




Ketentuan Hukum Perlindungan Hukum terhadap Hak Kreditur Pemegang Hak Tanggungan atas Tanah yang Menjadi Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang Dananya telah Dititipkan di Pengadilan

Saleem Awud Nahdi^{1*}, Hasim Purba¹, Mahmud Siregar¹

¹Universitas Sumatera Utara, Indonesia

 saleem.awud@gmail.com*

Abstract

The aim of this research is to analyze the legal provisions for legal protection of the rights of creditors holding mortgage rights over land which is the object of land acquisition for public purposes whose funds have been entrusted to the court. This research uses normative legal research methods with a statutory approach. The research data consists of primary, secondary and tertiary legal materials which were collected using library study techniques and analyzed using qualitative normative data analysis methods. The results of the research and discussion are, the legal position of Mortgage Rights where land is the object of land acquisition as well as legal protection for creditors in land procurement regulations where legal certainty has not been achieved, because there is a legal vacuum that regulates how creditors obtain compensation funds, so it is necessary to add provisions to be able to exercise the right of claim in changes to land procurement regulations so that creditors/banks are involved in the land procurement stages and it is necessary to regulate how the creditor can obtain all or part of the compensation received by the giver of the Mortgage Rights for the repayment of his receivables if the object of the Mortgage Rights is revoked. public interest.

Keywords: Legal Protection, Legal Provisions, Creditors Holding Mortgage

ARTICLE INFO

Article history:

Received
September 13,
2024

Revised
November 01,
2024

Accepted
November 09,
2024

Published by

ISSN

Website

This is an open access article under the CC BY SA license

CV. Creative Tugu Pena

2774-7077

<https://attractivejournal.com/index.php/bce/>

<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>



PENDAHULUAN

Seiring dengan meningkatnya kebutuhan dana baik untuk modal usaha maupun untuk konsumsi, Bank dalam memberikan pinjaman atau menyalurkan kredit menggunakan prinsip kehati-hatian demi menjaga kualitas kreditnya. Prinsip kehati-hatian bank (*Prudential Banking Principle*) adalah suatu asas atau prinsip yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya (Rachmadi Usman, 2001:18). Oleh sebab itu dalam menyalurkan kredit bank tersebut meminta kepada debitur untuk menyediakan agunan sebagai jaminan untuk mengamankan kreditnya (Adrian Sutedi, 2018:14).

Jaminan yang berupa Sertipikat Hak Atas Tanah maka berlaku ketentuan mengenai Hak Tanggungan. Hak tanggungan di atur dalam Undang – Undang (UU) Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda- Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Berdasarkan Pasal 1 UU tersebut Hak Tanggungan didefinisikan sebagai hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut (Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 10 ayat (1)). Dalam perjanjian terdapat hak dan kewajiban para pihak yang harus dipenuhi. Hak dan kewajiban para pihak dimaksud bersifat timbal balik, apa yang menjadi hak pihak yang satu menjadi kewajiban bagi pihak lainnya. Apabila dalam hubungan-hukum perjanjian tersebut terdapat salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya kepada pihak lain sesuai yang telah diperjanjikan maka dalam kondisi demikian telah terjadi suatu keadaan wanprestasi atau cidera janji (Hasim Purba, 2022:81).

Pemberian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 10 ayat (2) Undang- Undang Nomor 4 tahun 1996 dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut dicantumkan janji – janji antara Debitur dan Kreditur salah satunya pada Pasal 11 ayat (2) huruf h Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Undang-undang Hak Tanggungan), yaitu janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, fungsi sosial sebagaimana dijelaskan pada bagian penjelasan berarti hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat bagi masyarakat dan Negara. Tetapi dalam pada itu ketentuan tersebut tidak berarti, bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum (masyarakat). Undang-Undang Pokok Agraria memperhatikan pula kepentingan-kepentingan perseorangan. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapailah tujuan pokok: kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya.

