**AKIBAT HUKUM PROYEK PENGADAAN TANAH BAGI KEPENTINGAN UMUM TERHADAP OBJEK HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN UNDANG – UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM JUNCTO UNDANG – UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN**

**TESIS**

**Telah Disetujui Untuk Mengikuti Sidang Tesis**

**Guna Memperoleh Gelar Magister Pada Program Magister Kenotariatan Universitas Pasundan**

Disusun Oleh:

**SUWANDA SANDY PUTRA**

**208100019**

Di Bawah Bimbingan :

**Prof. Dr. H. Aslan Noor, S.H, M.H., CN.**

**Dr. H. Alin Ardinal Widjaksana, S.H., M.Kn.**



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**PROGRAM PASCASARJANA**

**UNIVERSITAS PASUNDAN BANDUNG**

**TAHUN 2024**

**DAFTAR ISI**

**LEMBA PENGESAHAN KOMISI PEMBIMBING….............................................................i**

**LEMBAR PENGESAHAN………………………………………………...……......................ii**

**SURAT PERNYATAN………………………………………………………...........................iii**

**ABSTRAK………………………………………………………………...……........................iv**

**KATA PENGANTAR…………………………………………………………….....................vi**

**DAFTAR ISI……………………………………………………………...…….......................viii**

**BAB I PENDAHULUAN**

1. **Latar Belakang……..……………………………………………...............................1**
2. **Identifikasi Masalah………………………………………...…................................13**
3. **Tujuan Penelitian………………………………………………...............................13**
4. **Kegunaan Penelitian………………………………………...…...............................14**
5. **Kerangka Penelitian…………………………………...………................................15**
6. **Metode Penelitian……………………………………………...................................25**
7. Spesifikasi Penelitian…………………......………........................................25
8. Metode Pendekatan…………………………….............................................25
9. Tahap Penelitian…………………………………………..............................26
10. Teknik Pengumpulan Data……………………………..................................28
11. Analisis Data…...………………………........................................................28
12. Lokasi Penelitian …………….......……………...…............................29

**BAB II PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM DAN KETENTUAN HUKUM JAMINAN…............................................30**

* 1. **Tinjauan Umum Mengenai Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan**

**Untuk Kepentingan Umum. .........................................................................……….30**

* 1. Sejarah, Pengertian, Asas dan Tujuan Pengadaan Tanah…………...………30
  2. Pembangunan Bagi Kepentingan Umum.......................................................34
  3. Penyelengaraan Pengadaan Tanah.................................................................38

1. **Tinjauan Umum Mengenai Hukum dan Lembaga Jaminan….....……..................42**
2. Perjanjian Kredit Dalam Ruang Lingkup Perbankan.......……...…………...42
3. Pengertian, Asas, Jenis – Jenis, dan Unsur – Unsur Hukum Jaminan….........46
4. Lembaga Jaminan Hak Tanggungan………………………………………..53

**BAB III PENJAMINAN TANAH KE BANK YANG TELAH DITETAPKAN**

**MANJADI OBJEK PENGADAAN TANAH……………….....…………………...61**

1. **Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Waduk Jatigede.......……61**
2. **Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Cisumdawu......77**
3. **Kasus Posisi Penjaminan Tanah Yang Telah Ditetapkan Menjadi**

**Objek Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Waduk Jatigede…......…………58**

1. **Kasus Posisi Penjaminan Tanah Yang Telah Ditetapkan Menjadi**

**Objek Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Tol Cisumdawu...........................89**

**BAB IV ANALISIS TENTANG AKIBAT HUKUM JAMINAN ATAS TANAH**

**YANG DITETAPKAN SEBAGAI LOKASI PENGADAAN TANAH......……….93**

1. **Status Hak Tanggungan Atas Tanah Yang Menjadi Onjek Jaminan Bank**

**Dengan Ditetapkannya Sebagai Lokasi Pengadaan Tanah…………….........……99**

1. **Akibat Hukum Bagi Pihak Bank Sebagai Pemegang Jaminan Atas Tanah**

**Yang Ditetapkan Sebagai Lokasi Pengadaan Tanah Apabila Terjadi**

**Kredit Macet………….......................................................................................…...105**

**BAB V PENUTUP…………………………………………........................………………...113**

1. **Kesimpulan………………...……………………………...........................................113**
2. **Saran………………………...…………………………..............................................114**

