masing-masing diberi nomor hak baru, sedang surat ukur, buku tanah dan sertipikat asal dinyatakan tidak berlaku lagi, dengan mencatatkan kalimat :

“Tidak berlaku lagi karena haknya sudah dibukukan sebagai hak atas bidang-bidang tanah hasil pemecahan sempurna, yaitu Hak...Nomor...s/d ...(lihat buku tanah nomor...s/d...)”

yang dibubuhi tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk berikut cap dinas Kantor Pertanahan.

Catatan mengenai adanya Hak Tanggungan dan beban lain yang ada pada buku tanah dan sertipikat asal dicatat pada buku tanah dan sertipikat baru.

Pencatatan pemecahan bidang tanah tersebut dikerjakan juga dalam daftar-daftar lain dan peta pendaftaran tanah atau peta-peta lain yang ada dengan menghapus gambar bidang tanah pecahannya yang diberi nomor-nomor hak atas tanah dan surat ukur yang baru. Hal lain yang perlu ditekankan bahwa status hukum bidang-bidang tanah hasil pemecahan adalah sama dengan status bidang tanah semula/asal.

2) Pemisahan Bidang Tanah

Secara teknis, pemisahan bidang tanah diatur dalam Pasal 49 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang menentukan bahwa atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, dari satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipisahkan sebagian atau beberapa bagian, yang selanjutnya merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.

Untuk satuan bidang baru yang dipisahkan tersebut dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertipikat sebagai satuan bidang tanah baru dan pada peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan sertipikat bidang tanah semula dibubuhkan cacatan mengenai telah diadakannya pemisahan tersebut.

Dijelaskan bahwa dalam pemisahan bidang tanah, maka bidang tanah yang luas diambil sebagian yang terjadi satuan bidang baru. Dalam hal ini bidang tanah induknya masih ada dan tidak berubah identitasnya, kecuali mengenai luas dan batasnya. Istilah yang digunakan adalah pemisahan, untuk membedakannya dengan apa yang dilakukan dalam pemecahan bidang tanah.

Hal yang perlu diketahui adalah bahwa dalam permohonan pemisahan bidang tanah disebutkan untuk kepentingan apa pemisahan tersebut dilakukan. Persyaratan dan prosedur pemisahan tersebut sama dengan yang berlaku untuk pemecahan bidang tanah. Hanya saja dalam pendaftaran pemisahan bidang tanah surat ukur, buku tanah dan sertipikat yang lama tetap berlaku untuk bidang tanah semula setelah dikurangi bidang tanah yang dipisahkan dan pada nomor surat ukur dan nomor haknya

ditambahkan kata “sisa” dengan tinta merah, sedangkan angka luas tanahnya dikurangi dengan luas bidang tanah yang dipisahkan.

3) Penggabungan Bidang Tanah

Penggabungan bidang-bidang tanah dapat dilakukan terhadap dua bidang tanah atau lebih yang sama status haknya (misalnya sama-sama Hak Milik) dan juga sama pemegang hak atas tanahnya serta letak masing-masing bidang tanah berbatasan.

Ketentuan dalam Pasal 50 mengatur bahwa atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, dua bidang tanah atau lebih yang sudah didaftar dan letaknya berbatasan yang kesemuanya atas nama pemilik yang sama dapat digabung menjadi satu satuan bidang baru, jika semuanya dipunyai dengan hak yang sama dan bersisa jangka waktu yang sama.

Untuk satuan bidang yang baru tersebut dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan menghapus surat ukur, buku tanah dan sertipikat masing-masing.

Sama seperti permohonan pemecahan dan pemisahan hak, dalam penggabungan hak ini, menurut Pasal 135 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 permohonan penggabungan hak disampaikan oleh pemegang hak dengan menyebutkan untuk kepentingan apa penggabungan tersebut dilakukan dan melampirkan sertipikat-sertipikat hak atas bidang-bidang tanah yang akan digabungkan dan identitas pemohon. Penggabungan bidang-bidang tanah hanya dapat dilakukan apabila tidak ada catatan mengenai beban Hak Tanggungan atau beban lainnya pada hak atas tanah tersebut.

Pendaftaran penggabungan bidang-bidang tanah dilakukan dengan menyatakan tidak berlaku lagi surat ukur, buku tanah, dan sertipikat lama dan membuatkan surat ukur, buku tanah dan sertipikat baru untuk bidang tanah hasil penggabungan.

Ditambahkan bahwa penggabungan dua bidang tanah atau yang lebih yang berbeda jangka waktu berakhirnya dapat dilakukan, dengan ketentuan bidang-bidang tanah tersebut disesuaikan jangka waktu berakhirnya hak dengan jangka waktu yang terpendek atau yang terpanjang melalui pelepasan hak untuk jangka waktu yang berlebih atau perolehan hak untuk jangka waktu yang kurang. Kepala Kantor Peratanahan diberi kewenangan untuk memberikan penetapan yang diperlukan untuk penyesuaian jangka waktu tersebut dengan memberikan catatan seperlunya dalam buku tanah dan sertipikat serta daftar umum lainnya.