Pengadaan tanah berhubungan dengan kepentingan umum yaitu kepentingan bersama rakyat dengan pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah dan dengan anggaran negara dalam rangka negara sosialisme Indonesia (bersendi pokok pada keadilan, kerakyatan dan kesejahteraan, kegotong-royongan dan kekeluargaan). Pengutamakan kepentingan umum dari kepentingan pribadi adalah implementasi fungsi sosial, tidak boleh ada halangan dari pemegang hak atas tanah baik hak privat apalagi publik bila kegiatan pembangunan terkena bidang tanahnya, dengan syarat pengambilan

tanah seseorang untuk kepentingan umum tetap harus dengan pemberian ganti kerugian (Mhd. Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, 2022:31).

Kepentingan umum walaupun harus diutamakan daripada kepentingan / hak pribadi, tentunya harus melalui proses yang diatur dalam undang-undang karena apabila dijadikan alasan untuk mencabut hak atas tanah atau memutuskan hubungan hukum kepemilikan maka mesti dengan ganti kerugian yang ditetapkan oleh tim penilai tanah yang independen (*appraisal*) sebagai dasar memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. oleh karena itu fungsi sosial atas tanah yang diabdikan untuk kepentingan umum sebaiknya harus diterapkan dengan hati-hati sesuai aturan hukum yang berlaku (*Ibid*, 2022: 33-34).

Dalam melaksanakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum terdapat hal-hal yang mengakibatkan pelaksana pengadaan tanah untuk menitipkan ganti kerugian di pengadilan sebagaimana diatur dalam Pasal 42 Undang-undang nomor 2 tahun 2012 yaitu:

- a) Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah, atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung, Ganti Kerugian ditiptkan di pengadilan negeri setempat.
- b) Penitipan Ganti Kerugian juga dilakukan terhadap:
 - (1) Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian tidak diketahui keberadaannya; atau
 - (2) Objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian:
 - (a) Sedang menjadi objek perkara di pengadilan ;
 - (b) Masih dipersengketakan kepemilikannya ;
 - (c) Diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang ; atau
 - (d) menjadi jaminan di bank.

Ketentuan mengenai janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum tidak diatur di dalam Undang-undang pengadaan tanah dimana apabila menjadi jaminan di bank maka akan dilakukan penitipan ganti kerugian di Pengadilan. Bentuk ganti kerugian yang dapat ditiptkan di Pengadilan berupa uang dalam mata uang rupiah (Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 tahun 2016 Pasal 24 ayat (2)).

Berdasarkan penjelasan tersebut telah terjadi permasalahan hukum dimana janji untuk memperoleh seluruh atau sebahagian ganti kerugian sebagaimana disebutkan dalam Undang-undang Hak Tanggungan tersebut tidak diatur pelaksanaannya di dalam peraturan pengadaan tanah. Ketentuan-ketentuan hukum pengadaan tanah hanya mengatur tentang penitipan ganti kerugian di pengadilan dan juga tidak diatur mengenai tata cara apabila bank ingin mengambil dana ganti rugi yang telah ditiptkan di pengadilan. Bank hanya memberikan persetujuan kepada debitur untuk mengambil dana yang telah ditiptkan di pengadilan¹. Hal tersebut menimbulkan permasalahan terhadap tanah yang sudah habis terkena pengadaan tanah untuk kepentingan umum sehingga menempatkan bank sebagai kreditur diposisi yang lebih lemah karena tidak dapat mengambil dana yang telah ditiptkan dan debitur tidak merasa mempunyai kepentingan untuk mengambil dana yang telah ditiptkan.

