

**PELINDUNGAN BANK SEBAGAI PEMEGANG HAK TANGGUNGAN
TERHADAP KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH YANG DIBATALKAN
OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL AKIBAT PUTUSAN
PENGADILAN (STUDI KASUS PT X)**

***PROTECTION OF BANKS AS HOLDERS OF DEPENDENT RIGHTS TO
LAND RIGHTS OWNERSHIP CANCELLED BY THE NATIONAL LAND
AGENCY DUE TO COURT DECISIONS (CASE STUDY OF PT X)***

Lidya Dwi Putri dan Aad Rusyad Nurdin

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia

Author's Correspondence : lidya.dwi21@ui.ac.id

Citation Structure Recommendation :

Putri, Lidya Dwi dan Aad Rusyad Nurdin. *Pelindungan Bank sebagai Pemegang Hak Tanggungan terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah yang Dibatalkan oleh Badan Pertanahan Nasional Akibat Putusan Pengadilan (Studi Kasus PT X)*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.5. No.9 (2024).

ABSTRAK

Kredit adalah fungsi dasar bank, memainkan peran penting dalam distribusi dana dan stimulasi ekonomi, sebagaimana diatur oleh Undang-Undang Perbankan terbaru. Kredit didefinisikan sebagai penyediaan uang atau klaim setara berdasarkan perjanjian pinjaman, dengan kewajiban untuk membayar kembali beserta bunga. Perlindungan hukum bagi kreditur, terutama dalam pelaksanaan jaminan, sangat penting untuk memastikan keadilan dan transparansi. Pelaksanaan, meskipun tidak didefinisikan secara eksplisit dalam hukum Indonesia, dipahami sebagai pelaksanaan keputusan pengadilan atau penjualan properti yang disita. Hak atas properti, yang mencakup hak jaminan dan hak menikmati, adalah pusat praktik perbankan untuk mengamankan utang. Jaminan, yang sering kali berupa hak hipotek atas tanah, memberikan jaminan hukum bagi kreditur. Meskipun jaminan tidak mengalihkan kepemilikan, ia memastikan bahwa klaim kreditur terlindungi dalam kasus wanprestasi debitur. Agunan, seringkali dalam bentuk hak hipotek atas tanah, memberikan jaminan hukum bagi kreditur. Meskipun agunan tidak mengalihkan kepemilikan, agunan memastikan bahwa klaim kreditur dilindungi dalam kasus wanprestasi debitur. Agunan yang melibatkan properti yang dibebani hak tanggungan diprioritaskan dalam melindungi kepentingan bank dalam fasilitas kredit karena nilai ekonomi tanah yang tinggi, yang umumnya terapresiasi setiap tahunnya. Menurut Pasal 4 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Objek Terkait Pertanahan, jenis hak atas tanah yang dapat dibebani dengan KPR antara lain hak milik, hak budidaya, dan hak bangunan. Pemegang hipotek bertindak sebagai kreditur preferensial dengan hak yang lebih unggul dibandingkan dengan kreditur bersamaan (*droit de préférence*).

Kata Kunci: Hak Hipotek; Prioritas Jaminan; Perlindungan Kredit

Lidya Dwi Putri dan Aad Rusyad Nurdin
Pelindungan Bank sebagai Pemegang Hak Tanggungan terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah yang Dibatalkan oleh Badan Pertanahan Nasional Akibat Putusan Pengadilan (Studi Kasus PT X)

ABSTRACT

Credit is a fundamental function of banks, playing a vital role in fund distribution and economic stimulation, as regulated by the latest Banking Law. Credit is defined as the provision of money or equivalent claims based on a loan agreement, with an obligation to repay with interest. Legal protection for creditors, especially in the execution of collateral, is essential for ensuring fairness and transparency. Execution, though not explicitly defined in Indonesian law, is understood as the implementation of a court decision or the sale of seized property. Property rights, encompassing both collateral rights and enjoyment rights, are central to banking practices for securing debt. Collateral, often in the form of mortgage rights over land, provides a legal guarantee for creditors. While collateral does not transfer ownership, it ensures that creditors' claims are protected in cases of debtor default. Collateral involving property encumbered with mortgage rights is prioritized in protecting banks' interests in credit facilities due to the high economic value of land, which generally appreciates annually. According to Article 4 of Law No. 4 of 1996 on Mortgage Rights Over Land and Land-Related Objects, the types of land rights that can be encumbered with a mortgage include ownership rights, cultivation rights, and building rights. The mortgage holder acts as a preferential creditor with superior rights compared to concurrent creditors (droit de préférence).

Keywords: Mortgage Rights, Collateral Prioritization, Credit Protection

A. PENDAHULUAN

Kredit kepada nasabah (debitur) adalah salah satu kegiatan utama industri perbankan, yang merupakan bagian dari fungsi bank sebagai penyalur dana kepada masyarakat dan berperan dalam mendorong perekonomian. Menurut Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 dan direvisi oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan, kredit didefinisikan sebagai penyediaan uang atau tagihan yang setara, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain. Peminjam diwajibkan untuk melunasi utangnya dalam jangka waktu tertentu dengan tambahan bunga.

Namun demikian, dalam konteks perlindungan hukum terhadap kreditur, terdapat sejumlah aspek yang perlu diperhatikan. Yakni proses eksekusi jaminan yang harus sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Penegakan hukum yang adil dan transparan menjadi kunci dalam memastikan bahwa hak-hak kreditur dapat terlindungi dengan baik. Pelindungan hukum terhadap kreditur juga mencakup aspek keadilan bagi seluruh pihak yang terlibat.

Istilah eksekusi berasal dari Bahasa Belanda yaitu "*executie*", yang berarti melaksanakan putusan hakim (*ten uitvoer legging van vonnissen*).¹ Sedangkan secara yuridis belum ada peraturan perundang-undangan di Indonesia yang secara eksplisit memberikan definisi mengenai eksekusi. Eksekusi dapat diartikan sebagai salah satu tahapan dalam proses penyelesaian perkara keperdataan yang memiliki dasar hukum dalam pelaksanaannya. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, kata eksekusi memiliki dua pengertian yakni eksekusi adalah pelaksanaan putusan hakim atau badan peradilan; dan eksekusi merupakan penjualan harta seseorang berdasarkan penyitaan.² Diatur pada Pasal 195 HIR yang mengatur bahwa eksekusi merupakan suatu proses yang dilakukan oleh pengadilan terhadap pihak yang diputus kalah dalam suatu perkara. Dengan demikian, eksekusi dapat disimpulkan sebagai tindakan hukum yang dilakukan oleh lembaga pengadilan kepada pihak yang dalam suatu perkara telah diputus kalah.³

¹ Wildan Suyuthi, *Sita Eksekusi Praktek Kejurusitaan Pengadilan*, PT Tatanusa, Jakarta, 2004, p.11.

² Kamus Besar Bahasa Indonesia.

³ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, p.1.

Lidya Dwi Putri dan Aad Rusyad Nurdin
Pelindungan Bank sebagai Pemegang Hak Tanggungan terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah yang Dibatalkan oleh Badan Pertanahan Nasional Akibat Putusan Pengadilan (Studi Kasus PT X)

Dalam hal debitur cidera janji atau wanprestasi atas suatu perjanjian pinjaman, maka kreditur berhak untuk mengeksekusi jaminan hak tanggungan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Jaminan yang paling banyak dijumpai dalam praktik perbankan adalah jaminan hak kebendaan berupa hak atas tanah yang kemudian dilakukan pengikatan hak tanggungan untuk menjadi jaminan pelunasan utang.⁴

Hak kebendaan adalah hak yang bersifat mutlak atas suatu benda dan termasuk dalam kategori hak perdata. Hak ini memberikan kekuasaan langsung kepada seseorang atas suatu benda dan dapat dipertahankan terhadap pihak lain. Hak kebendaan dapat dibedakan menjadi dua kategori utama:

1. Hak kebendaan yang memberikan jaminan, seperti gadai, hipotek, hak tanggungan, dan fidusia.
2. Hak kebendaan yang memberikan kenikmatan, seperti hak milik dan bezit.⁵

Jaminan adalah aset debitur yang dijadikan agunan kepada kreditur untuk menjamin pemenuhan kewajiban dalam suatu perikatan.⁶ Menurut Pasal 1131 KUHPdata, seluruh harta benda debitur, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di masa depan, menjadi jaminan untuk semua kewajiban pribadi debitur, yang berarti sebagai jaminan umum. Selain jaminan umum, terdapat pula jaminan khusus yang dapat diberikan oleh debitur kepada kreditur, di mana kreditur memiliki hak-hak tagihan yang bersifat diutamakan (hak preferen).⁷

Jaminan kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda tertentu, yang dapat dipertahankan terhadap pihak mana pun, dan mengikuti benda tersebut ke mana pun ia berada. Jika debitur gagal memenuhi kewajibannya, objek jaminan tetap tidak dapat dimiliki oleh kreditur karena tujuan jaminan bukan untuk memindahkan hak milik atas barang.⁸

⁴ Francisca Kusuma Aryani dan Gunawan, *Pelindungan Hukum Bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Terhadap Sengketa Agunan yang Menyebabkan Batalnya Perjanjian Kredit*, Jurnal Hukum Adigama, Vol.1, No.1 (2018), p.2.

