

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Tanah merupakan sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia, hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup, tetapi lebih dari itu tanah merupakan tempat di mana manusia hidup dan berkembang, tanah menjadi sumber bagi segala kepentingan hidup manusia.

Demikian pula dalam pelaksanaan pembangunan nasional yang bertitik berat pada pembangunan ekonomi dan tercapainya masyarakat adil makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, tanah memiliki peran yang sangat penting.

Sadono Sukirno berpendapat bahwa :¹

“Pertumbuhan dan pembangunan ekonomi memiliki definisi yang berbeda, yaitu pertumbuhan ekonomi ialah proses kenaikan output perkapita yang terus menerus dalam jangka panjang. Pertumbuhan ekonomi tersebut merupakan salah satu indikator keberhasilan pembangunan. Dengan demikian makin tingginya pertumbuhan ekonomi biasanya makin tinggi pula kesejahteraan masyarakat, meskipun terdapat indikator yang lain yaitu distribusi pendapatan.....”

Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia sehingga tidak mengherankan apabila setiap manusia ingin memiliki atau menguasainya yang berakibat timbulnya masalah-masalah pertanahan yang kerap kali dapat menimbulkan perselisihan. Oleh karenanya setiap pemilik hak atas tanah

¹ Sadono Sukirno, *Pengantar Teori Makro Ekonomi*, Cetakan Keenam, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1996, hlm. 33.

haruslah melakukan pencacatan hak atau pendaftaran tanah sebagaimana telah diwajibkan oleh hukum pertanahan yang berlaku di Indonesia.

Pendaftaran atas bidang tanah dilakukan agar mendapatkan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah maupun pihak lain yang berkepentingan dengan tanah. Dengan telah melakukan pendaftaran dan mendapatkan sertifikat, pemegang hak atas tanah memiliki bukti yang kuat atas tanah tersebut

Diadakannya pendaftaran tanah akan membawa akibat hukum yaitu diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah yang lazim disebut sebagai sertifikat tanah kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Dalam rangka bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, yang para pelakunya meliputi Pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang sangat besar, sehingga dengan meningkatnya kegiatan pembangunan tersebut, maka meningkat pula keperluan akan tersedianya dana yang sebagian besar diperoleh melalui perkreditan.

Habib Adjie mengatakan bahwa :²

“.....adanya hukum jaminan yang pasti dan kuat merupakan salah satu indikasi untuk mempercepat pertumbuhan perekonomian, karena bank (kreditur) sebagai penyedia dana sudah tentu memerlukan jaminan dan perlindungan hukum yang memadai ketika mengucurkan kredit kepada perorangan (individu) maupun perusahaan (korporasi), bahkan keberadaan hukum jaminan yang kuat serta memberikan kepastian hukum dan mudah dalam eksekusinya sangat didambakan oleh para pelaku bisnis.”

Dalam 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. Sebagaimana telah diketahui bahwa masyarakat secara individu ataupun secara berkelompok juga turut berperan dalam pembangunan nasional di segala bidang dengan berbagai variasi kegiatan. Di sektor perbankan individu yang bergerak di bidang properti juga berperan meningkatkan pendapatan negara.

Sejalan dengan kegiatan properti tersebut, bagi pengembang (developer)³ erat sekali hubungannya dengan hak-hak atas tanah yang dijadikan jaminan. Untuk kepentingan pengembalian dana bank, maka oleh bank hak atas tanah tersebut dipasang hak tanggungan. Sebaliknya untuk

² Habib Adjie, *Eksekusi Hak Tanggungan*, Pro Justitia, Tahun XVII, Nomor 2, Jurnal Ilmu Hukum, April 1999, hlm. 71.

³ Developer atau Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.”

kepentingan pengembang, adakalanya hak-hak atas tanah tersebut yang di atasnya dibangun bangunan-bangunan perumahan diperlukan pemecahan (*splitzing*) hak atas tanahnya sesuai dengan luas tanah yang di atasnya terdapat bangunan. *Splitzing* hak atas tanah yang sudah berstatus sertifikat bagi pengembang adalah untuk mendapatkan hasil dari kegiatan properti dengan cara penjualan dan pembelian bangunan berikut tanah pekarangannya.