METODE

Jenis penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif, untuk menganalisis ketentuan-ketentuan dan kedudukan hukum Hak Tanggungan yang menjadi objek pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Sumber data diperoleh dari bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang mengikat dan terikat dengan obyek penelitian, data sekunder yaitu buku-buku dan tulisan-tulisan ilmiah hukum yang terikat dengan obyek penelitian, penjelasan terhadap bahan hukum primer. Yaitu buku -buku dan jurnal tentang Hak Tanggungan dan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Analisis data dilakukan secara kualitatif untuk memperoleh gambaran seutuhnya mengenai suatu hal menurut pandangan manusia yang diteliti, selanjutnya dapat ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode berpikir deduktif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah Yang Menjadi Objek Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Yang Dana Ganti Ruginya Telah Dititipkan di Pengadilan

Berdasarkan ketentuan Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan pemberian Hak Tanggungan harus diperjanjikan terlebih dahulu dan janji itu dipersyaratkan harus dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Setiap janji untuk memberikan hak tanggungan terlebih dahulu dituangkan dalam perjanjian utang-piutangnya. Sebelum Akta Pemberian Hak Tanggungan dibuat, dalam perjanjian utang-piutang untuk dicantumkan "janji" pemberian Hak Tanggungan sebagai pelunasan utang tertentu, sifat Hak Tanggungan sebagai perjanjian *accessoir* (Rio Christiawan dan Januar Agung Saputera, 2021:81).

Janji-janji yang dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan upaya kreditur untuk sedapat mungkin menjaga agar objek jaminan tetap mempunyai nilai yang tinggi. Ketentuan dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan menyebutkan janji-janji yang dapat dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, yaitu:

- 1) Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk menyewakan objek hak tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang hak tanggungan ;
- 2) Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek hak tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan;
- 3) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola objek hak tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek hak tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cedera janji ;
- 4) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan objek hak tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek hak tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- 5) Janji yang diberikan oleh pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan apabila debitur cedera janji ;
- 6) Janji yang diberikan oleh pemegang hak tanggungan pertama bahwa objek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan ;
- 7) Janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan ;
- 8) Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila

objek hak tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi hak tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum ;

- 9) Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek hak tanggungan diasuransikan;
- 10) Janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan objek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan ;

Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4) Undang-undang Hak Tanggungan (*Ibid*, 2021:32)

Dalam janji-janji tersebut dalam poin ke 8 (delapan) sebenarnya Undang-undang Hak Tanggungan telah memberikan perlindungan kepada pemegang hak tanggungan apabila tanahnya menjadi objek pengadaan tanah untuk kepentingan umum dimana apabila dicabut haknya untuk kepentingan umum maka pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi hak tanggungan. Ketentuan janji di atas tidak terdapat di dalam peraturan pengadaan tanah dan peraturan pelaksanaannya apabila objek pengadaan tanah menjadi jaminan di bank maka ganti kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat (Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012, Pasal 42 ayat (2)).

Dengan dititipkannya ganti kerugian di pengadilan, maka Kepala Kantor Pertanahan melakukan pemutusan hubungan hukum dan mencatat hapusnya hak dalam buku tanah dan daftar umum lainnya atas Objek Pengadaan Tanah berdasarkan penetapan pengadilan negeri tentang penitipan Ganti Kerugian (Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021, Pasal 137). Dengan dilakukan pemutusan hubungan hukum maka alat bukti kepemilikan atas objek pengadaan tanah dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Berdasarkan Pasal 18 ayat (4) Undang-undang Hak Tanggungan hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

Pemutusan hubungan hukum terhadap tanah yang ganti kerugiannya telah dititipkan di pengadilan tersebut apabila dilihat dari ketentuan hak tanggungan seharusnya berdasarkan janji apabila tanahnya menjadi objek pengadaan tanah untuk kepentingan umum dimana apabila dicabut haknya untuk kepentingan umum maka pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi hak tanggungan, maka seharusnya pemegang hak tanggungan berhak untuk menerima juga ganti kerugian akan tetapi hal tersebut tidak diatur di dalam peraturan pengadaan tanah. Apabila dilihat dari teori kepastian hukum yang mensyaratkan bahwa hukum harus jelas, dapat diprediksi, dan konsisten (J.J.Bruggink, 1999:123). Maksud dan tujuan dari asas kepastian hukum yang mana menjamin agar dapat menggunakan suatu hukum yang pasti dan konkret serta objektif, tanpa adanya keterlibatan dari spekulasi-spekulasi ataupun pandangan yang subjektif.² Ada beberapa poin ketidakpastian hukum berdasarkan penjelasan di atas yaitu :

