



Similarity Report

Metadata

Name of the organization

Universitas Muhammadiyah Sidoarjo

Title

Artikel Ilyas Widodo 182040100061 (2)

Author(s)

Coordinator

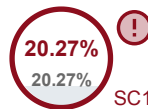
Ilyas WidodoSri Budi Purwaningsih

Organizational unit

FBHIS

Record of similarities

SCs indicate the percentage of the number of words found in other texts compared to the total number of words in the analysed document. Please note that high coefficient values do not automatically mean plagiarism. The report must be analyzed by an authorized person.



25
The phrase length for the SC 2

3423
Length in words

24405
Length in characters

Alerts

In this section, you can find information regarding text modifications that may aim at temper with the analysis results. Invisible to the person evaluating the content of the document on a printout or in a file, they influence the phrases compared during text analysis (by causing intended misspellings) to conceal borrowings as well as to falsify values in the Similarity Report. It should be assessed whether the modifications are intentional or not.

Characters from another alphabet	ß	2
Spreads	A→	0
Micro spaces		0
Hidden characters	␣	0
Paraphrases (SmartMarks)	Ⓐ	40

Active lists of similarities

This list of sources below contains sources from various databases. The color of the text indicates in which source it was found. These sources and Similarity Coefficient values do not reflect direct plagiarism. It is necessary to open each source, analyze the content and correctness of the source crediting.

The 10 longest fragments

Color of the text

NO	TITLE OR SOURCE URL (DATABASE)	NUMBER OF IDENTICAL WORDS (FRAGMENTS)
1	https://pdfcoffee.com/template-jurnal-umsida-new-pdf-free.html	45 1.31 %
2	Status Hukum Pemecahan Sertipikat Hak Atas Tanah yang Sedang Terikat Hak Tanggungan Akur Nurasa, Sri Kistiyah, Sinaga Tiomarida;	31 0.91 %
3	https://ejurnal.kampusakademik.co.id/index.php/jinu/article/download/1747/1594/6867	21 0.61 %
4	https://adrlawfirm.wordpress.com/2017/05/01/pemecahan-pemisahan-dan-penggabungan-sebidang-tanah-yang-dibebankan-hak-tanggungan/	19 0.56 %

5	https://digilib.uin-suka.ac.id/id/eprint/19682/1/11340101_BAB-I_IV-atau-V_DAFTAR-PUSTAKA.pdf	18 0.53 %
6	https://ejurnal.kampusakademik.co.id/index.php/jinu/article/download/1747/1594/6867	18 0.53 %
7	Pengaturan dan Kedudukan Debitur Wanprestasi dalam Proses Eksekusi Penjualan Objek Hak Tanggungan Milik Pihak Ketiga Secara di Bawah Tangan Weppy Susetio,Kasiani Kasiani;	18 0.53 %
8	Status Hukum Pemecahan Sertipikat Hak Atas Tanah yang Sedang Terikat Hak Tanggungan Akur Nurasa, Sri Kistiyah,Sinaga Tiomarida;	17 0.50 %
9	https://ejurnal.kampusakademik.co.id/index.php/jinu/article/download/1747/1594/6867	17 0.50 %
10	Pengaturan dan Kedudukan Debitur Wanprestasi dalam Proses Eksekusi Penjualan Objek Hak Tanggungan Milik Pihak Ketiga Secara di Bawah Tangan Weppy Susetio,Kasiani Kasiani;	17 0.50 %

from RefBooks database (4.97 %)

NO	TITLE	NUMBER OF IDENTICAL WORDS (FRAGMENTS)
Source: Paperity		
1	Status Hukum Pemecahan Sertipikat Hak Atas Tanah yang Sedang Terikat Hak Tanggungan Akur Nurasa, Sri Kistiyah,Sinaga Tiomarida;	71 (5) 2.07 %
2	Pengalihan Hak Atas Tanah Yang Objeknya Diikat Hak Tanggungan Sirtha I Nyoman,Karina Prabasari Anak Agung Sagung;	44 (5) 1.29 %
3	Pengaturan dan Kedudukan Debitur Wanprestasi dalam Proses Eksekusi Penjualan Objek Hak Tanggungan Milik Pihak Ketiga Secara di Bawah Tangan Weppy Susetio,Kasiani Kasiani;	35 (2) 1.02 %
4	THE LEGAL PROTECTION FOR DEBTORS IN THE EXECUTION OF MORTGAGE AT THE SEMARANG STATE ASSETS AND AUCTION SERVICE OFFICE Ningsih Ayup Suran;	12 (2) 0.35 %
5	Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Sebagai Pemegang Hak Jaminan dalam Perkara Debitur Wanprestasi Mhd. Yadi Harahap,M Ardiansyah Lubis;	8 (1) 0.23 %

from the home database (0.00 %)