**DAFTAR PUSTAKA……………….........................………………………………………….xi**

ABSTRAK

**AKIBAT HUKUM PROYEK PENGADAAN TANAH BAGI KEPENTINGAN UMUM TERHADAP OBJEK HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN UNDANG – UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM JUNCTO UNDANG – UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN.**

Permasalahan yang dikaji dalam tesis ini mengenai status tanah yang dibebani hak tanggungan yang terkena proyek pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, kemudian akibat hukum dan perlindungan hukum bagi kreditur sebagai pemegang jaminan atas tanah yang ditetapkan sebagai objek proyek pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepantingan umum.

Metode penelitian yang digunakan adalah Deskriptif Analisis dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif, untuk mengumpulkan data, penelitian ini menggunakan dua tahap yaitu : penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan.

Hasil kajian adalah Status Hak Tanggungan memiliki kedudukan istimewa atau keutamaan yang melekat pada kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan tersebut. Dalam kasus ini kedudukan istimewa atau keutamaan Hak Tanggungan tersebut berubah menjadi tidak istimewa atau utama ketika tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut ditetapkan sebagai lokasi Pengadaan Tanah. Statusnya tetap melekat Hak Tanggungan terhadap tanah tersebut namun sifat dari kedudukan isitimewa dan keutamaan Hak Tanggungannya berubah menjadi tidak istimewa dan utama.

Status Hak Tanggungan hapus pada saat ganti kerugian dilakukan pada pihak yang berhak. Sesuai dengan ketentuan hapusnya Hak Tanggungan disebakan hak atas tanah yang jatuh ketangan Negara untuk proyek Pengadaan Tanah dengan cara ganti kerugian.

Perlindungan hukum bagi Bank sebagai kreditor dalam kasus ini, ada dua segi yaitu pelindungan dari segi ketentuan Peraturan Perundang-Undangan mengenai Pengadaan Tanah dan perlindungan dari segi Hukum Jaminnan.

Kata kunci: *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Hak Tanggungan, Akibat Hukum Perlindungan Hukum.*

**ABSTRACT**

**LEGAL CONSEQUENCES OF LAND ACQUISITION PROJECTS FOR PUBLIC INTERESTS ON OBJECTS OF HOLDING RIGHTS BASED ON LAW NUMBER 2 OF 2012 CONCERNING LAND ACQUISITION FOR DEVELOPMENT IN THE PUBLIC INTEREST JUNCTO LAW NUMBER 4 OF 1996 CONCERNING HOLDING RIGHTS.**

The problems studied in this thesis concern the status of land which is encumbered with mortgage rights which are affected by a land acquisition project for development in the public interest, then the legal consequences and legal protection for creditors as collateral holders of land designated as the object of a land acquisition project for development in the public interest.

The research method used is descriptive analysis using a normative juridical approach. To collect data, this research used two stages, namely: library research and field research.

The results of the study are that the Mortgage Rights Status has a special position or priority attached to the creditor as the holder of the Mortgage Rights. In this case, the special or priority position of the Mortgage Rights changes to become non-special or primary when the land encumbered with the Mortgage Rights is designated as the Land Acquisition location. The status remains attached to the mortgage right to the land, but the nature of the special position and priority of the mortgage right changes to become non-special and primary.

Mortgage Rights status is removed when compensation is made to the entitled party. In accordance with the provisions of the abolition of Mortgage Rights, the rights to land fall into the hands of the State for the Land Acquisition project by way of compensation.

Legal protection for the Bank as a creditor in this case, there are two aspects, namely protection in terms of the provisions of Legislation regarding Land Acquisition and protection in terms of Guarantee Law.