⁵ Trisadini Prasastinah Usanti, *Lahirnya Hak Kebendaan*, Jurnal Perspektif, Vol.XVII, No.1 (2012), p.45.

⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan*, Jurnal Hukum Bisnis, Vol.11 (2000), p.12.

⁷ Rivaldo Marcello Kalley, *Kedudukan Benda Tak Bergerak sebagai Jaminan dalam Perjanjian Kredit*, Jurnal Lex Privatum, Vol.11, No.1 (2023), p.8.

⁸ Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, Kencana, Jakarta, 2013, p.59.

Jaminan hak kebendaan yang dibebani hak tanggungan lebih diutamakan dalam melindungi kepentingan bank untuk pemberian fasilitas kredit, karena tanah memiliki nilai ekonomis yang tinggi dan cenderung meningkat setiap tahun.⁹ Berdasarkan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan meliputi hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan. Pemegang hak tanggungan bertindak sebagai kreditur separatis dengan hak mendahului dan posisinya lebih diutamakan dibandingkan dengan kreditur konkuren (*droit de preference*). Sertifikat hak tanggungan juga mencantumkan titel eksekutorial, yang memberikan hak kepada pemegang hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri, sebagai manifestasi dari kedudukan utamanya.¹⁰ Hak tanggungan dapat dieksekusi secara langsung karena memiliki kekuatan eksekutorial yang setara dengan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.¹¹ Akan tetapi, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan menjelaskan dalam Pasal 29 ayat (1) yang menyatakan sebagai berikut:

- Pembatalan Produk Hukum dilakukan oleh Pejabat yang berwenang karena:
- a. cacat administrasi dan/atau cacat yuridis;
 - b. pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Oleh karena itu, dengan adanya putusan pengadilan yang membatalkan sertipikat hak milik maka dapat merugikan pihak pemegang hak tanggungan, dalam hal ini bank, karena sesuai dengan Pasal 18 Undang-Undang Hak Tanggungan, penghapusan hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan juga menyebabkan penghapusan hak tanggungan itu sendiri.¹²

⁹ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015, p.2.

¹⁰ Sutan Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan Atas Asas-Asas, Ketentuan Pokok, dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 1999.

¹¹ Nur Rizki Siregar, *Tinjauan Hukum Kekuatan Eksekutorial Terhadap Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Debitur Wanprestasi*, USM Law Review, Vol.5, No.1 (2022), p.139

¹² Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri I: Pemberian Hak Atas Tanah Negara Dan Seri II: Sertipikat Dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002, p.122.

Lidya Dwi Putri dan Aad Rusyad Nurdin
Pelindungan Bank sebagai Pemegang Hak Tanggungan terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah yang Dibatalkan oleh Badan Pertanahan Nasional Akibat Putusan Pengadilan (Studi Kasus PT X)

Akibatnya, pemegang hak tanggungan tidak dapat melaksanakan eksekusi. Selain itu, secara hukum, apabila ketentuan mengenai pembatalan tersebut tidak disertai dengan tindakan lanjut yang maka dapat melemahkan pemenuhan kepentingan pemegang hak tanggungan. Adapun kondisi sebagaimana yang disebutkan di atas terjadi pada salahsatu debitur Bank X, yakni PT Z (yang selanjutnya disebut “Debitur”) yang bergerak dalam usaha perdagangan ikan arwana dan pembangunan *workshop*. PT Z merupakan Debitur Bank X sejak 24 Juli 2019 berdasarkan akta Perjanjian Kredit dengan aset yang dijaminan adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2757/Kelapa Gading tanggal 26 Maret 1992 a.n. FL (*key person*) yang telah dilakukan pengikatan dengan Sertifikat Hak Tanggungan No. 04660/2019 tanggal 4 September 2019 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 11820/Parit Tokaya tanggal 28 Desember 1999 a.n. FL (*key person*) yang telah dilakukan pengikatan dengan Sertifikat Hak Tanggungan No. 2930/2019 tanggal 22 Agustus 2019.

Adapun pada 14 Maret 2023, terdapat Surat Hasil Gelar Perkara Direktorat Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional No. PN.06.03./189-800.39/III/2023 yang isinya menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 11820/Parit Tokaya untuk dibatalkan dengan pertimbangan telah dibatalkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Kalimantan Barat No. 2 Tahun 2005 tanggal 2 Mei 2005. Berdasarkan Putusan Nomor 31/G/PTUN-PTK/2004, Pengadilan memutuskan untuk membatalkan dan mencabut Sertipikat Hak Milik No.11820/1997 atas nama AM dan memerintahkan untuk menerbitkan Sertipikat Hak Milik baru atas nama MN. Dan tindak lanjut dari putusan tersebut terdapat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Barat No. 02 Tahun 2005 tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Milik Nomor 11820/Parit Tokaya seluas 2.513 m2 a.n W terletak di Jl. A. Yani RT 02 RW 17, Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Provinsi Kalimantan Barat. Dan menerbitkan Sertipikak Hak Milik No. 15912/Parit Tokaya atas nama MN.

Pada saat sengketa tersebut berjalan, FL belum menjadi pemegang hak atas tanah tersebut melainkan ST. Sehingga akibat adanya Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 58/PDT.G/2005/PN.PTK, ST melakukan upaya hukum dengan menjadi Penggugat dan menggugat Kepala Kantor Pertanahan Pontianak, Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Barat, dan MN kemudian dihasilkan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 58/PDT.G/2005.PN.PTK yang amar putusannya adalah Kepala Kantor Pertanahan Pontianak, BPN Provinsi Kalimantan Barat, dan MN telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan penggugat, dan menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 15912/Parit Tokaya tanggal 12 Agustus 2005 atas nama MN adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Kemudian, Pengadilan juga menyatakan bahwa SHM No. 11820/Parit Tokaya tanggal 28 Desember 1999 atas nama AM adalah sah dan berkekuatan hukum. Namun pada 2006, Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak melakukan upaya banding ke Pengadilan Tinggi Pontianak dengan amar putusan yang menyebutkan bahwa Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan dan menolak eksepsi dari Kepala Kantor Pertanahan, BPN Provinsi Kalimantan Barat dan MN. Dan upaya hukum terakhir yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Pontianak adalah upaya kasasi ke Mahkamah Agung dengan amar putusan permohonan kasasi ditolak dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak. Selain itu, MN selaku Penggugat yang menggugat pertama kali ke PTUN juga sudah terbukti melakukan tindak pidana pemalsuan surat, sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 449/PID.B/2007/PN.PTK yang amar putusannya adalah menyatakan bahwa MN terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana pemalsuan surat secara bersama-sama dan menjatuhkan vonis pidana penjara selama 1 (satu) tahun kepada Para Terdakwa dalam hal ini adalah MN beserta teman-temannya.

Dengan adanya Surat Hasil Gelar Perkara tersebut, Bank X memiliki resiko kehilangan jaminan atas aset tersebut. Kondisi tersebut semakin kompleks mengingat Debitur dhi. PT Z berada dalam kondisi *non performing loan*, sehingga dengan demikian Bank X memiliki hak untuk melakukan penyelesaian kredit dan melakukan upaya *recovery asset*. Namun hal tersebut tidak dapat dilaksanakan mengingat aset yang dijaminkan telah dibatalkan sertifikat hak atas tanahnya.

Lidya Dwi Putri dan Aad Rusyad Nurdin

Pelindungan Bank sebagai Pemegang Hak Tanggungan terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah yang Dibatalkan oleh Badan Pertanahan Nasional Akibat Putusan Pengadilan (Studi Kasus PT X)

1. Bagaimana upaya yang dapat dilakukan oleh Bank X terhadap pembatalan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional atas jaminan kredit PT Z?
2. Bagaimanakah upaya yang dapat dilakukan oleh Bank X apabila sertipikat atas jaminan Bank X tetap dibatalkan walaupun Bank X telah melakukan upaya mempertahankan jaminan tersebut?