- 1) Tidak diaturnya ketentuan mengenai pengambilan ganti kerugian oleh kreditur sebagaimana janji yang terdapat di Akta Pemberian Hak Tanggungan. Pengaturan mengenai janji tersebut maksud dan tujuannya untuk memberikan kepastian hukum apabila objek hak tanggungan tersebut menjadi objek pengadaan tanah untuk kepentingan umum, dengan tidak ada ketentuan yang mengatur hal tersebut di pelaksanaan pengadaan tanah maka kepastian hukum yang telah diberikan kepada kreditur berdasarkan Undang-undang hak tanggungan menjadi tidak pasti;

- 2) Hak atas tanah langsung diputus secara sepihak setelah penitipan ganti kerugian. Dengan pemutusan hubungan hukum maka hak atas tanah yang menjadi jaminan yang digunakan untuk menjamin pelunasan hutang menjadi tanah yang dikuasai langsung negara, hal tersebut mengakibatkan ketidakpastian dikarenakan kreditur belum mendapatkan ganti terhadap utang debitur (M. Julyano, dan A. Y. Sulistyawan, 2019:20).

Berdasarkan penjelasan di atas, terdapat kekosongan hukum mengenai pelaksanaan janji yang terdapat dalam pemberian hak tanggungan, dimana pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek hak tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi hak tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum. Untuk dapat memberikan kepastian hukum terhadap pemegang hak tanggungan maka perlu di tambahkan bagaimana teknis pelaksanaan dari janji tersebut dalam peraturan pelaksana pengadaan tanah untuk memberikan perlindungan hukum kepada kreditur.

Perlindungan Hukum Terhadap Hak Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Atas Tanah Yang Menjadi Objek Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Yang Dananya Telah Dititipkan Di Pengadilan

Hak tanggungan merupakan Perjanjian tambahan yang dilekatkan kepada Perjanjian Kredit antara kreditur dengan Debitur. Hak Tanggungan berfungsi untuk menjamin dan melindungi kedua belah pihak terutama kreditur. Sedangkan untuk jaminan yang dapat dijadikan Hak Tanggungan antara lain Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, serta Hak Pakai. Dengan adanya hak tanggungan, kreditur memiliki hak yang dilindungi oleh undang-undang Hak Tanggungan, yang mana obyek yang menjadi jaminan dan telah didaftarkan dengan Hak Tanggungan memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama untuk didahulukan (*Preferent*) dari Kreditur yang lain dengan melihat peringkat Hak Tanggungan Kreditur preferen memiliki hak istimewa dalam pelunasan utang karena memiliki hak jaminan atau agunan. Kemudian, kreditur preferen merupakan kreditur yang memiliki hak istimewa yaitu didahulukan dalam pelunasan utang karena memiliki hak jaminan atau agunan dari debitur (Yogi Gantika Gandawidura, 2019:76).

Asas *droit de preference* (hak mendahului yang dimiliki oleh kreditur atas benda-benda tertentu yang dijaminakan pada kreditur tersebut) pada Hak Tanggungan yaitu suatu asas yang menempatkan pemegangnya kedudukan yang diutamakan atau didahulukan yang secara implisit ada pada Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, sebagai hak jaminan yang pembebanannya pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, termasuk atau tidak termasuk benda-benda lain sebagai satu kesatuan dengan tanah dimaksud, sebagai pelunasan utang tertentu, yang menempatkannya dengan kedudukan yang utama kepada kreditor tertentu dibandingkan kreditor lain (Galih Kurnia Sakti dan Ana Silviana, 2024:190).