NO	TITLE	NUMBER OF IDENTICAL WORDS (FRAGMENTS)
----	-------	---------------------------------------

from the Database Exchange Program (0.00 %)

NO	TITLE	NUMBER OF IDENTICAL WORDS (FRAGMENTS)
----	-------	---------------------------------------

from the Internet (15.31 %)

NO	SOURCE URL	NUMBER OF IDENTICAL WORDS (FRAGMENTS)
1	https://ejurnal.kampusakademik.co.id/index.php/jinu/article/download/1747/1594/6867	88 (7) 2.57 %
2	https://adrlawfirm.wordpress.com/2017/05/01/pemecahan-pemisahan-dan-penggabungan-sebidang-tanah-yang-dibebankan-hak-tanggungan/	58 (5) 1.69 %
3	https://pdfcoffee.com/template-jurnal-umsida-new-pdf-free.html	45 (1) 1.31 %
4	https://acopen.umsida.ac.id/index.php/acopen/article/download/3965/1416	39 (3) 1.14 %
5	https://repository.unhas.ac.id/id/eprint/3559/2/19_P3600216032%28FILEminimizer%29..ok%201-2.pdf	33 (4) 0.96 %

6	https://digilib.uinkhas.ac.id/39274/1/Skripsi%20Romlah.pdf	30 (2) 0.88 %
7	http://repository.umi.ac.id/4554/1/SULVIANA%20SRI%20FEBRIANUGRAH%20SYAM_04020190657_.pdf	29 (2) 0.85 %
8	https://www.academia.edu/48992015/STATUS_HUKUM_PEMECAHAN_SERTIPIKAT_HAK_ATAS_TANAH YANG SEDANG TERIKAT HAK TANGGUNGAN	28 (2) 0.82 %
9	https://repository.uinsaizu.ac.id/26997/1/UGMNL%202022.pdf	27 (2) 0.79 %
10	https://repository.uin-suska.ac.id/7298/4/BAB%20III.pdf	27 (2) 0.79 %
11	https://text-id.123dok.com/document/4yrwxoyo-hapusnya-hak-tanggung-an-akibat-hukum-pemecahan-sertipikat-hak-atas-tanah-yang.html	24 (3) 0.70 %
12	http://download.garuda.kemdikbud.go.id/article.php?article=1423047&val=4097&title=AKIBAT%20HUKUM%20TERHADAP%20JAMINAN%20YANG%20DIBEBANI%20HAK%20TANGGUNGAN%20MELALUI%20AKTA%20SKMHT%20YANG%20DIPALSIKAN%20Studi%20Putusan%20Nomor%20%20395PTG2011PNJKTSEL	24 (4) 0.70 %
13	https://digilib.uin-suka.ac.id/id/eprint/19682/1/11340101_BAB-I_IV-atau-V_DAFTAR-PUSTAKA.pdf	18 (1) 0.53 %
14	https://hukumnya.com/pendaftaran-perubahan-data-pendaftaran-tanah-lainnya/	12 (2) 0.35 %
15	https://media.neliti.com/media/publications/14092-ID-perindungan-hukum-terhadap-kreditur-atas-pembatalan-sertipikat-hak-milik-yang-s.pdf	10 (1) 0.29 %
16	https://www.hukumonline.com/klinik/a/baganprosesprosedur-pembuatan-sertipikat-tanah-cl3406/	9 (1) 0.26 %
17	https://repository.umj.ac.id/12218/1/Tanah%20Sbg%20Jaminan%20Utang.pdf	9 (1) 0.26 %
18	https://media.neliti.com/media/publications/361180-none-b4909a17.pdf	8 (1) 0.23 %
19	http://repository.upbatam.ac.id/192/1/cover%20s.d%20bab%20III.pdf	6 (1) 0.18 %

List of accepted fragments (no accepted fragments)

NO	CONTENTS	NUMBER OF IDENTICAL WORDS (FRAGMENTS)
----	----------	---------------------------------------

Page | 1

Implementation of the creditor on the split of mortgage collateral is reviewed by law no. 4 years 1996 regarding rights [Implementasi Kreditur atas Split Jaminan HT Ditinjau dari UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan]

Ilyas Widodo NIM 1820401000611)

1)Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia *Email _____@umsida.ac.id

Abstract : Economic renewal is an important factor to improve people's welfare, thus increasing the need for funds, most of which are obtained from credit. In the distribution of bank credit, collateral has the most important and strategic position. Land is collateral that has the most profitable prospects. What is the way to ensure the resolution of mortgage rights so as not to harm the interests of creditors and still to guarantee legal certainty for creditors. The research method used is the normative legal method in conducting scientific studies of laws and regulations and problems that often arise in society related to mortgage rights or collateral for credit. This legal research focuses on literature studies. That the reason credit service providers like land as. Law Number 4 of 1996 which regulates Mortgage Rights, but when a land that has become collateral and is split, it should be divided first or this must first obtain written approval from the creditor.