URAIAN KASUS

PT Z merupakan Debitur Bank X pada Sentra Kredit Menengah Pontianak dengan nilai *outstanding* Rp29.262.545.967,- (dua puluh sembilan miliar dua ratus enam puluh dua juta lima ratus empat puluh lima ribu sembilan ratus enam puluh tujuh rupiah), per 30 September 2023, yang secara detail datanya sebagai berikut:

Nama Debitur	PT Z
Alamat	Menara BCA Lantai 50 Grand Indonesia JL. MH Thamrin No. 1, Menteng Kel. Menteng, Kec. Menteng Jakarta Pusat
Key Person	FL
Sektor Ekonomi	Perikanan

Lebih lanjut, atas fasilitas kredit tersebut, debitur menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2757/Kelapa Gading tanggal 26 Maret 1992 a.n. FL seluas 751m² yang beralamat di Jalan Raya Kelapa Nias Blok LC-12, Kelurahan Kelapa Gading, Kecamatan Kelapa Gading Barat, Kota Administrasi Jakarta Utara sebagai jaminan. Adapun jaminan tersebut telah dilakukan pengikatan secara sempurna dengan Hak Tanggungan I No. 0093/2019 tanggal 23 September 2019 senilai Rp15.453.000.000 (lima belas miliar empat ratus lima puluh tiga juta ribu rupiah) dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1180/Parit Tokaya tanggal 28 Desember 1999 a.n. FL seluas 2.513m² yang beralamat di Jalan Raya Parit Tokaya, Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Administrasi Pontianak. Adapun jaminan tersebut telah dilakukan pengikatan secara sempurna dengan Hak Tanggungan I No. 2930/2019 tanggal 17 September 2019 senilai Rp20.104.000.000 (dua puluh miliar seratus empat juta ribu rupiah). Namun, PT Z kemudian mengalami *non performing loan* dengan *detail* pergeseran kolektibilitas sebagai berikut:

- Kolektibilitas 1 ke Kolektibilitas 2: 31 Agustus 2022
- Kolektibilitas 2 ke Kolektibilitas 3: 31 Maret 2023
- Kolektibilitas 3 ke Kolektibilitas 4: 30 April 2023

Atas tindakan PT Z yang tidak membayar seluruh kewajiban maka fasilitas kredit PT Z berada dalam kolektibilitas 5 (macet), dengan kata lain PT Z sudah tak lagi melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran kredit. Kemudian Bank X selaku kreditur yang beritikad baik secara persuasif telah berulang kali memberitahukan/mengingatkan dan memberikan teguran/peringatan kepada PT Z untuk segera melunasi kreditnya dengan mengirim pemberitahuan secara tertulis.

Pembatalan Hak Atas Tanah oleh Badan Pertanahan Nasional

Bahwa tanah milik FL tersebut diperoleh berdasarkan transaksi jual-beli antara FL dengan ST, yang sebagaimana dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang sebagaimana termuat dan tercatat dalam Akta Jual Beli Nomor 1294/2013 tanggal 30 Desember 2013 yang dibuat di hadapan dan dikeluarkan oleh JS, S.H., Notaris dan PPAT di Kota Pontianak. Selain itu, FL mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan Kota Pontianak, untuk peralihan dan balik nama Sertipikat Hak Milik tanah yang dibeli tersebut ke atas nama FL. Dan setelah semua proses tersebut, maka oleh pejabat Kantor Pertanahan Kota Pontianak diproses sesuai dengan mekanisme yang ditentukan dalam undang-undang dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan beberapa bulan kemudian terbitlah Sertipikat Hak Milik Nomor 11820/Parit Tokaya tercatat atas nama FL.

Namun demikian, kondisi ini semakin kompleks dengan fakta bahwa terdapat Surat Hasil Gelar Perkara dari Dirjen Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor. 06.03/189-800.39/III/2023 tanggal 14 Maret 2023 yang isinya adalah:

1. *Sertipikat Hak Milik Nomor 15912/Parit Tokaya atas nama MN dibatalkan berdasarkan Putusan Perdata Nomor 58/Pdt.G/2005/PN.PTK jo. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 45/Pdt/2006 PT.PTK jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1255 K/Pdt/2008, Putusan Pidana Nomor 448/Pid.B/2007/PN,PTK jo. Nomor 85/PID/2009/PT.PTK (US), Putusan Pidana Nomor 449/Pid.B/2007/PN.PTK jo. Nomor 26/PID/2009/PT.PTK jo. Nomor 547 K/Pid/2011 (AH), Putusan Pidana Nomor 450/Pid.B/2007/PN.PTK jo. Nomor 84/Pid/2009/PT.PTK (M. Y) dan Nomor 451/Pid.B/2007/PN.PTK jo. Nomor 82/Pid/2009/PT.PTK (UB)*

Lidya Dwi Putri dan Aad Rusyad Nurdin

Pelindungan Bank sebagai Pemegang Hak Tanggungan terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah yang Dibatalkan oleh Badan Pertanahan Nasional Akibat Putusan Pengadilan (Studi Kasus PT X)

2. Terhadap peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 11820/Parit Tokaya yang dialihkan kepada ST berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 13/Pdt-P/2010 yang selanjutnya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1294/2013 tanggal 30 Desember 2013 dan dibaliknama FL serta pemasangan hak tanggungan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 11820/Parit Tokaya untuk dibatalkan mengingat atas Sertipikat Hak Milik Nomor 11820/Parit Tokaya telah dibatalkan melalui Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Barat Nomor 2 Tahun 2005, sedangkan tata cara pelaksanaan akan dikoordinasikan lebih lanjut oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Barat/Kantor Pertanahan Kota Pontianak dengan Direktorat Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah
3. Permohonan validasi yang dimohonkan oleh NC selaku Kuasa dari MN tidak dapat dipertimbangkan.

Hal ini juga mengacu berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Kalimantan Barat No. 2 Tahun 2005 tanggal 2 Mei 2005. Sebagaimana dalam Pokok Perkara yang dibunyikan adalah:

1. Mengabukan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Surat Keputusan Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 11820/1997 Blad 71 Kotak D/6-7/Parit Tokaya Surat Ukur Nomor 1373/1997 luas 2513 m² atas nama AM;
3. Memerintakan Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak untuk mencabut Sertipikat Hak Milik Nomor 11820/1997 Blad 71 Kotak D/6-7/Parit Tokaya Surat Ukur Nomor 1373/1997 luas 2513 m² atas nama AM;
4. Memerintahkan kepada Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak untuk menerbitkan Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat sesuai permohonan Penggugat dengan luas kurang lebih 4000m²;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 951.000,-

Bahwa terhadap penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Barat Nomor: 02 Tahun 2005 tanggal 02 Mei 2005, sudah ada pihak-pihak yang keberatan dan mengirimkan surat sanggahan/keberatan baik ditujukan kepada BPN Provinsi Kalimantan Barat yang meminta pencabutan/pembatalan Surat Keputusan Nomor: 02 Tahun 2005 tanggal 02 Mei 2005, dan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak agar tidak menindaklanjuti Surat Keputusan Nomor: 02 Tahun 2005 tanggal 02 Mei 2005 di atas tanah di Jalan Ahmad Yani yang menjadi objek sengketa, yaitu:

- Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: Nomor: 570-303-11-2005 tanggal 31 Maret 2005, Perihal Permohonan untuk tidak memproses pemindahan hak dan balik nama dari Sdr. HM, yang meminta agar tidak menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara sambil menunggu kepastian putusan Mahkamah Agung dalam Perkara Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor: 239 PK/PDT/2005;
- Surat ST tertanggal 6 Juni 2005 tentang keberatan/sanggahan dan permohonan untuk tidak melakukan tindakan administrasi apapun terhadap tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 11820/Parit Tokaya, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak;
- Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 570.41-1548-D.I, tanggal 21 Juni 2005, Perihal mohon penundaan pelaksanaan putusan PTUN Pontianak Nomor: 31/G/PTUN.PTK/2004 tanggal 2 Oktober 2004, yang dtujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Barat;
- Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 570.41-2704-D.1.2, tanggal 24 Oktober 2005, Perihal mohon pencabutan/pembatalan SK Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Kalimantan Barat No. 2 Tahun 2005 tanggal 2 Mei 2005 tentang Pembatalan HM Nomor: 11820/1997 seluas 2.513 M2 an. AM, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Barat
- Akan tetapi tidak direspon BPN Provinsi Kalimantan Barat, dan bahkan ditindaklanjuti oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak dengan memproses penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor: 15912/Parit Tokaya, tanggal 12 Agustus 2005, Surat Ukur Nomor: 5698/Parit Tokaya/2005, seluas 2.710 M2, tanggal 13 Juni 2005, atas nama MN, sehingga di atas tanah Jalan A. Yani Kota Pontianak tersebut terdapat 2 (dua) sertipikat hak milik atau tumpang tindih yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/1997 atas nama AM, Sertipikat Hak Milik Nomor: 15912/2005 atas nama MN.

Lidya Dwi Putri dan Aad Rusyad Nurdin
Pelindungan Bank sebagai Pemegang Hak Tanggungan terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah yang Dibatalkan oleh Badan Pertanahan Nasional Akibat Putusan Pengadilan (Studi Kasus PT X)

Akibat Putusan PN Pontianak Nomor 58/PDT.G/2005/PN.PTK, ST mengambil langkah hukum dengan menggugat Kepala Kantor Pertanahan Pontianak, Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Barat, dan MN. Putusan tersebut memutuskan bahwa Kepala Kantor Pertanahan Pontianak, Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Barat, dan MN melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan penggugat. Pengadilan juga menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 15912/Parit Tokaya tanggal 12 Agustus 2005 atas nama MN adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, sementara Sertifikat Hak Milik Nomor 11820/Parit Tokaya tanggal 28 Desember 1999 atas nama AM dinyatakan sah dan berkekuatan hukum.