Salah satu asas dalam pengadaan tanah adalah asas keadilan, dimana pemerintah memberikan jaminan penggantian yang layak kepada Pihak yang Berhak dalam proses Pengadaan Tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik (Pasal 2 Huruf b Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, pasal 1 ayat (1)). Apabila dilihat dari sudut pandang teori keadilan khususnya keadilan *distributief* dapat diartikan sebagai keadilan yang memberikan kepada tiap orang porsi menurut prestasinya, jika dikaitkan dengan objek pengadaan tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan, Kreditur sudah mengeluarkan dana untuk Debitur sehingga agar tercapainya keadilan maka dia berhak untuk mendapatkan kembali dana yang telah dikeluarkannya, oleh karena itu untuk mencapai keadilan maka dalam peraturan perundang-undangan Kreditur perlu mendapatkan perlindungan dan cara untuk memperoleh kembali dana yang telah dikeluarkannya.

Berdasarkan penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa kreditur pemegang Hak Tanggungan diberikan perlindungan hukum dalam pelaksanaan pengadaan tanah, akan tetapi perlindungan hukum tersebut belum dapat memberikan perlindungan hukum apabila pihak yang berhak dalam hal ini pemilik sertipikat hak atas tanah keberatan terhadap nilai ganti kerugian dan mengajukan upaya hukum yang mengakibatkan dana yang dititipkan tidak segera diambil. Jika dibandingkan terhadap perlindungan hukum yang diberikan dalam perjanjian yang terdapat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, perlindungan yang diberikan lebih baik dikarenakan bank dalam usahanya memerlukan perputaran kredit sehingga uang yang tertahan dapat merugikan bank, mengacu pada Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek hak tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi hak tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum yang terdapat dalam Akta Pemberian Hak tanggungan, ketentuan tersebut lebih memberikan perlindungan hukum kepada pihak kreditur, berbeda dengan ketentuan yang ada dalam pengadaan tanah, dimana yang dapat mengambil ganti kerugian adalah pihak yang berhak dimana dalam hal ini adalah pihak debitur dengan surat pengantar dari ketua pelaksana pengadaan tanah dengan persetujuan dari pihak bank.

Penyelesaian Hak Tagih Kreditur Atas Tanah Objek Hak Tanggungan Yang Telah Dijadikan Objek Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Bank konvensional memperoleh keuntungan melalui dua acara yaitu: *spread based income* dan *fee based income*. *Spread based income* adalah keuntungan yang didapatkan bank melalui kegiatan penghimpunan dan penyaluran dana (biasanya keuntungan bank didapatkan melalui bunga) sedangkan *fee based income* merupakan pendapatan bank di luar pendapatan dari bunga kredit, yaitu pendapatan yang bersumber luar dari aktivitas utama jasa-jasa perbankan (Masruri Muchtar, 2024).

Hak atas tanah tidak dengan sedemikian rupa dapat dengan mudah diambil untuk kepentingan - kepentingan tertentu, termasuk untuk kepentingan umum, tanpa mengindahkan aturan hukum yang ada, agar kepentingan pihak yang tanahnya menjadi objek pengadaan tanah untuk kepentingan umum terlindungi, dalam hal pemerintah mengambil tanah untuk kepentingan umum maka harus dilaksanakan dan ditegakkan sesuai hukum yang berlaku. Dalam menegakkan hukum harus ada tiga unsur yang harus diperhatikan, yaitu kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan (Sudikno Mertokusumo, 1995:140).