Keywords – Splitting, Creditors, Liens

Abstrak : Pembaharuan ekonomi satu faktor yang penting untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat Sehingga meningkatkan keperluan dana yang sebagian besar diperoleh dari perkreditan. Dalam penyaluran kredit bank jaminan kebendaan memiliki posisi paling penting dan strategis. Tanah merupakan jaminan kebendaan yang

mempunyai prospek paling menguntungkan. Apakah cara untuk memastikan pemecahan hak tanggungan agar tidak merugikan kepada kepentingan kreditur dan tetap untuk menjamin kepastian hukum terhadap kreditur. Metode penelitian yang digunakan ialah metode hukum normatif dalam melakukan kajian ilmiah terhadap peraturan-peraturan perundang-undangan dan masalah yang sering timbul dalam masyarakat terkait hak tanggungan atau jaminan kredit kebendaan. Penelitian hukum ini berfokus pada studi kepustakaan. Bahwa alasan lembaga penyedia layanan kredit menyukai tanah sebagai **Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang mengatur** tentang Hak Tanggungan, namun ketika sebuah lahan yang sudah menjadi jaminan dan melakukan split maka seharusnya dilakukan pemecahan terlebih dahulu atau hal tersebut **harus terlebih dahulu mendapat persetujuan tertulis dari pihak kreditur.**

Kata Kunci – Splitting, Kreditur, Hak Tanggungan

How to cite: Nama Ilyas Widodo, (**2018**) **Instructions for Writing and Submit Journal Articles at Muhammadiyah University Sidoarjo.** **IJCCD 1 (1).** doi: **10.21070/ijccd.v4i1.843**

2 | Page

I. PENDAHULUAN

Pembaharuan ekonomi satu faktor yang penting untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat. Hal ini dikarenakan akan meningkat pula keperluan akan modal usaha diperoleh dari perkreditan.¹ Oleh sebab itu, pihak bank memberi peluang bagi pengusaha memberikan perkreditan untuk mengelolah modal usaha dan memberikan kepastian hukum kepada pihak kreditur atau Lembaga yang menyediakan layanan kredit. Dengan adanya peminjaman modal usaha kepada pihak perbankan diharapkan dapat membantu berkembangnya suatu usaha atau dengan kata lain dapat membantu terdongkraknya sektor perekonomian, Adapun pinjaman modal usaha yang diberikan oleh bank tentunya akan memiliki resiko.² Resiko umum yang dapat terjadi ialah adanya kredit macet.

Dalam hukum jaminan terdapat dua jenis jaminan ialah jaminan khusus yang dibedakan menjadi jaminan atas benda dan jaminan orang yang menanggung utang, selain jaminan yang bersifat khusus terdapat jaminan hutang yang bersifat umum dan penanggungan atas utang tidak selalu akan memberikan jaminan atas pelunasan hutang tersebut.³ Dalam penyaluran kredit bank posisi penting terdapat dalam jaminan atas benda yang dijamin. Tanah merupakan jaminan kebendaan yang mempunyai prospek paling menguntungkan. Bank disini sebagai Lembaga keuangan penyedia kredit, tanah merupakan hak tanggungan yang paling efektif dan aman. Perspektif tersebut berdasar oleh kemudahan dalam identifikasi suatu obyek, serta kejelasan dan pasti dalam melakukan Tindakan hukum. Perspektif yang lain bahwa segala hutang yang dijamin dalam hak tanggungan harus dibayar dengan lunas atas tanggungan yang mengikuti.⁴

