

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **4.1 Kesimpulan**

1. Berdasarkan UU Pengadaan Tanah, Perpres tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah, dan Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah mengatur bahwa pemutusan hubungan hukum antara pihak yang berhak dengan objek pengadaan tanah yang terikat sebagai jaminan di bank, cara ganti kerugiannya dengan dititipkan di pengadilan negeri berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri yang mengakibatkan hak atas tanah dari pihak yang berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah Negara sejak dikeluarkannya Penetapan Pengadilan Negeri tersebut. Hapusnya hak atas tanah yang menjadi tanah negara, mengakibatkan hak tanggungan atas hak atas tanah itu turut hapus sesuai Pasal 18 ayat (1) UUHT, namun hapusnya hak tanggungan karena alasan tersebut tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.
2. Ada dua upaya hukum yang dapat dilakukan pihak bank :
  - a. upaya hukum preventif untuk mencegah kerugian yang timbul akibat adanya pengadaan tanah atas objek hak tanggungan, antara lain:  
mencantumkan janji-janji yang khususnya mengatur mengenai kepentingan kreditor jika terkena pengadaan tanah dalam akta pemberian hak tanggungan sesuai Pasal 11 ayat (2) UUHT, SKMHT dan APHT sebagai pedoman dari Badan Pertanahan Nasional.

- b. Upaya hukum represif bilamana jaminan kebendaan terkena pengadaaan tanah sedangkan ganti kerugian tidak mencukupi melunasi utang debitor, maka bank berhak meminta jaminan pengganti jika ada kesepakatan dengan debitor, atau bank dapat melakukan restrukturisasi kredit berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum atau bank dapat menempuh cara penyelesaian secara litigasi yaitu melalui pengajuan gugatan perdata ke pengadilan negeri dengan dasar bahwa debitor melakukan wanprestasi.

#### 4.2 Saran

1. Bank harus melakukan survey terhadap objek yang akan di ikat sebagai jaminan hak tanggungan ke Badan Pertanahan Nasional dan ke Dinas Tata Kota sebagai bentuk dari prinsip kehati-hatian, untuk melihat dan mengetahui *master plan* dari Dinas Tata Kota selama setidaknya 5 tahun kedepan mengenai apakah wilayah di sekitar objek yang akan di jaminkan tersebut memiliki kemungkinan terjadi pengadaaan tanah oleh pemerintah.
2. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebaiknya ditambahkan klausula mengenai janji-janji yang khusus mengatur kepentingan kreditor sesuai ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf g, huruf h, dan huruf i UUHT. Namun, karena janji-janji itu sifatnya fakultatif, maka bila tidak dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, maka ketentuan itu tidak dapat otomatis berlaku karena tidak termasuk dalam hal yang diperjanjikan kedua belah pihak.