Akan tetapi dalam pelaksanaannya pihak bank atau kreditur tidak mengetahui bahwa tanah yang menjadi jaminan utang debitur telah menjadi objek pengadaan tanah dan baru mengetahuinya ketika hak atas tanah tersebut telah dilakukan pelepasan hak dengan alasan nilai ganti kerugiannya telah dititipkan di pengadilan. Hal tersebut tentu mengakibatkan permasalahan di bank dimana fungsi dari jaminan adalah sebagai cara bank untuk menjamin pelunasan utang debitur. Hal tersebut dapat berdampak pada perputaran keuangan kredit bank, kredit bermasalah, mengakibatkan perputaran kas pada bank akan semakin kecil (Putu Indra Yudana, 2018:150).

Dalam pelaksanaan pengadaan tanah sebenarnya pada saat proses inventarisasi dan identifikasi Satgas B yang bertugas untuk pengumpulan data yuridis objek pengadaan tanah, dalam melakukan pengumpulan data juga meliputi data bidang tanah yang menjadi jaminan di bank, akan tetapi bank tidak dilibatkan dalam musyawarah dikarenakan dalam ketentuan pengadaan tanah musyawarah dilakukan dengan pihak yang berhak, yang dimaksud dengan pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah.

Dalam pelaksanaan pengadaan tanah terhadap hak atas tanah yang terdapat hak tanggungan dilakukan penitipan ganti kerugian di pengadilan. Untuk mengambil ganti kerugian di pengadilan yang alasan dititipkannya karena terdapat hak

tanggungan/menjadi jaminan di bank, Ganti Kerugian dapat diambil di kepaniteraan Pengadilan setelah adanya persetujuan dari pihak bank, disertai dengan surat pengantar dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah (Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 tahun 2016, Pasal 34). Ganti kerugian tersebut dalam peraturan pengadaan tanah tidak ditemukan bagaimana bank dapat memperoleh ganti, dimana bank hanya memberikan persetujuan saja. Berdasarkan teori perlindungan hukum terdapat Perlindungan hukum preventif yaitu perlindungan hukum yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan.

Pada Akta Pemberian Hak Tanggungan terdapat janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, janji tersebut sebenarnya dapat memberikan perlindungan hukum dan merupakan upaya preventif yang memberikan perlindungan hukum terhadap pihak bank dari sengketa yang mungkin timbul dengan penetapan objek hak tanggungan tersebut menjadi objek pengadaan tanah.

Untuk dapat memberikan perlindungan terhadap kreditur tersebut maka perlu ditambahkannya ketentuan di dalam peraturan pengadaan tanah untuk dapat melaksanakan janji tersebut di atas. Salah satu hal yang perlu ditambahkan dalam perubahan peraturan pengadaan tanah adalah agar pihak kreditur/bank dilibatkan pada tahapan musyawarah dan apabila tidak tercapai kesepakatan maka perlu diatur bagaimana agar pihak kreditur dapat memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dicabut haknya untuk kepentingan umum. Hal tersebut penting untuk diatur dikarenakan apabila pemilik tanah tidak setuju dengan nilai ganti kerugian maka oleh pelaksana pengadaan tanah dana tersebut akan dititipkan di pengadilan, terlebih lagi pemilik tanah melakukan upaya hukum sampai dengan kasasi, hal tersebut mengakibatkan angsuran kredit yang seharusnya dibayar menjadi macet dapat merugikan pihak bank. Terhadap ganti rugi yang dananya telah dititipkan di pengadilan untuk mewujudkan perlindungan hukum terhadap kreditur maka perlu dilakukan perubahan mengenai syarat pengambilan ganti kerugian, agar pihak bank dapat melakukan pengambilan ganti kerugian yang telah dititipkan, sebagaimana janji yang terdapat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan memiliki kekuatan yang mengikat para pihak, Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