Dalam memberikan kredit kepada masyarakat, bank harus bisa mempertimbangkan apakah kredit yang akan diberikan bisa dikembalikan kepada bank beserta dengan ketentuan bunga yang sudah disepakati dengan tepat waktu. Bank memiliki cara tersendiri untuk dapat mengetahui apakah pemohon kredit kelak bisa mengembalikan tepat waktu dan beserta bunga dan juga syarat yang sudah disepakati bersama, adapun cara yang dilakukan bank adalah mencakup, yaitu dikenal dengan formula 5C's, yaitu character atau kepribadian bagaimana kepribadian calon penerima kredit, capacity atau kemampuan apakah masyarakat mampu dan dapat melaksanakan syarat-syarat yang sudah disepakati kelak, capital atau modal modal apa yang dimiliki oleh calon penerima kredit, collateral atau agunan jaminan atau obyek apa yang akan dijadikan sebagai benda yang dijamin ke bank, dan condition of economy atau kondisi ekonomi, bagaimana kondisi ekonomi calon penerima kredit, apakah mampu untuk melunasinya apabila diberikan kredit.⁵ Oleh karena itu dalam membuat perjanjian kredit, bank akan memperhatikan jaminan yang akan diserahkan oleh calon penerima kredit sehingga kredit yang diberikan akan tepat sasaran dalam penggunaannya.

Tidak dapat dibagi adalah sifat daripada hak tanggungan, kecuali didaftarkan kesepakatan awal yaitu dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), sehingga kalau hutang telah dilakukan pembayaran Sebagian, hak tanggungan akan melekat pada seluruh obyek yang menjadi hak tanggungan. Tapi apabila Hak Tanggungan melekat pada beberapa obyek, maka dapat dibuatkan perjanjian untuk tata cara pelunasan dan besarnya angsuran dengan

1 Vira Aprilia Magisterikenotariatan and Kata Kunci, 'Perlindungan Hukum Bagi Bank Dalam Perkara Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Tanpa Jaminan Hak Tanggungan', 12.1 (2024), pp. 80–84.

2 Shinta Pangesti and Aprilia Yovieta, 'Peran Notaris, Ppat, Dan Bank Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Atas Kredit Modal Usaha', Collegium Studiosum Journal, 7.2 (2024), pp. 567–75, doi:10.56301/csj.v7i2.1454.

3 Dede Resti and others, 'Hak Tanggungan (Pengertian, Sejarah, Landasan Hukum, Jenis, Proses Pembuatan Dan Penghapusan Hak Tanggungan)', Karimah Tauhid, 4.4 (2025), p. Hlm. 2237-2247 <https://ojs.unida.ac.id/karimahtauhid/article/view/17448>.

4 Andi Irmayanti, Kristi Simanjuntak, and Sokhib Naim, 'Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Akibat Berakhirnya Jangka Waktu Hak Guna Bangunan Yang Dibebeani Hak Tanggungan', Judge: Jurnal Hukum, 5.2 (2024), p. 121.

5 **Murlyta Nevi Sukmawati, SH*, 'Personal Guarante Terhadap Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan', Airlangga Development Journal, 3.1 (2020), p. 54.** doi:10.20473/adj.v3i1.18153.

masing-masing obyek yang akan membebaskan dari hak tanggungan.⁶ Sisanya akan menjadi beban dari hak tanggungan tersebut. Begitupun dengan pemberian kredit pada developer atau pelaku usaha property, maka berhubungan erat dengan tanah yang akan dijamin. Untuk kemudahan pengembalian dana maka bank akan dipasang hak tanggungan. Dan sebaiknya bagi para pelaku usaha perumahan atau developer melakukan tindakan pemecahan atas jaminan tanah.⁷

Di Indonesia Hak Tanggungan atas tanah dan kebendaan telah diatur dalam undang-undang. Dapat disimpulkan, Adapun tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui implementasi kreditur atas split jaminan HT ditinjau dari UU No. 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan.

II. METODE

Penulis memakai penelitian hukum normatif dalam melakukan penelitian. Yang mana penulis melakukan kajian ilmiah terhadap peraturan-peraturan perundang-undangan dan masalah yang sering timbul dalam masyarakat terkait hak tanggungan atau jaminan kredit kebendaan.

III. Hasil dan Pembahasan

Lembaga pembiayaan keuangan penyedia layanan kredit, paling menyukai tanah sebagai pembayaran hutang. Hal yang menjadikan alasan lembaga penyedia layanan kredit menyukai tanah sebagai jaminan kredit adalah tanah mudah untuk di jual, dan harga tanah yang semakin tahun terus meningkat, adanya bukti hak kepemilikan yang jelas, dan sulitnya penggelapan obyek serta dapat dibebani sebagai hak tanggungan yang memberikan hak khusus kepada kreditur.⁸ Dan semakim meminimalis kerugian kreditur apabila terjadi wanprestasi, dan selanjutnya diperlukan satu aturan yang mengatur akan pelaksanaan pembebanan hak akan tanggungan yang dapat dituangkan dalam akta perjanjian hak tanggungan, yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak, dan khususnya untuk kreditur yang ingkar janji atau wan prestasi.⁹