Pada tahun 2006, Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak melakukan banding ke Pengadilan Tinggi Pontianak, yang memutuskan untuk menguatkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dan menolak eksepsi dari Kepala Kantor Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Barat, serta MN. Selanjutnya, upaya hukum terakhir yang diambil oleh Kepala Kantor Pertanahan Pontianak adalah kasasi ke Mahkamah Agung, yang juga menolak permohonan kasasi dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak. Selain itu, MN, yang merupakan penggugat awal di PTUN, terbukti melakukan tindak pidana pemalsuan surat menurut Putusan Pengadilan Negeri Nomor 449/PID.B/2007/PN.PTK, yang menyatakan bahwa MN secara sah dan meyakinkan terbukti bersalah dalam kasus pemalsuan surat dan menjatuhkan vonis pidana penjara selama satu tahun kepada MN beserta rekan-rekannya.

Mekanisme Pembatalan Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (“Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020”) memberikan definisi pembatalan sebagai berikut:⁴⁸

“Pembatalan adalah keputusan yang membatalkan Produk Hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.”

Sedangkan, definisi Produk Hukum menurut Pasal 1 angka 13 Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 adalah:⁴⁹

“Produk Hukum Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya yang selanjutnya disebut Produk Hukum adalah keputusan pejabat Tata Usaha Negara di bidang pertanahan.”

Lebih lanjut, Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 mengatur hal tersebut dalam Bab V Pembatalan Produk Hukum yang kemudian dibagi menjadi bagian sebagai berikut:

- Bagian Kesatu : Umum
- Bagian Kedua : Pembatalan Produk Hukum Karena Cacat Administrasi dan/atau Cacat Yuridis
- Bagian Ketiga : Pembatalan Produk Hukum Sebagai Tindak Lanjut Pelaksanaan Putusan Pengadilan

Selanjutnya, Pasal 29 Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 mengatur sebagai berikut:

(1) Pembatalan Produk Hukum dilakukan oleh Pejabat yang berwenang karena:

- a. **cacat administrasi dan/atau cacat yuridis;**
- b. **pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.**

(2) Sebelum dilakukan Pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, Kementerian atau Kantor Wilayah sesuai kewenangan **memberitahukan kepada pemegang Hak atas Tanah dan Hak Tanggungan** dalam hal Produk Hukum yang akan dibatalkan berupa hak atas tanah atau sertifikat tanah yang dibebani dengan hak tanggungan.

Pasal tersebut memiliki konsekuensi yuridis bahwa Kementerian ATR/BPN atau Kantor Wilayah BPN selaku pejabat yang melakukan pembatalan produk hukum wajib untuk memberitahukan kepada pemegang hak atas tanah dan hak tanggungan dalam hal produk hukum yang akan dibatalkan dibebani hak tanggungan. Namun demikian, terdapat ketidakpastian hukum karena tidak ditentukan secara *detail* mengenai batas berapa lama pemberitahuan disampaikan kepada pemegang hak tanggungan sejak diajukannya permohonan pembatalan. Sehingga, dalam hal ini merupakan kewenangan mutlak dari Kementerian atau Kantor Wilayah mengenai waktu disampaikan pemberitahuan tersebut.

Lidya Dwi Putri dan Aad Rusyad Nurdin
Pelindungan Bank sebagai Pemegang Hak Tanggungan terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah yang Dibatalkan oleh Badan Pertanahan Nasional Akibat Putusan Pengadilan (Studi Kasus PT X)

Untuk pembatalan produk hukum sebagai tindak lanjut pelaksanaan putusan pengadilan, Pasal 37 Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 menentukan batas-batas sebab pembatalannya, yakni:⁵⁰

- (1) Setiap putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap wajib dilaksanakan.***
- (2) Pelaksanaan putusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikecualikan terhadap:*
 - a. Objek putusan terdapat putusan lain sekamar yang bertentangan;*
 - b. Amar putusan menyatakan gugatan tidak dapat diterima;*
 - c. Objek putusan sedang diletakkan sita;*
 - d. Letak bidang tanah objek perkara tidak jelas dan tidak ada eksekusi;*
 - e. Letak, luas dan batas bidang tanah objek perkara yang disebut dalam amar putusan dan/atau pertimbangan hukum berbeda dengan letak, luas dan batas bidang tanah yang dieksekusi;*
 - f. Tanah objek perkara telah berubah menjadi tanah negara atau haknya telah hapus;*
 - g. Putusan sama sekali tidak berhubungan dengan objek yang dimohon Pembatalan;*
 - h. Alasan lain yang sah;*
- (3) Apabila putusan pengadilan tidak dapat dilaksanakan maka diberitahukan kepada pemohon dan Pengadilan disertai dengan alasan dan pertimbangannya.*

Dengan demikian, merujuk pada Pasal 37 ayat (1) Permen ATR/BPN No.21 Tahun 2020, pembatalan SHM Nomor 11820/Parit Tokaya a.n. FL termasuk sebagai pembatalan untuk pelaksanaan putusan pengadilan akibat adanya Putusan PTUN Nomor 31/G/PTUN-PTK/2004, mengenai pembatalan ini dijelaskan lebih lanjut di Surat Hasil Gelar Perkara dari Dirjen Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan dari Kementerian ATR/BPN. Lebih lanjut, dalam hal telah diterbitkan surat keputusan pembatalan produk hukum, maka Kementerian ATR/BPN dan/atau Kantor Wilayah BPN wajib untuk menyampaikan keputusan pembatalan tersebut kepada pemegang hak atas tanah dan pemegang hak tanggungan.

Hal ini diatur dalam Pasal 41 *a quo*, yakni:

“Dalam hal hak atas tanah atau sertipikat tanah yang dibatalkan dibebani hak tanggungan maka hak tanggungan batal jika:

- a. Dinyatakan oleh pengadilan dalam perkara yang menempatkan pemegang hak tanggungan sebagai pihak;*
- b. Dinyatakan dalam putusan pengadilan dalam perkara yang tidak menempatkan pemegang hak tanggungan sebagai pihak.*

Dilanjutkan dalam Pasal 42

Sebelum dilaksanakan pembatalan hak atas tanah atau sertipikat tanah sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang amarnya menyatakan batal/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah atau sertipikat tanah yang dibebani hak tanggungan dan hak tanggungan tidak dinyatakan batal serta pemegang hak tanggungan tidak ikut sebagai pihak dalam Perkara, dilakukan hal-hal sebagai berikut:

- a. Kementerian atau Kantor Wilayah sesuai kewenangannya memberitahukan kepada pemegang hak tanggungan berkenaan dengan adanya putusan pengadilan yang menyatakan batal/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan, dengan memberikan kesempatan untuk melakukan upaya hukum;*
- b. Apabila setelah diberitahukan pemegang hak tanggungan tidak mengambil langkah-langkah upaya hukum untuk mempertahankan kepentingannya, maka putusan pengadilan dilaksanakan dengan pembatalan hak atas tanah dan hak tanggungan.*

B. PEMBAHASAN

1. Pelindungan Hukum terhadap Bank X sebagai Pemegang Hak Tanggungan pada Jaminan Kredit PT Z berupa Hak Atas Tanah yang Dibatalkan oleh Badan Pertanahan Nasional

a. Upaya Persuasif dengan Kementerian ATR/BPN dan Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Barat

Adapun Bank X juga telah melakukan pengecekan SHM No. 11820/Parit Tokaya tanggal 4 September 2019 a.n. FL, yang secara yuridis dapat dipastikan sertifikat tersebut “bersih” dan secara resmi diterbitkan oleh BPN. Sehingga, atas pengikatan tersebut timbul hak Bank X untuk melakukan eksekusi jaminan dalam hal Debitur melakukan wanprestasi. Dengan kata lain, segala perbuatan hukum yang dilakukan Bank X atas pengikatan hak tanggungan murni didasarkan pada prinsip itikad baik.