Menurut Ali Achmad Chomzah bahwa :⁴

“Pemecahan (*splitzing*) adalah sebuah proses, cara atau perbuatan memecah atau memecahkan. Sedangkan apabila dihubungkan dengan sertifikat hak atas tanah, maka pengertian *splitzing* adalah proses pemecahan satu sertifikat hak atas tanah yang lama menjadi beberapa sertifikat hak atas tanah baru.”

Bertalian dengan *splitzing* yang dimaksud di atas pada hakekatnya sertifikat induk dipecah dari satu menjadi beberapa bagian, yang proses dan prosedurnya dilakukan melalui Kantor Badan Pertanahan di wilayah tanah berada. Menurut asas pemisahan horizontal dalam hukum pertanahan, antara tanah dan bangunan bukan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Maka hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan yang ada di atasnya. Namun demikian dalam praktek dimungkinkan suatu perbuatan hukum mengenai tanah meliputi juga bangunan di atasnya, asalkan bangunan tersebut secara fisik merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan dan keikutsertaannya dijadikan jaminan secara tegas disebutkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Hal tersebut berarti bahwa Hak

⁴ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002, hlm. 123

Tanggungannya tetap membebani secara utuh seluruh bidang tanah selama kredit konstruksinya belum lunas.⁵

Ketentuan tersebut menyulitkan bagi penjualan unit-unit rumah yang telah selesai dibangun oleh pengembang. Oleh karenanya bagi pengembang yang bergerak di bidang properti dan memiliki lahan atas tanah yang luas untuk dijadikan perumahan harus melakukan pemecahan sertifikat induknya. Sebagai konsekuensi pemecahan, terhadap sertifikat asal menjadi tidak berlaku lagi, sebagaimana telah diatur dalam Pasal 133 angka 5 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, sedangkan terhadap Hak Tanggungan secara tegas dan tertulis tidak diatur ketidakberlakuannya dalam pasal ini.

Kendala yang dialami dalam prakteknya terhadap hak tanggungan harus dipasang kembali sebagai konsekuensi pemecahan sertifikat, yang seharusnya secara otomatis hak tanggungan yang sudah tercatat dalam buku tanah dan sertifikat asal tetap mengikuti dan terpasang hak tanggungannya pada sertifikat yang baru (sertifikat yang telah dipecah), sebagaimana berdasarkan Pasal 133 angka 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, yaitu catatan mengenai adanya hak tanggungan dan beban lain yang ada pada buku tanah dan sertifikat asal dicatat pada buku tanah dan sertifikat baru.

Dari uraian-uraian tersebut di atas mengenai kendala yang terjadi dalam praktek pertanahan dalam hal pemecahan sertifikat dikaitkan dengan

⁵Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2005, hlm.410-413

pemasangan hak tanggungan pada bank, sangat relevan untuk dilakukan penelitian lebih lanjut. Oleh karenanya dalam penelitian skripsi ini penulis akan memberikan judul yaitu **“Akibat Hukum Terhadap *Splitzing* Sertifikat Hak Atas Tanah yang Sedang Terikat dengan Hak Tanggungan dihubungkan dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah”**.

B. Identifikasi Masalah

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

1. Bagaimanakah pengaturan hukum tentang pemecahan sertifikat yang sedang terikat Hak Tanggungan ?
2. Bagaimanakah Akibat Hukum pemecahan sertifikat hak atas tanah yang sedang terikat hak tanggungan tersebut dihubungkan dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 ?
3. Masalah-masalah apa yang terjadi dalam pemecahan sertifikat hak atas tanah yang sedang terikat Hak Tanggungan dan bagaimana upaya mengatasinya ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mempelajari, mengetahui, dan menganalisis mengenai pengaturan hukum tentang pemecahan sertifikat yang sedang terikat hak tanggungan.

2. Untuk mempelajari, mengetahui, dan menganalisis mengenai akibat hukum pemecahan sertifikat hak atas tanah yang sedang terikat hak tanggungan tersebut dihubungkan dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.
3. Untuk mempelajari, mengetahui, dan menganalisis mengenai masalah-masalah yang terjadi dalam pemecahan sertifikat hak atas tanah yang sedang terikat hak tanggungan dan upaya mengatasinya.

D. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Secara Teoritis
 - a. Diharapkan dapat memberikan pemahaman terhadap prosedur pemecahan sertifikat 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 sertifikat yang sedang terikat hak tanggungan.
2. Secara Praktis
 - a. Diharapkan dapat memberikan manfaat kepada masyarakat tentang akibat hukum pemecahan sertifikat yang sedang terikat hak tanggungan.
 - b. Diharapkan dapat dijadikan bahan pemikiran bagi aparat penegak hukum dan pemerintah yang mempunyai tugas di bidang hukum agraria untuk membenahi prosedur pemecahan sertifikat yang sedang terikat hak tanggungan di Indonesia.

E. Kerangka Pemikiran

Berdasarkan pada pokok permasalahan nilai-nilai Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, bahwa aktualisasi nilai-nilai Pancasila di dalam Hukum Agraria yaitu didasarkan pada Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara 1945 harus diarahkan pada kesejahteraan dan keadilan bersama. Sehingga kesejahteraan dan keadilan dalam lingkup agraria menjadi cita-cita bagi Pemerintah maupun masyarakat agar dapat menyentuh berbagai sendi dan segi kehidupan yang tidak lain hanya untuk menyejahterakan seluruh rakyat Indonesia.

Tujuan dari pada negara telah tercantum dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 menjelaskan bahwa melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial. Untuk mewujudkan tujuan berbangsa dan bernegara tersebut, haruslah dibarengi dengan adanya berbagai program yang harus dibuat dan dijalankan oleh Pemerintah sampai terealisasi di kehidupan masyarakat.

Bersamaan dengan masalah pembangunan di Indonesia yang bertujuan meningkatkan usaha pemerataan di segala bidang, khususnya yang berhubungan dengan masalah pertanahan, perlu adanya penanganan secara khusus, mengingat pentingnya bidang pertanahan dalam menunjang pembangunan nasional. Wajarlah kiranya dalam masa pembangunan ini

peranan tanah semakin menonjol, baik sebagai faktor produksi maupun wadah dalam berbagai kegiatan usaha.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 sebagai landasan utama pembangunan nasional dalam bidang pertanahan, yang menjelaskan bahwa :

“Bumi dan air dan kekayaan yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Menyadari akan arti pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, juga semakin meningkatnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, tempat berusaha di bidang pertanian maupun perekonomian sebagai sumber mata pencaharian, maka semakin dirasakan pula perlunya penataan dan penertiban di bidang pertanahan agar fungsi tanah dapat dimanfaatkan sebesar-besarnya dan sebaik-baiknya bagi kepentingan seluruh rakyat di dalam wilayah yang bersangkutan.

Hukum di Indonesia sangat penting untuk mengatur kehidupan masyarakat, sehingga segala bentuk kejahatan dapat diselesaikan dengan seadil-adilnya. Dengan adanya hukum dapat menghindarkan pelanggaran yang dapat dilakukan oleh masyarakat ataupun penegak hukum itu sendiri. Untuk itu diperlukan adanya kaidah hukum yang dapat dipergunakan oleh negara Indonesia dalam mengatur tatanan kehidupan dalam masyarakat.

Berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria di dalam menjelaskan bahwa :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut

ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pendaftaran tersebut meliputi :

1. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”

Salah satu tujuan pembentukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia.

Melalui Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional dibentuk Badan Pertanahan Nasional (BPN), sebagai Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berkedudukan di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Presiden. Seiring dengan perkembangan di bidang pertanahan, peraturan tersebut mengalami berbagai perubahan yang terakhir adalah Peraturan Presiden Nomor: 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, disingkat BPN RI. Adapun tugas BPN salah satunya yaitu pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum.

Tertib administrasi pertanahan merupakan sasaran dari usaha memperoleh kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. UUPA telah meletakkan kewajiban pada pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang ada di seluruh Indonesia di samping bagi para pemegang hak untuk

mendaftar hak atas tanah yang ada padanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.⁶

Dalam hukum agraria yang berlaku di Indonesia, terdapat beberapa asas yang menjadi dasar pengaturan hukum pertanahan antara lain :⁷

1. Asas Kebangsaan

Menurut Pasal 1 ayat (1) UUPA, seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah, air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia dan seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan nasional Indonesia.