Split atau pemisahan atau biasa disebut dengan pemecahan bidang tanah telah dituliskan dalam PP No. 24 tahun 1997, Pasal 48 pemecahan akan sebidang tanah terjadi akibat permintaan pemegang hak atas tanah tersebut. Demikian juga pada undang-undang no. 4 Menurut Pasal 2 ayat 1 Undang-Undang 1996 tentang hak tanggungan. **bahwa hak tanggungan mempunyai sifat yang tidak dapat dibagi kecuali dengan perjanjian dalam akta pemberian hak** tanggungan mengenai pelunasan hutang bisa dilakukan dengan cara mengangsur sebesar masing-masing bagian yang akan dilunasi, dan sisa kredit akan dibebankan pada hak tanggungan yang membebani sisa obyek yang belum dilunasi.¹⁰

Tanah yang belum melakukan pemecahan atau split dan akan melakukan hak tanggungan seharusnya melakukan proses pemecahan atau split terlebih dahulu kecuali telah adanya kesepakatan antara kedua belah pihak di awal perjanjian sebelum membebankan hak tanggungan. Yang mana hal ini sudah dituangkan dalam Peraturan Menteri

6 Fani Martiawan Kumara Putra, 'Tanggung Gugat Debitor Terhadap Hilangnya Hak Atas Tanah Dalam Obyek Jaminan Hak Tanggungan', *Yuridika*, 28.2 (2015), doi: [10.20473/ydk.v28i2.1760](https://doi.org/10.20473/ydk.v28i2.1760).

7 Tiomarida Sinaga, Sri Kistiyah, and Akur Nurasa, 'Status Hukum Pemecahan Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Sedang Terikat Hak Tanggungan', *Tunas Agraria*, 2.1 (2019), pp. 196–219, doi:10.31292/jta.v2i1.23.

8 Gland charli Madesa, Olga A Pangkereggo, and Max Sepang, 'Tanggung Jawab Pelaku Terhadap Tindak Pidana Penggelapan Dan Penipuan Sertifikat Hak Atas Tanah (Pasal 72 Jo 65 KUHP)', 10.4 (2021), pp. 175–84.

9 Eriwa Sekar Langit and Erny Herlin Setyorini, 'Perlindungan Hukum Debitur Wanprestasi Pada Perjanjian Kredit Rumah Atas Jaminan Hak Tanggungan', *Bureaucracy Journal : Indonesia Journal of Law and Social-Political Governance*, 2.2 (2022), pp. 777–93, doi:10.53363/bureau.v2i2.107.

10 Anak Agung Sagung Karina Prabasari and Sirtha I Nyoman, 'Pengalihan Hak Atas Tanah Yang Objeknya Diikat Hak Tanggungan', *Acta Comitatus*, 6.01 (2021), p. 127, doi:10.24843/ac.2021.v06.i01.p.11.

4 | Page

Agraria /Kepala Badan Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional no.3 tahun 1997 Pasal 133 ayat 1 yang membahas tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PMNA/KBPN 3/1997). Dan pihak yang bersangkutan harus melaporkan perubahan yang telah dilakukan atau split tersebut ke Badan Pertanahan. BPN melakukan pemeliharaan data dengan melakukan penyesuaian data antara data fisik dan data yuridis tanah atau obyek yang terdaftar dengan perubahan kelak dikemudian hari. Karena sudah terjadinya pemecahan atau split maka sertifikat induk tidak akan berlaku lagi dan akan digantikan dengan sertifikat baru sesuai dengan split yang dilakukan dan akan dicatat sebagai sertifikat baru.¹¹

Hak tanggungan atas tanah atau kebendaan diketahui sebagai bentuk jaminan pelunasan hutang. sering terjadi pula benda-benda yang melekat didalamnya merupakan satu kesatuan dengan obyek tanah yang dijamin. Pada Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang menjelaskan secara garis besar tentang

- > Hak Milik
- > Hak Guna Usaha (HGU)
- > Hak Guna Bangunan (HGB)

Asas-asas Hak Tanggungan ialah asas publisitas, asas spesialisitas dan **asas tidak dapat dibagi-bagi. Hak tanggungan**

memiliki **fungsi**, ialah **untuk menjamin utang yang besarnya diperjanjikan dalam perjanjian kredit atau perjanjian utang**. Proses pemberian Hak Tanggungan.¹²

Tahap-tahap Pembebanan Hak Tanggungan, diantaranya adalah :

- Pembuatan akta hak tanggungan yang dibuat **oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin**.
- Pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan

Pencatatan hak tanggungan yaitu pada saat penyerahan berkas pada Kantor Pertanahan dan sudah dilakukan pendaftaran pada badan pertanahan, dan serta merta akan lahir juga hak dan tanggungan yang akan dibebankan kepada debitur.

