

**STATUS HUKUM TERHADAP PEMECAHAN SERTIPIKAT
HAK ATAS TANAH YANG SEDANG TERIKAT HAK TANGGUNGAN
(STUDI KANTOR PERTANAHAN KOTA PEMATANGSIANTAR,
PROVINSI SUMATERA UTARA)**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Sebutan
Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan**



Oleh :

TIOMARIDA SINAGA

NIT. 13222745

Manajemen Pertanahan

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA**

2018

DAFTAR ISI

halaman

HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
INTISARI.....	xiii
ABSTRACT.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Batasan Masalah	9
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI.....	11
A. Kerangka Teoritis	11
1. Pengertian Hak Tanggungan.....	11
2. Pemecahan Sertipikat Secara Prosedural Terhadap Tanah Yang Sedang Terikat Hak Tanggungan.....	22
B. Kerangka Pemikiran	26
BAB III METODE PENELITIAN.....	29
A. Jenis Penelitian	29
B. Lokasi Penelitian	30
C. Sumber dan Jenis Data	30
D. Teknik Pengumpulan Data	31
E. Analisis Data	32
F. Jadwal Penelitian	33
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH	34
A. Gambaran Umum Kota Pematangsiantar	34
1. Letak, Batas dan Luas Wilayah	34
2. Penduduk	35
3. Penggunaan Tanah.....	36
4. Kondisi Perbankan.....	37
B. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar	38
1. Visi, Misi, dan Janji Layanan Kantah Kota Pematangsiantar dalam rangka Percepatan Pelayanan.....	40

2. Sumber Daya Manusia (SDM)	41
3. Keterangan Status Kepemilikan Tanah di Kota Pematangsiantar ...	42
4. Program Inovasi Kantah Kota Pematangsiantar	43
BAB V PENGATURAN HUKUM TENTANG PEMECAHAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH YANG SEDANG TERIKAT HAK TANGGUNGAN	44
A. Prosedur Pemecahan Sertipikat Hak Atas Tanah	44
1. Dasar Hukum Pemecahan Hak Atas Tanah	44
2. Pelaksanaan Pemecahan Hak atah Tanah di Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar	50
3. Konsekuensi Pemecahan Hak Atas Tanah Yang Sedang Terikat Hak Tanggungan	57
B. Upaya Perlindungan Bank Terhadap Akibat Pemecahan Sertipikat yang Terikat Hak Tanggungan	58
1. Fungsi Hak Tanggungan Untuk Memberikan Perlindungan	58
2. Kekuatan Eksekutorial Sertipikat Hak Tanggungan.....	61
BAB VI AKIBAT HUKUM PEMECAHAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH YANG SEDANG TERIKAT HAK TANGGUNGAN.....	63
A. Alasan Pemecahan Sertipikat Yang Sedang Terikat Hak Tanggungan	63
B. Hapusnya dan Pencoretan Hak Tanggungan	72
1. Hapusnya Hak Tanggungan	72
2. Pencoretan Hak Tanggungan	76
BAB VII PENUTUP	79
A. Kesimpulan	79
B. Saran	80
DAFTAR PUSTAKA	81

ABSTRACT

Certificates of land rights can be imposed on *Hak Tanggungan*. Based on Article 2 of Law 4, 1996, *Hak Tanggungan* is intact and indivisible unless agreed in Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). In fact many developers impose *Hak Tanggungan* on land rights but the rights to the land are divided into several parcels of land without agreed in APHT. Therefore, problems arise regarding the legal status of the parcels of land that have been divided.

The purpose of this study is to (1) find out the legal arrangements concerning the split of land certificates that are under mortgage and (2) to know the effect of the law on the split of the land rights certificate which is bound by mortgage. This research method using normative legal research methods is descriptive analysis, supported by interviews with informants and informants aims to obtain data on the Legal Status Against the Parcels of Land Rights Certificate which is bound by mortgage. This research is a library research or document study. The literature used in this research is the legal material of primary law and secondary law material.

The results of this research that there is a contradiction regulations regarding mortgage. Lower regulation should not contradict higher laws. In fact the lower regulations are used by the Pematangsiantar City Land Office. As a result of the law, mortgage remain attached to the rights to the land that has been divided. In addition, the creditor can not execute the right to land if the landowner does breach of contract.