Lidya Dwi Putri dan Aad Rusyad Nurdin
Pelindungan Bank sebagai Pemegang Hak Tanggungan terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah yang Dibatalkan oleh Badan Pertanahan Nasional Akibat Putusan Pengadilan (Studi Kasus PT X)

Namun, sayangnya hak eksekusi Bank X tidak dapat dilaksanakan mengingat terdapat pembatalan sertifikat hak atas tanah milih Debitur yang mengakibatkan hapusnya hak tanggungan sebagaimana ketentuan dalam Pasal 18 Undang-Undang Hak Tanggungan. Oleh karenanya, Bank X perlu menempuh upaya sebagai pelindungan hukum pasca terjadinya pembatalan tersebut. Hal ini dilakukan untuk mempertahankan aset jaminan yang telah dibatalkan secara sepihak serta untuk *recovery asset* Bank X. Adapun beberapa opsi upaya yang dapat ditempuh Bank X dalam penyelesaian perkara PT Z adalah sebagai berikut:

1) Koordinasi dengan Kementerian ATR/BPN dan Badan Pertanahan Provinsi Kalimantan Barat

Dalam menangani perkara PT Z, pendekatan yang diterapkan lebih mengutamakan upaya koordinasi daripada langkah hukum formal. Mengingat belum adanya kejelasan mengenai pelaksanaan kedudukan Bank X sebagai pemegang hak tanggungan, Bank X perlu mengambil langkah untuk melindungi haknya dengan terlebih dahulu melakukan koordinasi dengan pihak terkait. Langkah yang tepat adalah dengan mengajukan "Surat Koordinasi dan Pembatalan SHM No. 15912/Parit Tokaya atas nama MN." Adapun surat tersebut ditujukan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang beserta tembusannya ke Direktorat Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Barat, lalu Kantor Pertanahan Kota Pontianak, yang isinya perlu disampaikan pokok-pokok sebagai berikut:

Pengajuan koordinasi antara Bank X sebagai pemegang Hak Tanggungan, FL, Soesanto Tjandra selaku pemegang hak sebelumnya atas SHM No. 11820/Parit Tokaya, Ahli waris dari MN selaku pemegang SHM No. 15912/Parit Tokaya, BPN Provinsi Kalbar, Dirjen PSKP dari Kementerian ATR/BPN dapat dilaksanakan dalam hal semua pihak bersikap kooperatif. Adapun dalam hal ini, koordinasi sebagai salah satu bentuk alternatif penyelesaian sengketa dilakukan dengan tujuan "*win-win solution*" bagi para pihak. Penyelesaian melalui koordinasi ini merupakan salah satu hal yang direkomendasikan, mengingat sifat kerahasiannya, yang mana putusan atas penyelesaian sengketa tidak dipublikasikan kepada masyarakat luas, sehingga dapat meminimalisir risiko reputasi dan melindungi *corporate image* Bank X sebagai lembaga perbankan.

Perlu dipahami, bahwa adanya peralihan SHM No. 11820/Parit Tokaya dari ST ke FL merupakan sah dan tidak termasuk ke dalam perbuatan melawan hukum. Hal ini dibuktikan dengan adanya Akta Jual Beli dan SHM No. 11820/Parit Tokaya yang sudah berubah nama dari ST ke FL.

Dalam hal ini, ST telah memiliki upaya hukum dengan dibuktikan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 58/Pdt.G/2005/PN.PTK tanggal 10 Juli 2006 antara ST sebagai Penggugat dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak sebagai Tergugat, Putusan PT Pontianak No. 45/PDT/2006/PT.PTK tanggal 1 Mei 2007 dan Putusan MA RI Nomor 1255 K/PDT/2008 tanggal 6 Maret 2009. Dengan adanya Putusan ini maka membuktikan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 11820/Parit Tokaya atas nama AM, sah dan berkekuatan hukum yang tetap. Selain itu dikuatkan Penetapan PN Pontianak No. 13/PDT.P/2010/PN.PTK tanggal 10 Februari 2010 atas nama Pemohon ST, dengan adanya Penetapan ini maka membuktikan bahwa peralihan SHM No. 11820/Parit Tokaya dari AM menjadi atas nama ST berdasarkan Putusan No. 1255 K/Pdt/2008 tanggal 24 September 2009 dan berdasarkan Penetapan No. 13/Pdt.P/2010/PN.PTK.

2) Mengajukan Surat Keberatan atas Pembatalan Hak Atas Tanah

Dirjen PSKP dari Kementerian ATR/BPN menerbitkan Surat Penyampaian Hasil Gelar Perkara dengan nomor PN.06.03/189-800.39/III/2023 yang dimana memperkuat Kantor Wilayah BPN Provinsi Kalimantan Barat menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Kalbar Nomor 02 Tahun 2005 Tentang Pembatalan Sertipikat Hal Milik No. 11820/1997 seluas 2.513m² atas nama A. Majid Kadir, terletak di Jl. A Yani RT 02 RW 17 Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, Kalbar yang berlandaskan pada kewenangannya sesuai dengan Pasal 29 ayat (1) Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020. Tapi, Peraturan itu tidak mengatur secara jelas dan tidak melindungi kepentingan bank yang berkedudukan sebagai pemegang hak tanggungan.

Lebih lanjut, mengingat hasil audiensi antara Bank X dengan Kantor Wilayah BPN Provinsi Kalimantan Barat, yang salah satunya menyatakan bahwa saat ini belum terdapat *guidance* berupa Petunjuk Teknis (Juknis) dan/atau Petunjuk Pelaksanaan (Juklak) mengenai implementasi dari Peraturan Menteri Agraria & Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020

Lidya Dwi Putri dan Aad Rusyad Nurdin

Pelindungan Bank sebagai Pemegang Hak Tanggungan terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah yang Dibatalkan oleh Badan Pertanahan Nasional Akibat Putusan Pengadilan (Studi Kasus PT X)

atas kedudukan pemegang hak tanggungan dalam hal terdapat pembatalan sertifikat hak atas tanah karena putusan pengadilan, maka sudah sepatutnya Kantor Wilayah BPN Provinsi Kalimantan Barat mempertimbangkan untuk melakukan **pencabutan** atas Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Kalimantan Nomor 09 Tahun 2005 tersebut. Selain itu, hal ini didukung dengan redaksi Diktum KEEMPAT pada Surat *a quo*, yang menyatakan bahwa “*Mempersilahkan kepada pihak yang mempunyai bukti-bukti kepemilikan yang sah menurut perundang-undangan untuk mengajukan permohonan hak atas tanah.*”

Penting kiranya Bank X menyampaikan bahwa terdapat hak dan kepentingan Bank X yang belum diakomodir dalam pembatalan SHM No. 11820/Parit Tokaya a.n FL. Hal ini disampaikan dengan tujuan bahwa Kantor Wilayah BPN Provinsi Kalbar, Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak, dan Fitriadi Lim memahami bahwa masih terdapat kepentingan Bank X yang perlu untuk dipenuhi. Adapun hal-hal yang perlu disampaikan adalah sebagai berikut:

- a. *Bahwa dengan adanya Sertifikat Hak Tanggungan No. 2930/2019 tanggal 4 September 2019 yang melekat pada SHM No. 11820/Parit Tokaya a.n FL sebagai agunan atas pemberian fasilitas kredit a.n. PT Z, maka Bank X memiliki hak eksekusi atas jaminan tersebut;*
- b. *Bahwa oleh karena kedudukan Bank X sebagai pemegang hak tanggungan tidak dipertimbangkan, tidak dilibatkan, serta tidak diberikan pelindungan hukum oleh Dirjen Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan dari Kementerian ATR/BPN serta Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Kalimantan Barat dalam menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Kalimantan Barat Nomor 07 Tahun 2005 Tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 11820/1997 Seluas 2.513m2 atas nama AM Terletak di Jl. Ah. Yani RT 02 RW 17 Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat dan Surat dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Direktorat Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan tentang Penyampaian Hasil Gelar maka Bank X perlu untuk memberitahukan hal-hal sebagai berikut:*

1. *Sertifikat Hak Tanggungan No. 2930/2019 tanggal 4 September 2019 tetap dan masih melekat pada SHM No. 11820/Parit Tokaya a.n. FK;*
2. *Melalui pertimbangan bahwa:*
 - *SHM No.11820/Parit Tokaya a.n FL secara fisik masih dikuasai oleh Bank X*
 - *Pada satu bidang tanah pada prinsipnya hanya dapat diterbitkan satu sertipikat hak atas tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 34 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020.*

Oleh karenanya Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Kalimantan Barat dan/atau Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Pontianak dapat melakukan hal-hal sebagai berikut dengan sepengetahuan dan seizin Bank X selaku pemegang hak tanggungan:

- a. *mencatat pembatalan SHM No. 15912/Parit Tokaya a.n Muhammad Noor pada buku tanah dan daftar umum lainnya pada sistem pendaftaran tanah;*
- b. *mencatat berlakunya kembali pencatatan SHM No. 11820/Parit Tokaya a.n FL pada buku tanah dan daftar umum lainnya yang ada dalam sistem pendaftaran tanah;*
- c. *menarik dari peredaran SHM No. 15912/Parit Tokaya a.n MN.”*

Pemberitahuan ini bertujuan dalam hal upaya persuasif yang dilakukan tidak berhasil, maka untuk mempertahankan hak Bank X, Bank X menghimbau kepada BPN agar tidak melakukan perbuatan hukum apapun terkait dengan objek jaminan Bank X karena perlu dibuktikan di pengadilan melalui gugatan perdata terkait pembuktian kepemilikan dan hak eksekusi Bank X. Kemudian, mengingat dokumen fisik SHM No.11820/Parit Tokaya a.n FL berada dalam penguasaan Bank X, maka Bank X perlu sekiranya mempertahankan dokumen tersebut mengingat kepentingan Bank X belum diakomodir oleh pihak terkait.