KESIMPULAN

Undang-undang Hak Tanggungan sebenarnya telah memberikan perlindungan kepada kreditur melalui janji-janji dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), seperti hak untuk mendapatkan sebagian atau seluruh ganti rugi jika tanah yang menjadi objek jaminan dicabut untuk kepentingan umum. Namun, peraturan mengenai pengadaan tanah tidak mengakomodasi mekanisme ini secara jelas, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum bagi kreditur. Dalam praktiknya, hak atas tanah langsung diputuskan setelah dana ganti rugi dititipkan di pengadilan. Hal ini menyebabkan ketidakpastian hukum bagi kreditur, karena tanah yang menjadi jaminan untuk pelunasan utang debitur telah menjadi tanah yang dikuasai negara tanpa adanya kepastian mengenai pelunasan utang debitur. Kreditur sebagai pemegang hak tanggungan harus dilindungi dari segi hukum, terutama dalam konteks pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Meskipun undang-undang Hak Tanggungan telah memberikan dasar untuk perlindungan ini, peraturan pengadaan tanah tidak secara eksplisit memberikan mekanisme bagi kreditur untuk mendapatkan ganti rugi langsung. Perlu adanya penambahan ketentuan

dalam peraturan pelaksanaan pengadaan tanah yang melibatkan kreditur dalam proses musyawarah dan memberi mekanisme yang jelas mengenai pengambilan ganti rugi oleh kreditur. Hal ini penting untuk memastikan bahwa kreditur dapat memperoleh haknya sesuai dengan perjanjian dalam APHT. Untuk mencapai keadilan dan kepastian hukum, disarankan agar peraturan mengenai pengadaan tanah diubah atau diperbarui, dengan memasukkan ketentuan yang memungkinkan kreditur memperoleh bagian dari ganti rugi yang dititipkan di pengadilan tanpa bergantung sepenuhnya pada persetujuan debitur atau prosedur yang terlalu berbelit.

REFERENSI

- Bruggink, J. J, *Refleksi Tentang Hukum*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1999
- Christiawan, Rio dan Januar Agung Saputera, *Jaminan Hak Tanggungan*, Bandung: Refika Aditama, 2021
- Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta : Liberty, 1995
- Purba, Hasim, *Hukum perikatan & Perjanjian*, Jakarta : Sinar Grafika, 2022
- Sutedi Adrian, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta : Sinar Grafika, 2018
- Usman, Rachmadi, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2001
- Balqis, A , N. P. Syakila, B. V. Fauza, dan N. Berlian, 2023, Pembebanan Hak Tanggungan Dan Hipotik Kepada Debitur Sebagai Bentuk Perwujudan Perlindungan Hukum Bagi Kreditur, *Diponegoro Private Law Review*, Vol. 9, No. 1, pp. 1-17
- Gandawidura, Yogi Gantika, 2019 Perlindungan Hukum Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Pelaksanaan Eksekusi, *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran*, vol. 1, no. 1
- Julyano, M., dan A. Y. Sulistyawan, 2019, Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum, *Jurnal Crepido*, vol. 1, no. 1, pp. 13-22
- Sakti, Galih Kurnia dan Ana Silviana, 2024, Perlindungan Hukum Pihak Ketiga Dari Asas Droit de suite Dalam Eksekusi Hak Tanggungan, *Jurnal Notarius*, Vol. 17, No.1
- Yudana, Putu Indra, Wayan Cipta dan I Wayan Suwendra, 2018, Pengaruh Kredit Bermasalah Dan Perputaran Kas Terhadap Likuiditas Pada Lembaga Perkreditan Desa Kecamatan Seriri, *Bisma: Jurnal Manajemen*, vol. 4, no. 1, 2018
- Peraturan Perundang-undangan :
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah
- Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum
- Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum
- Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum
- Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Masruri Muchtar, 2022, *Dari manakah bank mendapatkan keuntungan?*, diakses melalui <https://klc2.kemenkeu.go.id/kms/knowledge/dari-manakah-bank-mendapatkan-keuntungan-07b79059/detail/> , diakses pada tanggal 1 Juli 2024, pukul 19.51 WIB

Copyright Holder:

© Saleem Awud Nahdi et al., (2024).

First Publication Right :

© Bulletin of Community Engagement

This article is under:

CC BY SA