Pemecah **bidang tanah tidak boleh merugikan kepentingan kreditor** pemegang hak tanggungan **atas tanah yang bersangkutan**. Oleh karena itu pemecah tanah hanya boleh **dilakukan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari kreditor**. Dalam hal hak tersebut dibebani **hak tanggungan yang bersangkutan tetap membebani bidang-bidang hasil pemecahan**.

Pemecahan bidang tanah diatur dalam Pasal 48 PP No. 24 Tahun 1997 dan Pasal 133 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997. Pada pasal tersebut menjelaskan bahwa pemecahan bidang tanah **dilakukan atas dasar permintaan pemegang hak, artinya bidang tanah yang sudah terdaftar (bersertifikat) dapat dipecah sempurna menjadi beberapa bagian sesuai keinginan pemegang** hak tersebut. Dan **bidang-bidang tanah hasil pemecahan** tersebut **status hukumnya sama dengan bidang tanah semula** (induk), **untuk tiap bidang dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertifikat asalnya** (induk). **Beda halnya dengan bidang tanah yang bersangkutan bila dibebani hak tanggungan, dan atau beban-beban lain yang terdaftar, pemecahan** bidang tanah **boleh dilakukan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan (kreditor) untuk menyetujui penghapusan beban** tersebut.

Pemecahan **sertifikat hak atas tanah yang** mana sertifikat tersebut menjadi jaminan Hak Tanggungan adalah **hak tanggungan yang sudah tercatat dalam buku tanah dan sertifikat asal (induk) tetap mengikuti dan dipasang kembali hak tanggungan** pada sertifikat yang baru, dan sudah tercatat diadakannya pemecahan tersebut.

Dalam perjanjian hak tanggungan dicantumkan pasal-pasal atau ketentuan-ketentuan yang telah disepakati bersama antara para pihak, apabila obyek tanggungan tersebut displit atau dipecah maka seluruh dari pemecahan tersebut

11 Sean P Collins and others, 'No Title 済無 No Title No Title No Title', 2021.

12 Debi Zulkarnain, Maryano Maryano, and Marni Emmy Mustafa, 'Kepastian Hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan Tanpa Sepengetahuan Kurator Atas Harta Debitur Pailit Dan Akibat Hukumnya', SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah, 3.3 (2024), pp. 1309–17, doi:10.55681/sentri.v3i3.2415.

Page | 5

terbebani hak tanggungan. Apabila tidak adanya perjanjian awal maka yang harus dilakukan adalah hapus hak tanggungan terlebih dahulu dan melakukan pemecahan, kemudian akan dilakukannya pembebanan hak tanggungan baru.¹³

Apabila pelunasan hutang atau hapusnya hutang telah dilakukan dan, sertifikat yang menjadi hak tanggungan dilakukan pemecahan atau split maka, hak tanggungan terhadap sertifikat itu telah dihapus atau dengan kata lain tidak dibebankannya lagi terhadap sertifikat split.

Hapusnya hak tanggungan dapat dilakukan karena :

Terhapusnya **utang yang telah dijamin dengan Hak Tanggungan, hapusnya utang tersebut akan berakibat Hak Tanggungan sebagai hak aksesoir akan terhapus hapus. Ini dikarenakan adanya jaminan pelunasan hak** tanggungan dalam perjanjian pokok.

Akibat **yang timbul dari penghapusan hak tanggungan:**

- a. Dibebaskannya **Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan**. dengan diberikannya pernyataan tertulis mengenai pembebasan **hak tanggungan kepada Pemberi hak tanggungan**.
- b. Dihapusnya **Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan yang diberikan berdasarkan ketentuan pengadilan**.
- c. Hak Tanggungan dihapus **karena hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan** telah dihapus. Ini berakibat terhapusnya hak tanggungan, akan tetapi tidak menghapus hutang debitur.

Jika Hak Tanggungan terhapus karena hukum, apabila karena pelunasan atau royas atau pemecahan sertifikat atau split, piutang yang dibebankan akan serta merta terhapus. Dan cukup dijelaskan **dengan pernyataan tertulis dari kreditor bahwa piutang telah dihapus**.