Keywords: *Land Acquisition for Public Interest, Mortgage Rights, Legal Effects of Legal Protection*.

**ABSTRAK**

**AKIBAT HUKUM PROYEK PENGAYAAN TANAH PIKEUN KEPENTINGAN BALAREA DINA OBJEK HAK TANGGUNGAN DIDASARKEUN UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 NGEUNAAN PEMBEBASAN TANAH PIKEUN PEMBANGUNAN KANGGE KEPENTINGAN UMUM JUNCTO UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 2012 NGEUNAAN HAK TANGGUNGAN.**

Masalah anu ditalungtik dina tesis ieu ngeunaan status lahan anu dibebani ku hak tanggungan anu kapangaruhan ku proyek pembebasan lahan pikeun pangwangunan pikeun kapentingan umum, teras akibat hukum sareng perlindungan hukum pikeun kreditur salaku anu nyepeng jaminan pikeun lahan anu ditunjuk salaku objek proyék pembebasan lahan pikeun pangwangunan pikeun kapentingan umum.

Métode panalungtikan anu digunakeun nyaéta analisis déskriptif ngagunakeun pamarekan yuridis normatif. Pikeun ngumpulkeun data, ieu panalungtikan ngagunakeun dua tahapan, nya éta: panalungtikan pustaka sareng panalungtikan lapangan.

Hasil panalungtikan nya éta Status Hak tanggungan ngabogaan posisi husus atawa prioritas anu digantelkeun ka kreditur salaku nu nyekel Hak tanggungan. Dina hal ieu, posisi husus atawa prioritas tina Hak tanggungan robah jadi non-spésial atawa primér nalika lahan anu ditempel ku Hak tanggungan ditunjuk salaku lokasi Akuisisi Tanah. Status tetep napel hak tanggungan ka lahan, tapi sipat posisi husus sarta prioritas hak tanggungan robah jadi non-husus jeung primér.

Status Hak tanggunagn dipiceun nalika santunan dilakukeun ka pihak anu dijudulan. Luyu jeung katangtuan penghapusan Hak tanggungan, hak dina tanah digolongkeun kana panangan Nagara pikeun proyék Pembebasan Tanah ku cara ganti rugi.

Perlindungan hukum pikeun Bank salaku kreditur dina hal ieu, aya dua aspék, nya éta panyalindungan dina hal katangtuan Perundang-undangan ngeunaan Pembebasan Tanah jeung perlindungan dina hal UU Penjaminan.

Kata Kunci: *Pembebasan Lahan pikeun Kapentingan Umum, Hak tanggungan, Pangaruh Hukum Perlindungan Hukum.*

**DAFTAR PUSTAKA**

1. **BUKU – BUKU :**

Adrian Sutedi, *Hukum Pertambangan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Bagian Pertama Jilid I,* Jakarta : Djambatan, 1999.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*: *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2003.

Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda lain yang Melekat Pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Jakarta: Nuansa Madani, 2010.

Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Bandung: Alumni, 1986.

Efendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktis Hukum*, Jakarta: Rajawali, 1989.

Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 1996.

Ida Nurlinda, *Monograf Hukum Agraria: Reforma Agraria Untuk Kesejahteraan Rakyat dan Keadilan Agraria*, Bandung: LoGoz Publishing berkerja sama dengan Pusat Studi Hukum Lingkungan dan Penataan Ruang Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, 2013.

John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Cetakan Kedua Jakarta : Sinar Grafika, 1988.

M. Bahsan, *Hukum jaminan dan jaminan kredit perbankan Indonesia,* Jakarta : Rajagrafindo Persada*,* 2010.

Maria S.W., *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Kompas, 2006.

Oloan Sitorus dan Dayat Limbong*, Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum,* Yogyakarta : Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2004.

Parlindungan A.P., *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung: Mandar Maju, 1991.

Prayudi Atmosoedirjo, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1994.

Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri,* Jakarta : Ghalia Indonesia, 1990.

Satrio J., *Hukum Jaminan, Hak- Hak Kebendaan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1993.