Keyword : Splitting of Land Rights Certificate, Mortgage, Requesting Mortgage Deeds (APHT), Pematangsiantar City

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia dengan tanah adalah dua hal yang tidak dapat dipisahkan, karena kehidupan manusia tidak dapat lepas dari tanah. Tanah merupakan benda yang sangat berharga bagi manusia, karena hampir semua kebutuhan manusia pasti terkait dengan tanah, mulai manusia lahir sampai meninggal pun selalu membutuhkan tanah. Manusia mempunyai hubungan emosional dan spiritual dengan tanah. Tanah tidak hanya semata-mata dipandang sebagai komoditas yang bernilai ekonomis, tetapi hubungan tanah dengan pemiliknya mengandung nilai-nilai budaya, adat, ekonomis, dan spiritual.

Menurut Effendi Perangin (1991,9) bahwa tanah merupakan barang jaminan untuk pembayaran utang yang paling disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit, karena pada umumnya tanah mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditur. Karena begitu berharganya tanah bagi kehidupan manusia maka seringkali tanah menjadi pemicu timbulnya sengketa dalam masyarakat. Dalam hal ini yang dimaksud dengan sengketa adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum (privat atau publik) mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status keputusan tata usaha negara menyangkut penguasaan, pemilikan dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu.

Tanah sangat penting bagi kehidupan manusia sehingga tidak mengherankan apabila setiap manusia ingin memiliki atau menguasainya, sehingga setiap pemilik hak atas tanah harus melakukan pendaftaran tanah sebagaimana telah diwajibkan oleh hukum pertanahan yang berlaku di Indonesia. Pendaftaran atas bidang tanah dilakukan agar mendapatkan

kepastian hukum bagi pemegang hak. Dengan melakukan pendaftaran dan mendapatkan sertipikat, pemegang hak atas tanah memiliki bukti yang kuat atas tanahnya.

Pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan. Tujuan pendaftaran tanah seperti terdapat dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 adalah :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang hak diberikan sertipikat sebagai tanda buktinya.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dengan mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi dibidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.

Terselenggaranya pendaftaran tanah akan membawa akibat hukum yaitu diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah yang lazim disebut sertipikat kepada pemegang hak atas tanah, sebagai alat pembuktian yang kuat. Seseorang atau badan hukum dapat membuktikan bahwa mempunyai hubungan hukum dengan tanah yang dimiliki, atau seorang kreditur yang akan menerima penunjukan tanah sebagai jaminan piutangnya, maka untuk kepastian hukum atas tanah, Pemerintah menyelenggarakan Pendaftaran Tanah diseluruh Indonesia. Pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat PP No. 24 Tahun 1997). PP No. 24 Tahun 1997 merupakan pelaksanaan dari Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang

Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (yang kita kenal dengan sebutan UUPA).

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termasuk didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Fungsi sertipikat hak atas tanah adalah memberikan perlindungan hukum terhadap pemilik tanah. Dalam hal ini, pemilik hak atas tanah dapat membuktikan kepemilikannya dengan menunjukkan sertipikat. Bagi pihak ketiga (calon pembeli dan calon kreditur) dapat memanfaatkan informasi yang ada di Kantor Pertanahan mengenai hak atas tanah yang akan dijadikan sebagai obyek dalam perbuatan hukum yang akan dilakukan, sehingga mereka terhindar dari ketidakbenaran data yang ada dalam sertipikat hak atas tanah.

Proses pemberian kredit sering terjadi bahwa pihak kreditur dirugikan ketika pihak debitur melakukan wanprestasi, sehingga diperlukan suatu aturan hukum dalam pelaksanaan pembebanan hak tanggungan yang tertuang dalam suatu perjanjian kredit, yang bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak terkait, khususnya bagi pihak kreditur apabila debitur wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya.

Menurut Adrian Sutedi (2010,12) mengemukakan bahwa, bank merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak (Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3790, selanjutnya disingkat UU Perbankan). Bank sebagai lembaga keperanataan antara kelompok orang yang untuk sementara mempunyai dana lebih dan kelompok orang yang untuk sementara kekurangan dana.