Lidya Dwi Putri dan Aad Rusyad Nurdin
Pelindungan Bank sebagai Pemegang Hak Tanggungan terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah yang Dibatalkan oleh Badan Pertanahan Nasional Akibat Putusan Pengadilan (Studi Kasus PT X)

b. Mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ke Pengadilan Negeri Pontianak

Pengajuan gugatan merupakan upaya dalam hal koordinasi yang telah dilaksanakan tidak dapat mencapai tujuan Bank X. Pengajuan gugatan menjadi upaya yang dilakukan Bank X mengingat keterkaitan Bank X selaku BUMN dengan instansi Pemerintah memiliki risiko reputasi yang tinggi apabila muncul sengketa. Selain itu, Bank X tidak memiliki hubungan hukum secara langsung dengan pemegang hak atas tanah sebelumnya, yakni ST. Sehingga, hal ini berpengaruh terhadap *probability ratio* atas kemenangan Bank X sebagai pihak Penggugat. Adapun dalam hal Bank X mengajukan gugatan, maka gugatan diajukan atas dasar Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana dalam Pasal 1365 yang menyatakan bahwa:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

Gugatan PMH tersebut diajukan dengan formulasi sebagai berikut:

- Tergugat I : FL
- Tergugat II : ST
- Tergugat II : Ahli waris MN
- Turut Tergugat I : Kepala Kantor Tanah Kota Pontianak
- Turut Tergugat II : BPN Provinsi Kalimantan Barat

Dalam hal ini yang menjadi poin dalam tindak perbuatan melawan hukum adalah adanya gugatan dari FL selaku pemilik hak atas tanah dengan SHM No.11820/Parit Tokaya maka merugikan Bank X selaku pemegang hak tanggungan untuk tidak dapat melakukan upaya eksekusi hak tanggungan tersebut. Adapun unsur-unsur gugatan PMH sebagaimana dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yang harus dipenuhi dan didalilkan dalam *fundamentum petendi (posita)* adalah sebagai berikut:

- a. Adanya Suatu Perbuatan
- b. Perbuatan Tersebut Melawan Hukum
- c. Unsur Kesalahan (*Schuld*)
- d. Unsur Kerugian
- e. Unsur Kausalitas

FL mengajukan gugatan untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 9512/Parit Tokaya dan memperkuat SHM No. 11820/Parit Tokaya. Namun, saat gugatan tersebut diajukan, SHM No. 11820/Parit Tokaya sedang dalam proses eksekusi hak tanggungan untuk melunasi hutang kredit yang dimiliki di Bank X. Pengajuan gugatan tersebut menyebabkan eksekusi hak tanggungan terhambat. Untuk menilai apakah terdapat perbuatan melawan hukum dalam kasus ini, Penulis harus mengidentifikasi dan mendalilkan unsur-unsur gugatan PMH sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdata:

- 1) Adanya Suatu Perbuatan: FL melakukan perbuatan hukum dengan mengajukan gugatan untuk membatalkan SHM No. 9512/Parit Tokaya dan memperkuat SHM No. 11820/Parit Tokaya.
- 2) Perbuatan Tersebut Melawan Hukum: Gugatan yang diajukan FL dapat dianggap melawan hukum karena menghambat eksekusi hak tanggungan atas SHM No. 11820/Parit Tokaya, yang sudah dalam proses hukum untuk melunasi hutang kredit yang sah.
- 3) Unsur Kesalahan (Schuld): Tindakan FL dapat dianggap salah jika gugatan tersebut tidak memiliki dasar hukum yang kuat atau jika pengajuan gugatan tersebut dilakukan dengan itikad tidak baik, yaitu untuk menghalangi hak Bank X atas eksekusi hak tanggungan.
- 4) Unsur Kerugian: Bank X mengalami kerugian karena tidak dapat melaksanakan eksekusi hak tanggungan atas SHM No. 11820/Parit Tokaya yang dapat berdampak pada kemampuan Bank X untuk mendapatkan pelunasan dari hutang kredit yang tertunggak.
- 5) Unsur Kausalitas: Harus ada hubungan sebab-akibat yang jelas antara gugatan FL dan kerugian yang dialami oleh Bank X. Dalam hal ini, kerugian Bank X disebabkan oleh penundaan eksekusi hak tanggungan akibat proses hukum yang sedang berlangsung terkait gugatan FL.

2. Langkah yang dapat Dilakukan oleh Bank X apabila Sertifikat Hak Milik No. 11820/Parit Tokaya Tetap Dibatalkan

a. Meminta Penggantian Jaminan Kepada Debitur

Dalam perjanjian kredit antara PT Z dan Bank X, Pasal 15 ayat (1) dalam perjanjian tersebut mengatur tentang agunan atau jaminan yang diberikan oleh Pihak Peminjam. Berikut adalah penjelasan dalam bahasa hukum mengenai ketentuan tersebut:

Pasal 15 Ayat (1)

"Segala harta kekayaan yang dimiliki oleh Pihak Peminjam, baik yang berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak, yang ada pada saat perjanjian ini dibuat maupun yang akan ada di masa mendatang, akan dijadikan sebagai jaminan atas pelunasan seluruh kewajiban utang Pihak Peminjam yang timbul berdasarkan perjanjian kredit ini."

Lidya Dwi Putri dan Aad Rusyad Nurdin
Pelindungan Bank sebagai Pemegang Hak Tanggungan terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah yang Dibatalkan oleh Badan Pertanahan Nasional Akibat Putusan Pengadilan (Studi Kasus PT X)

Sehingga dalam hal ini jika dikaitkan dengan SHM No. 11820/Parit Tokaya a.n Fitriadi Lim yang sudah diikat dengan sempurna menggunakan Hak Tanggungan oleh Bank X maka:

- 1) Subjek Jaminan: Pasal ini menyatakan bahwa semua jenis harta kekayaan Pihak Peminjam—baik yang bergerak seperti kendaraan dan peralatan, maupun yang tidak bergerak seperti tanah dan bangunan—akan dijadikan agunan untuk menjamin pelunasan utang.
- 2) Jenis Harta Kekayaan: Tidak terbatas pada harta kekayaan yang sudah ada saat perjanjian kredit dibuat, melainkan juga mencakup harta kekayaan yang mungkin diperoleh di masa depan.
- 3) Tujuan Jaminan: Semua harta kekayaan tersebut digunakan sebagai jaminan untuk memastikan bahwa seluruh kewajiban utang yang timbul dari perjanjian kredit dapat dilunasi.
- 4) Kewajiban Penggantian Jaminan: Apabila jaminan yang telah disediakan, seperti Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 11820/Parit Tokaya, mengalami masalah hukum atau tidak dapat dipertahankan, maka Pihak Peminjam berkewajiban untuk mengganti jaminan tersebut dengan agunan lain yang memiliki nilai yang setara dengan nilai hak tanggungan yang telah diikat dalam perjanjian kredit. Penggantian jaminan ini harus sesuai dengan ketentuan yang disepakati dalam perjanjian kredit untuk memastikan perlindungan bagi Bank X sebagai kreditur.

b. Mengajukan Gugatan Wanprestasi ke Pengadilan Negeri untuk sita Jaminan atas asset milik debitur lainnya.

Subekti mendefinisikan wanprestasi sebagai suatu kelalaian/kealpaan/cidera janji/tidak memenuhi kewajibannya dalam perjanjian (yang sah dan mengikat).¹³ J. Satrio merumuskan bahwa wanprestasi adalah suatu peristiwa atau keadaan dimana debitur (pihak yang berkewajiban melakukan prestasi) tidak memenuhi kewajiban prestasi dalam perikatannya tersebut dengan baik serta debitur memiliki unsur salah atas tidak terlaksananya prestasi tersebut.¹⁴ Ridwan Halim memberikan pengertian wanprestasi sebagai suatu hal mengenai prestasi yang tidak terlaksana sebagaimana kesepakatan dalam perjanjian, tidak terlaksananya prestasi tersebut tidak memiliki alasan atau sebab yang dibenarkan (terjadi *force majeure*).¹⁵

¹³ Subekti dan Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 1986, p.110.

¹⁴ J. Satrio, *Wanprestasi: Menurut KUHPerdara, Doktrin, dan Yurisprudensi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, p.3.

¹⁵ A. Ridwan Halim, *Pengantar Hukum Indonesia*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2007, p.300.