Soerjono Soekanto, Sri Mawudji, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat,* Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, [*Hukum jaminan di Indonesia pokok-pokok hukum jaminan dan jaminan perorangan*](javascript:%20OpenModalWindow('plain.php?app=simpus&act=detail&id=0189166')) , Edisi Pertama, Yogyakarta: Liberty, 1980.

Subekti, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit,* Bandung : Citra Aditya Bhakti, 1996.

Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata,* Bandung : Intermasa, 1996.

Thomas Suryatno, Dkk, *Kelembagaan Perbankan*, Jakarta: PT Gramedia Pusaka Utama, 2005.

Urip Santoso, *Hukum Agraria&Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana, 2005.

Winarmo Surakhmad, *Pengantar Penelitian Ilmiah: Dasar Metoda Teknik,* Bandung: Tarsito, 1985.

**JURNAL JURNAL :**

Hasil Penelitian Djuhaendah Hasan, *Masalah Jaminan dalam Perjanjian Kerdit*, BPHN 1992. Dalam buku, Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda lain yang Melekat Pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Jakarta: Nuansa Madani, 2010

Ida Nurlinda, *Monograf Hukum Agraria: Reforma Agraria Untuk Kesejahteraan Rakyat dan Keadilan Agraria*, Bandung: LoGoz Publishing berkerja sama dengan Pusat Studi Hukum Lingkungan dan Penataan Ruang Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, 2013

**DOKUMEN – DOKUMEN :**

Dokumen penyesuaian data berdasarkan hasil BPKP jabar selaku tim verifikasi dan validasi data samsat jatigede, Desember 2012.

Dokumen Perjanjian Kredit dibawah tangan Nomor 0020/9990/01/05 Bank Perkreditan Rakyat Sumedang.

Dokumen Perjanjian kredit dibawah tangan Nomor 08.2012.019.000. Bank Perkreditan Rakyat Sumedang.

Dokumen Persentasi Jatigede Bupati Sumedang Tanggal 16 Juli 2013.

Dokumen Progres Pengadaan Tanah Tol Cisumdawu.

Dokumen Rekapitulasi Data Tanah Yang Terlewat Tahun 2008.

Dokumen Surat Keputusan Gubernur Nomor 620/Kep.824-Sarek/2005.

Dokumen surat keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/147/ Kep/DIR Tanggal 12 November 1998 Tentang Kualitas Aktiva Produktif.

Dokumen Surat Keputusan Gubernur Nomor 620/Kep.1289-Pemum/2013.

Dokumen, Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor 5933.82/SK/1266-pem-Um/1981

Wawancara dengan Gumilar selaku Kepala Bidang bagian Tata Pemerintah, Kantor Pemerintahan Daerah Kabupaten Sumedang Hari Senin, 18-03-2024, jam 11.00 WIB.

Wawancara dengan Wawan, Selaku Analis Bank Perkreditan Rakyat Sumedang, Pada hari Rabu Tanggal 25-03-2024, Pukul 11.30.

Wawancara dengan Yanti Krisyana Dewi, SE. selaku Direktur Utama Bank Perkreditan Rakyat Sumedang, Pada hari Rabu Tanggal 25-03-2024, Pukul 13.00

**INTERNET :**

<http://millamantiez.blogspot.com/2013/04/materi-hukum-jaminan-ibu-noor.html>, diakses pada tanggal 20-03-2024.

http://pedulitataruangsumedang.blogspot.com/, Diakses Pada Tanggal 22-03-2024

<http://www.sumedangkab.go.id/index.php?option=com_content&view=article&id=58&Itemid=64>, Diakses Pada Tanggal 22-03-2024

[www.academia.edu/5425892/Pengadaan\_Tanah\_Untuk\_Kepentingan\_Banyak\_Persoalan\_Hukum\_](http://www.academia.edu/5425892/Pengadaan_Tanah_Untuk_Kepentingan_Banyak_Persoalan_Hukum_). Diakses Pada Tanggal 21-03-2024