Selain itu, dalam Pasal 1 angka 11 UU Perbankan disebutkan bahwa,

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain, yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

sehingga untuk dapat dilaksanakan pemberiaan kredit, harus ada suatu persetujuan atau perjanjian antara Bank sebagai kreditor dengan nasabah sebagai debitor yang dinamakan perjanjian kredit.

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

Menurut Ronny Sautama Hotma Bako (1995,32) bahwa fungsi utama bank ada dua, yakni fungsi penggerakan dana dan penyaluran dana. Dari kedua fungsi tersebut maka terdapat dua hubungan antara bank dan nasabah, yaitu hubungan hukum antara bank dan nasabah penyimpan dana; dan hubungan hukum antara bank dan nasabah. Pada hubungan hukum antara bank dan nasabah, memberikan pemahaman bahwa bank merupakan lembaga penyedia dana bagi para debitor.

Tanggung jawab dalam suatu perjanjian dapat timbul apabila terjadi suatu keadaan yang dinamakan wanprestasi. Wanprestasi ini merupakan suatu keadaan dimana salah satu pihak, yakni biasanya debitor tidak memenuhi kewajiban yang merupakan hak dari kreditor. Kaitannya dengan kegiatan yang dilakukan oleh bank, maka akan terlihat adanya dua sisi tanggung jawab, yakni kewajiban yang terletak pada bank itu sendiri dan

kewajiban yang menjadi beban nasabah sebagai akibat hubungan bentuk prestasi. Prestasi yang harus dipenuhi oleh bank dan nasabah adalah prestasi yang telah ditentukan dalam perjanjian antara bank dan nasabah terhadap produk perbankan.

Rachmadi Usman (1999,17) mengemukakan, setiap bidang pembangunan nasional didukung perangkat hukum dan perundang-undangan yang memadai dan akan lebih dapat memberikan kepastian dan kesebandingan hukum. Sehingga dengan diterbitkannya Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT), sangat terkait dengan pembangunan ekonomi, terutama untuk menunjang kegiatan perkreditan bagi keperluan pembiayaan pembangunan nasional.

Hubungan UUHT dengan UUPA yakni, telah menyediakan lembaga hak jaminan atas tanah yang diberi nama Hak Tanggungan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 51, yaitu :

“Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, yang disebut dalam Pasal 25, Pasal 33, Pasal 39 diatur dengan Undang-Undang”.

Dalam Parlindungan A. P (1996,31) ketentuan Pasal 51 di atas mengandung tiga dasar pokok berkenaan dengan pengaturan hak-hak jaminan atas tanah, yaitu:

- a. hak jaminan di negara kita diberi nama “Hak Tanggungan” yaitu suatu bentuk lembaga jaminan baru untuk menggantikan berbagai lembaga jaminan yang ada dan diakui menurut ketentuan yang berlaku di negara sekarang seperti hipotik, *creditverband*, gadai, fidusia, dan lain-lain.
- b. lembaga jaminan yang diberi nama “Hak Tanggungan” ini hanya dapat dibebankan kepada Hak Milik (Pasal 25), Hak Guna Usaha (Pasal 33), dan Hak Guna Bangunan (Pasal 39).
- c. mengenai apa yang dinamakan “Hak Tanggungan” itu akan diatur dengan suatu undang-undang tersendiri dalam artian akan ada suatu Undang-Undang tentang Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan atas tanah adalah merupakan bagian dari reformasi dibidang agraria, seperti ketentuan-ketentuan pokoknya yang diatur dalam

UUPA, dimana dalam Pasal 51 disebutkan bahwa Hak Tanggungan dapat dibebankan kepada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan diatur dengan undang-undang. Dengan demikian lahirlah Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Menurut Purwahid Patrik dan Kashadi (2007,80) mengemukakan bahwa, berlakunya UUHT, maka terpeuhilah apa yang diperintahkan dalam Pasal 51 UUPA, sehingga tidak diperlukan lagi penggunaan ketentuan-ketentuan *hypotek* dan *creditverband* seperti disebutkan oleh Pasal 57 UUPA, oleh karena itu ditegaskan dalam Pasal 29 UUHT, bahwa dengan berlakunya undang-undang ini, ketentuan mengenai *creditverband* sebagaimana tercantum dalam *staatsblad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *staatsblad* 1937-190 dan ketentuan mengenai *hypotheek* tersebut dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia (disingkat KUHP) sepanjang mengenai pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.

Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi kecuali diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat APHT), sehingga sekalipun utang sudah dibayar sebagian Hak Tanggungan tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan. Namun bila Hak Tanggungan dibebankan kepada beberapa obyek, dapat diperjanjikan bahwa pelunasan angsuran utang yang besarnya sama dengan nilai masing-masing obyek akan membebaskan obyek tersebut dari Hak Tanggungan. Oleh sebab itu Hak Tanggungan hanya membebani sisanya saja.

Sejalan dengan pemberian kredit tersebut bagi pengembang (*developer*) erat sekali hubungannya dengan hak-hak atas tanah dijadikan jaminan. Untuk pengembalian dana bank, maka oleh bank hak atas tanah tersebut dipasang hak tanggungan. Sebaliknya untuk kepentingan pengembang adakalanya hak atas tanah tersebut diperlukan pemecahan (*splitzing*) bidang tanahnya.

Menurut Ali Achmad Chomzah (2002,123) mengemukakan bahwa, pemecahan (*splitzing*) adalah sebuah proses, cara atau perbuatan memecah atau memecahkan. Sedangkan apabila dibuhungkan dengan sertipikat hak atas tanah adalah proses pemecahan satu sertipikat hak atas tanah yang lama menjadi beberapa sertipikat hak tanah yang baru. Bertalian dengan *splitzing* yang dimaksud diatas pada hakekatnya sertipikat induk dipecah dari satu menjadi beberapa bagian, yang proses dan prosedurnya dilakukan melalui Kantor Pertanahan di wilayah tanah berada. Pemecahan bidang tanah diatur dalam Pasal 48 PP No. 24 Tahun 1997 dan Pasal 133 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997).

PP No. 24 Tahun 1997 maupun PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tidak menyebutkan secara jelas pengertian dari pemecahan bidang tanah. Namun, berdasarkan ketentuan dalam Pasal 48 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, dapat diartikan bahwa pemecahan bidang tanah adalah pemecahan satu bidang tanah yang sudah didaftar menjadi beberapa bagian atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan. Berdasarkan Pasal 1 angka 2 PP No. 24 Tahun 1997, bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas. Akibat hukum dari pemecahan bidang tanah adalah masing-masing bagian tanah merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula. Konsekuensi dari pemecahan terhadap sertipikat asal menjadi tidak berlaku lagi, sebagaimana telah diatur dalam Pasal 133 ayat (5) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997, sedangkan terhadap Hak Tanggungan secara tegas dan tertulis tidak diatur ketidakberlakuannya dalam pasal ini.

Kendala dalam praktek terhadap hak tanggungan harus dipasang kembali sebagai konsekuensi pemecahan sertipikat, yang seharusnya secara otomatis hak tanggungan yang sudah tercatat dalam buku tanah dan sertipikat asal tetap mengikuti dan terpasang hak tanggungannya pada sertipikat yang

baru (sertipikat yang telah dipecah), sebagaimana berdasarkan Pasal 133 ayat (4) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997, yaitu catatan mengenai adanya hak tanggungan dan beban lain yang ada pada buku tanah dan sertipikat asal dicatat pada buku tanah dan sertipikat baru.

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

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

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

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas mengenai kendala yang terjadi dalam praktek pertanahan dalam hal pemecahan sertipikat dikaitkan dengan pemasangan hak tanggungan pada bank, sangat relevan untuk dilakukan penelitian lebih lanjut untuk mengetahui pengaturan hukum terhadap pemecahan sertipikat hak atas tanah yang sedang terikat hak tanggungan dan untuk mengetahui akibat hukum dari pada pelaksanaan kegiatan tersebut. Oleh karenanya dalam penelitian skripsi ini penulis akan memberikan judul yaitu “Status Hukum Terhadap Pemecahan Sertipikat Hak Atas Tanah yang Terikat Hak Tanggungan”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka masalah-masalah diidentifikasi sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pengaturan hukum tentang pemecahan sertipikat hak atas tanah yang sedang terikat hak tanggungan?
2. Bagaimanakah akibat hukum pemecahan sertipikat hak atas tanah yang sedang terikat hak tanggungan?