Debitur harus melaksanakan kewajiannya sesuai dengan kesepakatan yang disebut dengan prestasi. Namun, ada kalanya debitur tidak melaksanakan prestasinya.¹⁶ KUHPerdara mengenal dua kemungkinan yang terjadi dalam hal seseorang yang berjanji tidak melaksanakan prestasinya. Kemungkinan pertama adalah terdapat keadaan memaksa (*force majeure*) yaitu diatur dalam Pasal 1244-1245 KUHPerdara dan kemungkinan kedua adalah pihak tersebut lalai dalam melaksanakan prestasi atau yang sering disebut dengan wanprestasi yang diatur dalam Pasal 1247-1248 KUHPerdara.

Wanprestasi merupakan kondisi mengenai tidak terlaksananya prestasi sebagaimana yang telah disepakati oleh para pihak, dan tidak terlaksananya prestasi tersebut tidak memiliki alasan atau sebab yang dibenarkan (terjadi *force majeure*). Wanprestasi atau lalai atau ingkar ingkar janji dapat dikategorikan dalam empat kondisi, yaitu:¹⁷

- 1) Tidak melakukan hal yang disanggupi untuk dilaksanakan;
- 2) Melakukan hal yang disanggupi namun tidak sesuai dengan kesepakatan;
- 3) Melakukan hal yang disanggupi namun sudah terlambat; atau
- 4) Melaksanakan sesuatu yang berdasarkan kesepakatan tidak boleh dilakukan.

Jika terpenuhinya kondisi tersebut maka pihak tersebut dapat dinyatakan lalai atau wanprestasi. Untuk menyatakan seseorang telah melakukan wanprestasi, maka pihak lawan harus memintakannya kepada hakim di Pengadilan, dan jika pihak lainnya tersebut menyangkal maka harus dibuktikan di muka hakim untuk kelalaiannya tersebut. Pasal 1238 KUHPerdara memberi petunjuk cara memperingatkan agar pihak lawan memenuhi kewajibannya jika tidak maka ia dapat dinyatakan wanprestasi, bahwa:

“Si berutang adalah lalai, bila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri jika ini menetapkan bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

¹⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005, p.45.

Lidya Dwi Putri dan Aad Rusyad Nurdin
Pelindungan Bank sebagai Pemegang Hak Tanggungan terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah yang Dibatalkan oleh Badan Pertanahan Nasional Akibat Putusan Pengadilan (Studi Kasus PT X)

Selain adanya kondisi tidak berprestasinya debitur karena lewatnya waktu melaksanakan prestasi, debitur dapat dinyatakan lalai jika setelah diberikan somasi, prestasi tetap tidak dilaksanakan. Somasi merupakan “perintah/peringatan” (*bevel*) untuk melaksanakan prestasi yang dituangkan secara tertulis, yang diberikan kreditur kepada debitur. Beberapa penjelasan yang dikemukakan oleh J. Satrio terkait wanprestasi, selain yang dibahas di atas, bahwa:¹⁸

- 1) Terkait dengan wanprestasinya seorang debitur, jika pihak ketiga melakukan kesalahan/wanprestasi terhadap debitur sehingga debitur tidak dapat memenuhi prestasinya kepada krediturnya, hal tersebut tidak bisa menjadi pembelaan debitur agar tidak dinyatakan wanprestasi. Karena seharusnya debitur sudah dapat memperhitungkan kesulitan-kesulitan debitur dalam memenuhi kewajibannya;
- 2) Tidak ada kewajiban bagi kreditur untuk memberikan somasi atau debitur tidak bisa memaksa kreditur untuk melancarkan somasi di saat yang paling menguntungkan bagi debitur, karena perubahan harga obyek perjanjian seharusnya sudah diperhitungkan oleh dan menjadi tanggungan penjual.
- 3) Tidak terlaksananya peristiwa yang dijamin pihak ketiga, menjadikan pihak ketiga tersebut berada dalam keadaan wanprestasi;
- 4) Kewajiban dalam suatu perjanjian (prestasi) seorang pewaris beralih kepada ahli waris;
- 5) Pada perikatan yang menyebutkan jenis dari obyek perjanjian, debitur tidak dapat dianggap wanprestasi jika ia menyerahkan barang dengan kualitas yang baik. Pada perikatan hasil debitur wajib menjamin material yang digunakan dalam melaksanakan prestasinya harus memiliki sifat-sifat yang tepat untuk tujuan itu;
- 6) Tidak ada larangan bagi kreditur untuk mengajukan gugatan bersyarat, bahwa gugatan akan berlaku ketika debitur dalam keadaan lalai;

¹⁸ Marthalena Pohan, *Wanprestasi*, p.202-203. dalam Yahman, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*, Kencana, Jakarta, 2016, p.34.

Dalam kasus di mana PT Z dinyatakan cidera janji (wanprestasi) akibat kegagalannya untuk melunasi hutang sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disepakati, Bank X dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri.

Pasal 21

Kejadian Cidera Janji

(1) Pihak Peminjam dianggap cidera janji apabila gagal dalam memenuhi kewajiban sesuai dengan syarat dan ketentuan yang tercantum dalam perjanjian kredit ini.

Pasal 24

Hak Bank untuk Mengakhiri Jangka Waktu Kredit

(1) Apabila Pihak Peminjam melanggar ketentuan jangka waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian kredit ini, Bank berhak untuk mengakhiri jangka waktu kredit dengan mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 KUHPerdara. Dalam hal ini, Pihak Peminjam wajib membayar lunas seluruh utangnya dalam tenggang waktu yang ditetapkan oleh Bank kepada Pihak Peminjam, apabila Pihak Peminjam dinyatakan cidera janji berdasarkan Pasal 21 ayat (1) perjanjian kredit ini.

(2) Apabila setelah berakhirnya jangka waktu kredit, terlepas dari alasan apa pun, Pihak Peminjam tidak melunasi utangnya sesuai dengan perjanjian kredit, Bank berhak untuk mengambil tindakan hukum yang diperlukan sesuai dengan hukum yang berlaku.

Dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 21 ayat (1) perjanjian kredit, yang menyatakan bahwa PT Z telah dinyatakan cidera janji karena tidak memenuhi kewajiban pelunasan utang sesuai dengan perjanjian, dan mengacu pada Pasal 24 ayat (1) yang memberikan hak kepada Bank X untuk mengakhiri jangka waktu kredit serta menuntut pelunasan utang secara segera, serta Pasal 24 ayat (2) yang mengatur hak Bank X untuk mengambil tindakan hukum lebih lanjut, Dalam situasi di mana PT Z sebagai debitur telah mengalami cidera janji dengan tidak menyerahkan jaminan pengganti sebagaimana diatur dalam Pasal 15 perjanjian kredit, dan mengingat bahwa aset yang dimiliki yakni SHM No. 11820/Parit Tokaya sudah dibatalkan maka sebagai jaminan di Bank X, Bank X berhak untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri.

Lidya Dwi Putri dan Aad Rusyad Nurdin
Pelindungan Bank sebagai Pemegang Hak Tanggungan terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah yang Dibatalkan oleh Badan Pertanahan Nasional Akibat Putusan Pengadilan (Studi Kasus PT X)

Bank X berhak untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri terhadap PT Z, yang mengalami cedera janji dengan tidak menyerahkan jaminan pengganti sebagaimana diatur dalam Pasal 15 perjanjian kredit. Gugatan ini bertujuan untuk menuntut pelunasan utang secara penuh dan segera, serta untuk meminta perintah pengadilan agar pelaksanaan pembayaran utang dilakukan sesuai dengan hukum yang berlaku. Dalam gugatan tersebut, Bank X akan meminta Pengadilan Negeri untuk memerintahkan PT Z untuk segera memenuhi kewajibannya dengan menyerahkan jaminan pengganti dengan nominal yang sesuai. Jika PT Z tidak mau menyerahkan aset yang diatur dalam perjanjian kredit atau jika aset yang ada belum diikat secara sempurna sebagai jaminan di Bank X, Bank X juga akan mengajukan permohonan untuk melakukan sita jaminan atas aset-aset milik PT Z. Permohonan sita jaminan ini bertujuan untuk memastikan bahwa aset-aset tersebut, yang tidak diikat sebagai jaminan di Bank X, dapat digunakan untuk menutupi utang yang belum dilunasi. Dengan demikian, langkah ini bertujuan untuk melindungi kepentingan Bank X dan memastikan bahwa kewajiban utang dipenuhi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

a. Dasar Hukum Gugatan

Berdasarkan Pasal 21 ayat (1) perjanjian kredit, PT Z telah dinyatakan cedera janji karena tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi utang sesuai ketentuan perjanjian. Ketentuan Pasal 24 ayat (1) memberikan hak kepada Bank X untuk mengakhiri jangka waktu kredit dan memaksa pelunasan utang, serta Pasal 24 ayat (2) memberikan hak kepada Bank X untuk menempuh langkah hukum.