2. Asas Tingkatan yang Tertinggi, Bumi, Air, Ruang Angkasa dan Kekayaan Alam yang Terkandung di dalamnya Dikuasai oleh Negara

Asas ini didasari pada Pasal 2 ayat (1) UUPA. Sesuai dengan pendirian tersebut, perkataan “dikuasai” di sini bukan berarti dimiliki, akan tetapi adalah pengertian yang memberikan wewenang kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan bangsa Indonesia pada tingkatan yang tertinggi untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam;
- b. Menentukan dan mengatur hak dan kewajiban yang dapat dipunyai atas bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang ditimbulkan dari hubungan kepentingan orang dan unsur agraria itu;

⁶ Lihat Pasal 19 UUPA.

⁷ www.hukumproperti.com/2013/11/06/asas-asas-hukum-agraria/com. dikutip pada tanggal 4 Maret 2015 jam 10.00 WIB.

c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum terkait bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

3. Asas Mengutamakan Kepentingan Nasional dan Negara berdasarkan atas Persatuan bangsa daripada Kepentingan Perseorangan dan Golongan

Dapat dilihat dalam Pasal 3 UUPA. Sekalipun hak ulayat (tanah bersama menurut hukum adat) masih diakui keberadaannya dalam sistem Hukum Agraria Nasional, akan tetapi karena pelaksanaannya berdasarkan asas ini, maka untuk kepentingan pembangunan, masyarakat hukum adat tidak dibenarkan untuk menolak penggunaan tanah untuk pembangunan dengan dasar hak ulayatnya. Sehingga Negara memiliki hak untuk membuka tanah secara besar-besaran, misalnya untuk kepentingan transmigrasi, areal pertanian baru dan alasan lain yang merupakan kepentingan nasional.

4. Asas Semua Hak Atas Tanah Mempunyai Fungsi Sosial

Asas ini tertulis dalam Pasal 6 UUPA, berarti bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidak dapat dibenarkan bila digunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, terutama apabila hal tersebut menimbulkan kerugian bagi masyarakat.

5. Asas Hanya Warga Negara Indonesia Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah

Asas ini dapat ditemui dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA. Hak milik adalah hak tertinggi yang dapat dimiliki individu dan berlaku selamanya. Hak milik

tidak dapat dipunyai oleh orang asing. Asas ini tidak mencakup warga negara Indonesia yang menikah dengan orang asing. Karena saat menikah terjadi percampuran harta, sehingga pasangan warga negara Indonesia yang memiliki hak milik akan kehilangan haknya. Untuk mengatasi hal tersebut dapat dibuat perjanjian pra-nikah yang menyatakan pemisahan harta.

6. Asas Persamaan Bagi Setiap Warga Negara Indonesia

Sesuai dengan Pasal 9 ayat (2) UUPA bahwa tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun perempuan mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh suatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

7. Asas Pemisahan Horizontal (*horizontale scheidings beginsel*)

Suatu asas yang memisahkan antara pemilikan hak atas tanah dengan benda-benda atau bangunan-bangunan yang ada di atasnya. Asas ini merupakan kebalikan dari asas vertikal (*verticale scheidings beginsel*) atau asas perlekatan yaitu suatu asas yang menyatakan segala apa yang melekat pada suatu benda atau yang merupakan satu tubuh dengan kebendaan itu dianggap menjadi satu dengan benda itu artinya dalam asas ini tidak ada pemisahan antara pemilikan hak atas tanah dengan benda-benda atau bangunan-bangunan yang ada di atasnya.

Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya. Tanah merupakan hajat hidup setiap orang, itu benar adanya. Setiap jengkal tanah di mata hukum keagrariaan harus jelas status hak

dan pemegang haknya. Misalnya, tanah hak milik (HM) jelas bukan tanah negara (TN) dan berbeda kriterianya dengan tanah-tanah hak guna bangunan (HGB), hak guna usaha (HGU), dll. Begitupun siapa-siapa saja yang boleh menguasai/memilikinya serta peruntukan penggunaan tanahnya mempunyai kriteria-kriteria yang berbeda.

M. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis dalam Buku Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa :⁸

“Pentingnya kepastian hukum dalam pendaftaran tanah untuk menjamin perlindungan hukum bagi masyarakat, artinya masih di anggap tidak ada kepastian hukum dari adanya pendaftaran tanah di negara ini, sebab Sertifikat belum menjamin sepenuhnya hak atas tanah seseorang.

Tanah hak milik ataupun tanah hak-hak lainnya wajib didaftarkan di kantor-kantor pertanahan (BPN). Bukti bahwa tanah tersebut telah terdaftar adalah sertifikat tanah, yang sekaligus sebagai bukti penguasaan/pemilikan pemegangnya atas tanah tersebut. Itulah alasan mengapa pemerintah mengadakan pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat merupakan salah satu perwujudan dari tujuan pendaftaran tanah dimaksud.

Begitupun dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, melalui pasal 3 menjelaskan tujuan dan kegunaan dari pendaftaran tanah dan salah satu produknya bernama sertifikat hak atas tanah tersebut, “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

⁸ M. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008. hlm. 178

pemegang hak yang bersangkutan.” Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran tanah, dengan ketentuan bahwa rakyat tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Di samping itu terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan untuk tercapainya pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dapat dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Dengan demikian terselenggaranya pendaftaran tanah yang baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.

Penjelasan Pasal 2 PP No. 24 Tahun 1997 menentukan bahwa asas pendaftaran tanah yaitu :⁹

1. Asas Sederhana, berarti ketentuan pokok dan prosedur dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan terutama para pemegang hak atas tanah.
2. Asas Aman, berarti pendaftaran tanah diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
3. Asas Terjangkau, berarti keterjangkauan bagi para pihak untuk memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus dapat terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
4. Asas Mutakhir, berarti kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan yang terjadi di kemudian hari.
5. Asas Terbuka, berarti data pendaftaran tanah harus dipelihara secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data

⁹ A.P. Parlindungan, *Permohonan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Menurut Pengaturan Yang Berkaitan*, Makalah Seminar Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara tanggal 19 Oktober 1996, hlm. 76-77.

yang tersimpan di Kantor Pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

Mengenai asas sederhana fakta yang terjadi di dalam praktik, ditemukan bahwa asas mudah dan dapat dipahami hanyalah pada aturan prosedurnya artinya untuk kegiatan pendaftarannya sendiri masih menemui kendala jangka waktu yang panjang, bahkan dalam perjalanannya prosedur pendaftaran tanah tidak selesai disebabkan adanya kendala biaya atau syarat tambahan.¹⁰

Asas yang kedua adalah aman, bahwa asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

Asas terjangkau, bahwa asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus dapat terjangkau oleh pihak yang memerlukan. Asas terjangkau mempunyai maksud pada konsep efisiensi biaya artinya diharapkan golongan ekonomi lemah dapat menjangkau biaya yang dibebankan atas pendaftaran tanah.

Asas mutakhir dan terbuka, bahwa asas ini dimaksudkan adanya kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan keseimbangan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang

¹⁰ Dikutip dari Buku Catatan Widhihandoko yang berjudul “Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah.”

mutakhir. Perlunya diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas ini menuntut pula dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan. Sedangkan yang dimaksud dengan Asas Terbuka yaitu agar data-data tanah di Kantor BPN bersifat terbuka untuk publik dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar.

Secara garis besar, aspek hukum yang terkandung dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di dalamnya dapat dilihat dari cara pendaftaran tanah, misalnya seperti pendaftaran tanah dilakukan secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.

Pendaftaran tanah secara sistematis merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam suatu wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan, dengan kata lain, pendaftaran tanah tersebut didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di suatu wilayah dengan inisiatif pelaksanaan berasal dari Pemerintah.

Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal, dengan kata lain, pendaftaran tanah tersebut hanya atas satu bidang tanah yang dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Untuk memudahkan membedakan sporadik dengan sistematis,

di mana jika sporadik menganut kata kunci "tanah yang didaftar di sini (*here*) dan di sana (*there*) dan sekarang atau nanti dapat dilakukan pendaftarannya. Sedangkan bila dilakukan dengan sistematis jelas tanahnya didaftar dengan perencanaan yang telah dipersiapkan pada hamparan tertentu yang telah ditetapkan. Tanahnya di sini tidak terdapat dalam beberapa kecamatan sebagai daerah satuan pendaftaran.

Diadakannya pendaftaran tanah akan membawa akibat hukum yaitu diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah yang lazim disebut sebagai Sertifikat tanah kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Dalam penerbitan Sertifikat diperlukan suatu proses yang melibatkan pihak pemohon, para pemilik tanah yang bersebelahan, Pamong Desa maupun pihak instansi yang terkait untuk memperoleh penjelasan dan surat-surat sebagai alas hak yang berhubungan dengan permohonan Sertifikat tersebut. Penjelasan baik lisan maupun tertulis dari pihak terkait memiliki peluang untuk terjadinya pemalsuan, daluwarsa bahkan adakalanya tidak benar atau fiktif sehingga timbul Sertifikat cacat hukum.¹¹

¹¹ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III-Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV-Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2003. hlm. 25

Melalui program pendaftaran tanah tersebut, masyarakat baik perorangan maupun badan hukum dapat memperoleh sertifikat hak atas tanah. Masyarakat yang telah memperoleh sertifikat hak atas tanah dapat berpartisipasi secara aktif dalam memanfaatkan tanahnya secara optimal. Selain itu, tanah yang ber sertifikat dapat digunakan untuk mengurangi potensi sengketa kepemilikan tanah dan dapat digunakan sebagai jaminan kredit.

Peranan sertifikat hak atas tanah bagi masyarakat secara khusus dan terhadap pembangunan ekonomi daerah secara umum dapat dilihat dari kegiatan pendaftaran pembebanan hak tanggungan untuk kredit usaha di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Pada umumnya semakin berkembang perekonomian suatu wilayah, semakin besar pula volume hak tanggungan tersebut.

Masyarakat secara individu ataupun secara berkelompok juga turut berperan dalam pembangunan Nasional di segala bidang dengan berbagai variasi kegiatan. Di bidang properti juga banyak memberikan peranan untuk meningkatkan pendapatan Negara dan erat sekali kaitannya dengan hak atas tanah yang dijadikan jaminan dalam melakukan kegiatan membangunnya. Pengembang (*developer*) dapat menjadikan hak atas tanah yang telah didaftarkan atau sertifikat untuk dijadikan jaminan dalam hal mengambil dana untuk kegiatan pembangunan pada Bank. Untuk kepentingan pengembalian dana bank, maka oleh bank hak atas tanah tersebut dipasang Hak Tanggungan. Sebaliknya *developer*, terhadap hak atas tanah tersebut yang di atasnya dibangun bangunan-bangunan perumahan adakalanya diperlukan pemecahan

hak atas tanahnya atau pemecahan sertifikatnya sesuai dengan luas tanah yang di atasnya terdapat bangunan.

Pemberian jaminan bukanlah yang utama dalam pemberian kredit, oleh karena itu pemberian jaminan bersifat *accessoir* (bawaan/ikutan) dari perjanjian pokok, sedangkan perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit, atau perjanjian *accessoir* akan ada jika ada perjanjian pokoknya, sehingga jika perjanjian pokoknya hapus maka perjanjian *accessoirnya* pun hapus.

Apabila meninjau mengenai hukum jaminan secara umum yang berlaku di Indonesia, dapat membagi jaminan atas 2 (dua), yaitu Jaminan Kebendaan dan Jaminan Perorangan.¹² Jaminan kebendaan adalah hak dari kreditur mendapatkan prioritas untuk memperoleh pelunasan piutangnya didahulukan dari kreditur yang lain. Sedangkan Jaminan perorangan adalah jaminan perorangan secara pribadi atas utang tertentu dari seorang debitur. Khusus mengenai jaminan berupa tanah, sejak tahun 1996 telah ada unifikasi hukum dalam Hukum Jaminan untuk tanah, yaitu dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut merupakan amanat dari Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang menjelaskan bahwa :

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

¹² J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm.10

Dengan demikian untuk memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah yang dijadikan jaminan dalam pembebanan hak tanggungan juga harus dapat memberikan perlindungan terhadap pihak bank sebagai pemberi dana atau kreditur kepada masyarakat dalam melaksanakan kegiatan pengembangan pembangunan yang dilakukan oleh Pengembang (*developer*).

F. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

1. Spesifikasi Penelitian

Penelitian yang dilakukan penulis dalam skripsi ini bersifat deskriptif analitis yaitu menggambarkan kenyataan tentang keadaan yang sebenarnya mengenai proses pelaksanaan pemecahan sertifikat yang sedang terikat dengan hak tanggungan dan menganalisis ketentuan-ketentuan hukum maupun teori-teori hukum yang berhubungan dengan prosedur pemecahan sertifikat yang sedang terikat dengan hak tanggungan.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini dengan pendekatan yuridis normatif, yaitu “pendekatan atau penelitian hukum dengan menggunakan metode pendekatan/teori/konsep dan metode analisis yang termasuk dalam disiplin ilmu yang bersifat dogmatis.”¹³

¹³ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm. 34.

3. Tahap Penelitian

Dalam tahapan penelitian ini, jenis data yang diperoleh meliputi data sekunder yang diperoleh dari penelitian kepustakaan dan data primer yang diperoleh dari lapangan.

- a. Studi kepustakaan yaitu mempelajari literatur dan peraturan perundang-undangan yang ada kaitannya dengan objek penelitian.
- b. Studi lapangan yaitu dengan cara mengadakan penelitian langsung di lapangan guna mendapatkan fakta-fakta yang berhubungan dengan objek penelitian.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan penulis berupa :

- a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Hal ini dimaksudkan untuk mendapatkan data sekunder, yaitu :¹⁴

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan yang ada kaitannya dengan hukum pertanahan yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

¹⁴ *Ibid*, hlm. 25.

- 2) Bahan-bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer, seperti buku, teks, makalah, jurnal, hasil penelitian, indeks dan lain sebagainya di bidang ilmu hukum.
- 3) Bahan-bahan tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan primer dan bahan hukum sekunder, seperti ensiklopedia, bibliografi, majalah, koran, internet dan lain sebagainya.

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

- 1) Penelitian lapangan ini dimaksud untuk melengkapi studi kepustakaan dan penunjang data sekunder.
- 2) Wawancara langsung dengan para pihak yang memiliki kapasitas tertentu sesuai dengan topik pembahasan penelitian ini agar mendapatkan informasi yang lengkap.

5. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpul data yang digunakan sangat tergantung kepada teknik pengumpulan data. Dalam hal ini, peneliti menggunakan *Directive Interview* atau pedoman wawancara terstruktur dengan cara pencatatan secara rinci, sistematis dan lengkap.

6. Analisis Data

Hasil penelitian akan dianalisis secara yuridis kualitatif dengan cara melakukan penggabungan data hasil studi literatur dan studi lapangan. Kemudian data tersebut diolah dan dicari keterkaitan serta hubungannya

antara satu dengan yang lainnya, sehingga diperoleh hasil yang sesuai dengan tujuan penelitian, dengan tidak menggunakan rumus matematik atau data statistik.

7. Lokasi Penelitian

Perpustakaan :

- a. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung, Jl. Lengkong Dalam No. 17 Bandung.
- b. Perpustakaan Pusat Universitas Pasundan Bandung, Jl. Dr. Setiabudi No. 193 Bandung.
- c. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Padjajaran Bandung, Jl. Dipati Ukur No. 35 Bandung.
- d. Perpustakaan Sekolah Tinggi Hukum Bandung, Jl Cihampelas No 8 Pasir Kaliki Bandung.

Intansi :

- a. Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Purwakarta, Jl. Veteran, No. 163, Kab. Purwakarta.
- b. Bank Bjb KCP Purwakarta, Jl Jendral Sudirman No. 63-64 Kab. Purwakarta.
- c. Kantor Notaris & PPAT Lanny R. Suhaemalfasa, S.H.,M.Kn., Jl. Gandanegara, No. 24m Kab. Purwakarta.