C. Batasan Masalah

Penelitian mengenai Status Hukum Pemecahan Sertipikat Hak Atas Tanah yang Sedang Terikat Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar ini hanya mengkaji berdasarkan Pasal 48 PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 133 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997. Sertipikat hak atas tanah tersebut adalah Hak Milik atas nama perorangan yang merupakan bagian obyek Hak tanggungan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 UUHT.

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan dari penelitian ini adalah:
 - a. Untuk mempelajari, mengetahui, dan menganalisis mengenai pengaturan hukum tentang pemecahan sertipikat yang sedang terikat hak tanggungan.

- b. Untuk mempelajari, mengetahui, dan menganalisis mengenai akibat hukum dari pemecahan sertipikat hak atas tanah yang sedang terikat hak tanggungan.
2. Adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

Secara Teoritis

- a. Diharapkan dapat memberikan pemahaman terhadap pengaturan hukum tentang pemecahan sertipikat yang sedang terikat hak tanggungan.
- b. Diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya serta hukum agraria pada khususnya mengenai hal-hal yang perlu diatur dalam pemecahan sertipikat yang sedang terikat hak tanggungan.

Secara Praktis

- a. Diharapkan dapat memberikan manfaat kepada masyarakat tentang pengaturan hukum tentang pemecahan sertipikat yang sedang terikat hak tanggungan.
- b. Diharapkan dapat dijadikan bahan pemikiran bagi pemerintah yang mempunyai tugas di bidang hukum agraria untuk membenahi pengaturan hukum dalam pemecahan sertipikat yang sedang terikat hak tanggungan.

BAB VII

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pengaturan hukum yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar mengenai pemecahan sertipikat hak atas tanah yang sedang terikat Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 48 PP No. 24 Tahun 1997 dan Pasal 133 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 untuk hal pemecahan sertipikat, dan Pasal 124 ayat (2) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 untuk penghapusan Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan. Namun Pasal 124 ayat (2) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 justru bertentangan dengan ketentuan Pasal 2 UUHT bahwa Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam APHT. Dimana pada Pasal 2 ayat (2) UUHT mengharuskan adanya klausul roya partial di dalam APHT, sedangkan pada Pasal 124 ayat (2) dapat dilakukan pemecahan obyek Hak Tanggungan walaupun tidak diatur klausul roya partial di dalam APHT. Hasil penelitian ini yaitu terjadi pertentangan peraturan mengenai hak tanggungan. Peraturan lebih rendah seharusnya tidak bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi di atasnya. Faktanya peraturan yang lebih rendah tersebut digunakan oleh Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar. Mengatasi hal tersebut diterbitkan kebijakan yaitu, pemohon harus membuat Surat Pernyataan yang menyatakan bahwa tanah yang telah dipecah tersebut akan dialihkan kepada pihak ketiga (pembeli) dalam jangka waktu satu tahun, bilamana dalam satu tahun tidak dialihkan maka tanah tersebut menjadi tanah obyek redistribusi. Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar juga menyurati para pihak yang bersangkutan untuk merempoi atau melakukan perbaikan APHT.
2. Akibat hukum dari pemecahan sertipikat hak atas tanah yang sedang terikat Hak Tanggungan yaitu, hak tanggungan tetap melekat pada hak-hak atas tanah yang telah dipecah (tetap melekat pada sertipikat baru).

Di samping itu, pihak kreditur tidak dapat mengeksekusi hak atas tanah apabila pemilik tanah melakukan wanprestasi.