b. Materi Gugatan

Pernyataan Cidera Janji: Dalam gugatan ini, Bank X akan menyatakan bahwa PT Z telah mengalami cedera janji karena gagal dalam menyerahkan jaminan pengganti sesuai dengan ketentuan Pasal 15 ayat (1) perjanjian kredit. Pasal tersebut mengatur bahwa segala harta kekayaan Pihak Peminjam, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di masa mendatang, menjadi jaminan bagi pelunasan utang. Ketidakmampuan PT Z untuk menyerahkan jaminan pengganti yang diperlukan merupakan pelanggaran terhadap kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian kredit.

b. Permintaan Pengadilan

Bank X akan meminta Pengadilan Negeri untuk memutuskan agar PT Z segera memenuhi kewajibannya dengan menyerahkan jaminan pengganti yang sesuai, sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1). Jika PT Z tidak dapat memenuhi kewajiban tersebut dalam tenggang waktu yang ditetapkan oleh Pengadilan, Bank X berhak untuk menuntut pelunasan utang secara penuh sesuai dengan ketentuan Pasal 24 ayat (1) perjanjian kredit.

c. Tindakan Hukum

Bank X juga akan mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri untuk melakukan tindakan hukum lebih lanjut sesuai dengan Pasal 24 ayat (2). Ini termasuk permohonan untuk melakukan sita jaminan terhadap aset-aset milik PT Z yang belum diikat secara sempurna sebagai jaminan di Bank X. Sita jaminan ini bertujuan untuk memastikan bahwa aset-aset tersebut dapat digunakan untuk menutupi kewajiban utang, guna melindungi kepentingan Bank X dan menjamin pelaksanaan kewajiban debitur sesuai dengan hukum yang berlaku.

d. Langkah Hukum

Jika PT Z tidak melunasi utangnya setelah putusan pengadilan, Bank X berhak untuk mengambil tindakan hukum lebih lanjut, seperti permohonan eksekusi putusan kepada Pengadilan Negeri untuk memastikan pelaksanaan pembayaran utang tersebut sesuai dengan hukum yang berlaku.

C. PENUTUP

1. Koordinasi dan Pelindungan Hukum Bank X Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Milik. Bank X menghadapi tantangan hukum karena adanya pembatalan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 11820/Parit Tokaya yang telah diikat sebagai agunan dalam perjanjian kredit. Untuk melindungi haknya sebagai pemegang hak tanggungan, Bank X perlu melakukan beberapa langkah penting, yakni langkah pertama adalah berkoordinasi dengan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Lidya Dwi Putri dan Aad Rusyad Nurdin

Pelindungan Bank sebagai Pemegang Hak Tanggungan terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah yang Dibatalkan oleh Badan Pertanahan Nasional Akibat Putusan Pengadilan (Studi Kasus PT X)

serta pihak terkait lainnya, seperti Kantor Pertanahan Kota Pontianak dan Badan Pertanahan Provinsi Kalimantan Barat. Koordinasi ini bertujuan untuk mengklarifikasi dan memastikan bahwa hak tanggungan Bank X tetap diakui meskipun ada pembatalan sertifikat. Bank X harus menyampaikan surat keberatan dan permohonan pencatatan ulang agar kepentingannya sebagai pemegang hak tanggungan tetap dilindungi. Jika koordinasi tidak membuahkan hasil yang diharapkan, Bank X harus mempertimbangkan langkah hukum formal, seperti mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum (PMH) untuk mengklaim kerugian akibat pembatalan sertifikat yang mempengaruhi hak eksekusi. Selain itu, Bank X juga dapat meminta penggantian jaminan dari debitur atau mengajukan gugatan wanprestasi untuk memastikan pemenuhan kewajiban debitur.

2. Jika SHM No. 11820/Parit Tokaya tetap dibatalkan meskipun upaya koordinasi telah dilakukan, Bank X memiliki opsi langkah hukum berikut yakni Bank X dapat mengajukan gugatan wanprestasi terhadap PT Z, selaku debitur, yang tidak memenuhi kewajiban untuk menyerahkan jaminan pengganti. Dalam gugatan ini, Bank X dapat meminta pengadilan untuk memerintahkan PT Z agar segera melunasi utang atau menyediakan jaminan pengganti. Gugatan ini berdasarkan ketentuan perjanjian kredit yang mengatur kewajiban peminjam untuk menyediakan agunan. Dan apabila PT Z gagal memenuhi kewajiban, Bank X dapat mengajukan permohonan kepada pengadilan untuk melakukan sita jaminan atas aset-aset PT Z sebagai jaminan tambahan. Ini bertujuan untuk melindungi kepentingan Bank X dan memastikan bahwa utang yang belum dilunasi dapat tertutupi. Langkah ini juga mencakup eksekusi putusan pengadilan jika diperlukan untuk menegakkan kewajiban debitur.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Agustina, Rosa. 2003. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Bahsan, M. 2015. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta. PT Raja Grafindo Persada.
- Basuki, Sunario. 2002. *Ketentuan Hukum Tanah Nasional (HTN) yang Menjadi Dasar dan Landasan Hukum Pemilikan dan Penugasan Tanah*. Jakarta: Program Pendidikan Spesialis Notariat Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Chomzah, Ali Achmad. 2002. *Hukum Pertanahan Seri I: Pemberian Hak Atas Tanah Negara Dan Seri II: Sertipikat dan Permasalahannya*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Effendie, Bachtiar. 1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumni.
- Gautama, Sudargo dan Soetiyarto, Ellyda T.. 1997. *Komentar Atas Peraturan-Peraturan Undang-Undang Pokok Agraria 1996*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Hadjon, Phillips M. 1987. *Pelindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu.
- Halim, A. Ridwan. 2007. *Pengantar Hukum Indonesia*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Harahap, M. Yahya. 2019. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Harsono, Boedi. 2000. *Hukum Agraria*. Jakarta: Djambatan
- Hutagalung, Arie S., 2005, *Pelindungan Pemiilikan Tanah dari Sengketa Menurut Hukum Tanah Nasional, Tebaran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia
- Prodjodikoro, Wirjono. 2007, *Perbuatan Melawan Hukum Dipandang dari Sudut Hukum Perdata*. Bandung: Mandar Maju.
- Satrio, J. 2014. *Wanprestasi: Menurut KUHPerdata, Doktrin, dan Yurisprudensi*. Bandung. Citra Aditya Bakti.
- Sjahdeni, Sutan Remy. 1999. *Hak Tanggungan Atas Asas-Asas, Ketentuan Pokok, dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*. Bandung: Alumni.
- Subekti dan Tjitrosoedibio. 1986. *Kamus Hukum*. Jakarta: PT. Pradnya Paramita.
- Subekti. 2005. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Supramono, Gatot. 2013. *Perjanjian Utang Piutang*. Jakarta: Kencana.
- Suyuthi, Wildan. 2004. *Sita Eksekusi Praktek Kejurusitaan Pengadilan*. Jakarta: PT Tatanusa.
- Yahman. 2016. *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan yang Lahir dari Hubungan Kontraktual*. Jakarta: Kencana.

Publikasi

- Aryani, Francisca Kusuma dan Gunawan. *Pelindungan Hukum Bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Terhadap Sengketa Agunan yang Menyebabkan Batalnya Perjanjian Kredit*. Jurnal Hukum Adigama. Vol.1. No.1 (2018).
- Badruzaman, Mariam Darus. *Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminanm*. Jurnal Hukum Bisnis. Vol.11 No.1 (2000).

Lidya Dwi Putri dan Aad Rusyad Nurdin

Pelindungan Bank sebagai Pemegang Hak Tanggungan terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah yang Dibatalkan oleh Badan Pertanahan Nasional Akibat Putusan Pengadilan (Studi Kasus PT X)

Kalley, Rivaldo Marcello. *Kedudukan Benda Tak Bergerak sebagai Jaminan dalam Perjanjian Kredit*. Jurnal Lex Privatum. Vol.11. No.1 (2023).

Siregar, Nur Rizki. *Tinjauan Hukum Kekuatan Eksekutorial terhadap Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Debitur Wanprestasi*. USM Law Review. Vol.5. No.1 (2022).

Paputungan, Nina. *Kajian Hukum Hak Tanggungan terhadap Hak atas Tanah Sebagai Syarat Memperoleh Kredit*. Lex Privatum. Vol.IV. No.2 (2016).

Porta, Rafael La. *Investor Protection and Corporate Governance*. Journal of Financial Economics. No.58 (1999).

Putra, Oky Ditya Argo. *Prinsip-prinsip Hukum Jaminan dalam Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah*. Jurnal Repertorium. Edisi 1 (Januari-Juni 2014).

Usanti, Trisadini Prasastinah. *Lahirnya Hak Kebendaan*. Jurnal Perspektif. Vol.XVII. No.1 (2012).

Sumber Hukum

HIR (*Het Herziene Indonesisch Reglement*), (Reglement Indonesia Baru). Statblad Tahun 1941 Nomor 44.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

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 4 tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.