Dengan terhapusnya **hak tanggungan** mengartikan **bahwa kreditor telah** melakukan kewajibannya dengan melunasi hutang sebagai kesepakatan dalam perjanjian kredit yang telah dilakukan. Apabila terjadinya wanprestasi dan kreditor telah melakukan penyitaan jaminan, akan tetapi kewajiban kreditor tetap harus melunasi hutang. Pencoeretan atau hapusnya hak tanggungan merupakan perbuatan perdata yang sesuai dengan undang-undang. **Karena terhapusnya Hak Tanggungan, maka perlu dilakukan royas (pencoeretan)** yang artinya telah terjadi penghapusan **hak tanggungan pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah**.¹⁴ Semua bersifat rahasia dan tidak akan diadakan pemberitahuan kepada

masyarakat umum yang berakibat kepada pihak yang tidak berkepentingan akan kesulitan dalam melakukan tindakan hukum balik nama atau mengalihkan tanah tersebut.

Apabila terdapat beberapa obyek yang dijadikan jaminan, maka dalam pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan harus dicantumkan serta bagaimana cara pelunasan dan pelunasan dan royalti sebagian atau keseluruhan, pelaksanaan royalti, **partial, sebuah Hak Tanggungan maka dalam APHT** harus di cantumkan dan dijelaskan cara pelunasan hutang dengan cara angsuran serta besarnya, yang **kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.**¹⁵ **Pemecahan sertifikat hak atas tanah yang sedang** terikat Hak Tanggungan akan berakibat pada melekatnya hak tanggungan pada **hak-hak atas tanah yang telah dipecah atau displit (tetap melekat pada** sertifikat baru). Dan berakibat, **pihak kreditur tidak dapat mengeksekusi hak atas tanah apabila pemilik tanah melakukan wanprestasi.**

13 Mochammad Alief Wahyu Firmansyah and Abraham Ferry Rosando, ' **Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Akibat Hapusnya Hak Milik Atas Tanah Sebagai Objek Jaminan Hak Tanggungan**', SEIKAT: Jurnal Ilmu Sosial, Politik Dan Hukum, 2.6 (2023), pp. 600–05, doi:10.55681/seikat.v.2 i6.1069.

14 **Ni Putu Ema Valentini and Pande Yogantara, 'Pencoretan Hak Tanggungan Dengan Akta Konsen Royalti', Acta Comitas**, 6.01 (2021), p. 16, doi:10.24843/ac.2021.v06.i01. p02.

15 Arif Indarto Puspoyudo and Widhi Handoko, 'Pertanggungjawaban **Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)**', Notarius, 15.2 (2022), pp. 676–85, doi:10.14710/nts.v15i2.36548.

6 | Page

Perlindungan yang diberikan kepada kreditur adalah pelaksanaan eksekusi yang bisa dilakukan apabila terjadinya wan prestasi.

3(tiga)macam Eksekusi yaitu :

1. Eksekusi pembayaran hutang, eksekusi yang dilakukan berdasarkan putusan dari pengadilan.
2. Eksekusi untuk melakukan perbuatan tertentu, eksekusi yang diberikan sesuai perintah dari pengadilan dan apabila tidak dilakukan maka kreditur wajib membayarkan atau melunasi hutang.
3. Eksekusi Riil, yang mana eksekusi yang dilakukan pada benda tidak bergerak dengan cara harus mengosongkan barang-barang yang ada atau melekat dalam obyek jaminan

IV.KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis yang dilakukan terhadap Implementasi Kreditur atas Split Jaminan HT Ditinjau dari UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka dapat disimpulkan bahwa :

- Pemecahan tanah atas jaminan hak tanggungan harus dijelaskan dan dituangkan dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan dan harus mendapat persetujuan terlebih dahulu oleh kreditur.
- Hapusnya hak tanggungan dari sebagian hak hak tanggungan dari beberapa obyek, tidak menghapus keseluruhan hutang.
- Royalti harus dilakukan apabila telah terjadi pelunasan hak tanggungan atas jaminan hak tanggungan.
- Apabila debitur melakukan wanprestasi, maka pemegang hak tanggungan berhak melakukan eksekusi terhadap jaminan hak tanggungan.

UCAPAN TERIMA KASIH

Terima kasih sebesar-besarnya saya sampaikan kepada semua pihak yang telah membantu dan memberikan bimbingan kepada saya, ucapan terimakasih saya sampaikan kepada :

1. Istri saya yang selalu memberi semangat dan memberi support yang diberikan
2. Terima kasih Kepada Legal Bank Rakyat Indonesia Cabang Pondok Chandra Sidoarjo
3. Kepada semua pihak yang membantu atas tersusunnya karya ilmiah ini.