B. Saran

1. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional membuat suatu peraturan pelaksanaan terhadap Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, supaya pelaksanaan pemecahan hak atas tanah yang sedang terikat hak tanggungan tidak melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga, satuan kerja yang ada pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional berpedoman terhadap peraturan tersebut.
2. Pihak bank selaku kreditor pemegang Hak Tanggungan, sebelum pelaksanaan permohonan pemecahan sertipikat induk perlu mengantisipasi kemungkinan hambatan yang akan timbul pasca pemecahan sertipikat tersebut, misalnya dengan membuat suatu surat pernyataan dari debitor, perjanjian yang melindungi kepentingan pihak bank. Perjanjian tersebut lebih baik dilakukan pada saat penandatanganan perjanjian kredit konstruksi. Karena biasanya dalam keadaan demikian debitor lebih mudah diajak bernegosiasi dan bersedia menandatangani surat pernyataan, ataupun perjanjian tersebut.
3. Sebelum pelaksanaan perjanjian konstruksi yang melibatkan pihak bank dan pengembang, sebaiknya dilakukan pengukuran dan pemecahan secara seksama terlebih dahulu pada obyek hak atas tanah yang akan dibebani Hak Tanggungan, agar dalam pembebanan Hak Tanggungannya telah jelas atas obyek Hak Tanggungan yang terdiri dari beberapa hak atas tanah dan kemungkinan hapusnya sebagian Hak Tanggungan karena pelunasan sebagian utang tersebut diperjanjikan dalam APHT.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Badruzaman, M. D. (1997). *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*. Bandung: Alumni.
- Chandra, S. (2005). *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah, Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan*. Jakarta: Gramedia Widia Sarana Indonesia.
- Chomzah, A. A. (2002). *Hukum Pertanahan*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Chomzah, A. A. (2003). *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III Penyelesaian Sengketa HAK Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Chusna, A. (2015). *Pelaksanaan Putusan Pengadilan Dalam Perkara Tindak Pidana Korupsi Terhadap Tanah Yang Obyeknya Telah Diagungkan Dengan Hak Tanggungan*. Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Effendi, B. (1993). *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*. Bandung: Alumni.
- Fajar, M., & Yulianto, A. (2010). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Hutagalung, A. S. (1997). *Implikasi Hak Tanggungan Bagi Bank dan Pengembangan Dalam Pemberian Kredit Properti*. Jakarta: News Letter.
- Ibrahim, J. (2007). *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia.
- Kashadi. (2000). *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusi*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Lubis, A. R., & Lubis, M. Y. (2010). *Hukum pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju.
- Mamudji, S., & Soekanto, S. (1994). *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Marjuki, P. M. (2005). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenada Media.
- Marjuki, P. M. (2015). *Penelitian Hukum Edisi Revisi Cetakan ke-10*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Muhammad, A. (1993). *Jaminan dan Fungsinya*. Bandung: Gema Insani Pers.
- Parlindungan, A. (1996). *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan dan Sejarah Terbentuknya*. Bandung: Mandar Maju.
- Parlindungan, A. (1999). *Pendaftaran Tanah Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.

- Perangin, E. (1991). *peraktek penggunaan tanah sebagai jaminan kredit*. jakarta h 9: rajawali pers.
- Poesoko, H. *Parate Executie Obyek Hak tanggungan (Inkonsistensi, konflik Norma dan Kesehatan Penalaran Dalam*.
- Rachmadi, & Usman. (2009). *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Santoso, U. (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada.
- Satrio, J. (1998). *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan. Buku 2*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Satrio, J. (2002). *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Satrio, J. (2001). *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Sidharta, B. A. (2013). *Meuwissen Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*. Bandung: PT. Refika Aditama.
- Sjahdeini, S. R. (1999). *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*. Bandung: Alumni.
- Sumardjono, M. S. (1997). *Kredit Perbankan permasalahannya Dalam Kaitannya dengan Berlakunya Undang-Undang Hak tanggungan*. Yogyakarta: Jurnal Hukum.
- Susantio, R. (1997). *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*. Bandung: Iskandar Oeripkantawinato.
- Sutedi, A. (2010). *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Tambunan, J. T. (2016). *Kewajiban Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Yogyakarta: STPN.
- Widjaja, G., & Muljadi, K. (2005). *Hak Tanggungan*. Jakarta: Prenada Media.
- Widjaja, G., & Muljadi, K. (2008). *Hak-Hak atas Tanah* . Jakarta: prenada media.

Peraturan Perundang-undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie), *Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23*.
- Undang-Undang Dasar Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 *tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 *tentang Hak Tanggungan*.

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

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *tentang Pendaftaran Tanah.*

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

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

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional *Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah. Perkaban No. 2 Tahun 2013*

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

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