Page | 7

Conflict of Interest Statement:

The author declares that the research was conducted in the absence of any commercial or financial relationships that could be construed as a potential conflict of interest.

Article History:

Received: 26 June 2018 | Accepted: 08 August 2018 | Published: 30 August 2018

REFERENSI

Collins, Sean P, and others, 'No Title ~~濟無~~ No Title No Title No Title', 2021

Firmansyah, Mochammad Alief Wahyu, and Abraham Ferry Rosando, ' **Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Akibat Hapusnya Hak Milik Atas Tanah Sebagai Objek Jaminan Hak Tanggungan**', SEIKAT: Jurnal Ilmu Sosial, Politik Dan Hukum, 2.6 (2023), pp. 600–05, doi:10.55681/seikat.v2i6.1069

Irmayanti, Andi, Kristi Simanjuntak, and Sokhib Naim, 'Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Akibat Berakhirnya Jangka Waktu Hak Guna Bangunan Yang Dibebeani Hak Tanggungan', Judge: Jurnal Hukum, 5.2 (2024), p.

Karina Prabasari, Anak Agung Sagung, and Sirtha I Nyoman, ' **Pengalihan Hak Atas Tanah Yang Objeknya Diikat Hak Tanggungan**', Acta Comitas, 6.01 (2021), p. 127, doi:10.24843/ac.2021.v06.i01. p11

Langit, Ervira Sekar, and Erny Herlin Setyorini, 'Perlindungan Hukum Debitur Wanprestasi Pada Perjanjian Kredit Rumah Atas Jaminan Hak Tanggungan', Bureaucracy Journal : Indonesia Journal of Law and Social-Political Governance, 2.2 (2022), pp. 777–93, doi:10.53363/bureau.v2i2.107

Madesa, Gland charli, Olga A Pangkereggo, and Max Sepang, 'Tanggung Jawab Pelaku Terhadap Tindak Pidana Penggelapan Dan PenipuanSertifikat Hak Atas Tanah (Pasal 72 Jo 65 KUHP)', 10.4 (2021), pp. 175–84

Magisterikenotariatan, Vira Aprilia, and Kata Kunci, 'Perlindungan Hukum Bagi Bank Dalam Perkara Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Tanpa Jaminan Hak Tanggungan', 12.1 (2024), pp. 80–84

Pangesti, Shinta, and Aprillia Yovieta, 'Peran Notaris, Ppat, Dan Bank Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Atas Kredit Modal Usaha', Collegium Studiosum Journal, 7.2 (2024), pp. 567–75, doi:10.56301/csj.v7i2.1454

Puspoyudo, Arif Indiarito, and Widhi Handoko, 'Pertanggungjawaban **Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)**', Notarius, 15.2 (2022), pp. 676–85, doi:10.14710/nts.v15i2.36548

Putra, Fani Martiawan Kumara, 'Tanggung Gugat Debitur Terhadap Hilangnya Hak Atas Tanah Dalam Obyek Jaminan Hak Tanggungan', Yuridika, 28.2 (2015), doi: **10.20473/ydk.v28i2.1760**

Resti, Dede, and others, 'Hak Tanggungan (Pengertian, Sejarah, Landasan Hukum, Jenis, Proses Pembuatan Dan Penghapusan Hak Tanggungan)', Karimah Tauhid, 4.4 (2025), p. Hlm. 2237-2247 <https://ojs.unida.ac.id/karimahtauhid/article/view/17448>

Sinaga, Tiomarida, Sri Kistiyah, and Akur Nurasa, ' **Status Hukum Pemecahan Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Sedang Terikat Hak Tanggungan**', **Tunas Agraria**, **2.1 (2019)**, pp. 196–219, doi:10.31292/jta.v2i1.23

Sukmawati, SH*, Murlyta Nevi, 'Personal Guarante Terhadap Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan', Airlangga Development Journal, 3.1 (2020), p. 54, doi:10.20473/adj.v3i1.18153

Valentini, Ni Putu Erna, and Pande Yogantara, 'Pencoretan Hak Tanggungan Dengan Akta Konsen Roya', Acta Comitas, 6.01 (2021), p. 16, doi:10.24843/ac.2021.v06.i01.p02

Zulkarnain, Debi, Maryano Maryano, and Marni Emmy Mustafa, 'Kepastian Hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan Tanpa Sepengetahuan Kurator Atas Harta Debitur Pailit Dan Akibat Hukumnya', SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah, 3.3 (2024), pp. 1309–17, doi:10.55681/sentri.v3i3.2415