

# PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAKTANGGUNGAN PADA TANAH YANG DINYATAKAN TERLANTAR

Angga Perdana Putra<sup>1</sup>, Hanafi Arief<sup>2</sup>, Muhammad Aini<sup>3</sup>

<sup>1</sup>74021Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Kalimantan MAB.NPM.16810084

<sup>2</sup>74021Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Kalimantan MAB.NIDN.OOO4085801

<sup>3</sup>74021Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Kalimantan MAB. NIDN.1126108202

## ABSTRAK

Penelitian ini ditulis dengan tujuan untuk mengetahui terhadap hak atas tanah yang dinyatakan terlantar dalam obyek Hak Tanggungan ialah membahas masalah status Hak Tanggungan atas tanah yang dinyatakan sebagai tanah terlantar dalam PP No.11/2010. Hal ini dikarenakan dalam Pasal 18 UU No. 4/1996 dapat dinyatakan hapus karena beberapa sebab, salah satunya dikarenakan hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan (Pasal 18 huruf d UU No. 4/1996). Pendapat umum yang berlaku adalah hapusnya Hak Tanggungan maka tidak menghapuskan perjanjian pokok. Hal ini sebagaimana dijelaskan oleh Mariam Darus Badruzaman, dengan hapusnya hak atas tanah tidak dengan sendirinya menghapuskan Hak Tanggungan, Hak Tanggungan tetap melekat pada hak atas tanah yang dinyatakan hapus tersebut. Pandangan ini sejalan dengan pandangan Maria SW Sumardjono, bahwa penetapan sebagai tanah terlantar bisa berdampak terhadap pemegang Hak Tanggungan bila tanah yang bersangkutan dijadikan Hak Tanggungan. Jika hak atas tanah tersebut hapus, Hak Tanggungan juga hapus tetapi hutang yang membebani tetap berlangsung dan untuk membahas masalah status Hak Tanggungan atas tanah yang dinyatakan sebagai tanah terlantar dalam PP No.11/2010. Hal ini dikarenakan dalam Pasal 18 UU No. 4/1996 dapat dinyatakan hapus karena beberapa sebab, salah satunya dikarenakan hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan (Pasal 18 huruf d UU No. 4/1996)

Menurut hasil penelitian skripsi ini menunjukan bahwa: Akibat hukum dari tanah yang ditetapkan sebagai tanah terlantar adalah adanya pemutusan hubungan hukum antara subjek pemegang hak atas tanah dengan Obyek tanah, kemudian tanah tersebut dikuasai kembali oleh Negara. Obyek tanah yang dikuasai oleh Negara tanpa adanya hak atas tanah bukan merupakan Obyek dari Hak Tanggungan. Sehingga apabila bank menerima tanah terlantar sebagai jaminan kredit, maka akibat hukumnya adalah bank tersebut tidak bisa memberikan pembebanan Hak Tanggungan atas Obyek tanah tersebut.

Kata kunci: *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Tanggungan Pada Tanah Yang Dinyatakan Terlantar*

## ABSTRACT

*This research is written with the aim of knowing the land rights that are declared neglected in the object of the mortgage, which is to discuss the issue of the status of the mortgage rights over land which is declared as abandoned land in PP No.11 / 2010. This is because in Article 18 of Law no. 4/1996 can be declared null and void due to several reasons, one of which is due to the abolition of land rights encumbered with Mortgage Rights (Article 18 letter d Law No. 4/1996). The prevailing general opinion is that the Mortgage Rights are abolished so it does not abolish the main agreement. This is as explained by Mariam Darus Badruzaman, with the abolition of land rights does not automatically eliminate the Mortgage Rights, the Mortgage is still attached to the land rights that are declared null and void. This view is in line with Maria SW Sumardjono's view, that the designation as abandoned land can have an impact on Mortgage holders if the land in question is used as Mortgage Rights. If the land title is abolished, the Mortgage will also be written off, but the burdensome debt will continue and to discuss the issue of the status of the Land Title which is declared as abandoned land in PP No.11 / 2010. This is because in Article 18 of Law no. 4/1996 can be declared null and void due to several reasons, one of which is due to the abolition of land rights encumbered with Mortgage Rights (Article 18 letter d of Law No.*

*According to the results of this research, this thesis shows that: The legal consequence of land which is designated as abandoned land is the termination of the legal relationship between the subject of land rights holders and the land object, then the land is controlled again by the State. Land objects that are controlled by the State without any rights to land are not objects of Mortgage Rights. So that if a bank receives abandoned land as collateral for credit, the legal consequence is that the bank cannot provide a mortgage charge for the land object.*

*Keywords: Legal Protection of Mortgage Holders on Abandoned Land*

## PENDAHULUAN

Mengingat pentingnya peran tanah tersebut, maka harus ada suatu lembaga yang memiliki otoritas seperti negara (state) untuk mengelola dan mengatur keberadaan dalam

peran tanah. Pasal 33 Ayat (3) UUD Negara RI Tahun 1945 menegaskan peranan negara dalam mengelola dan mengatur tanah, bahwa kekayaan alam yang terkandung di dalamnya

dikuasai negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Berdasarkan hak menguasai dari negara seperti ditegaskan dalam Pasal 2 UUPA, maka menurut ketentuan dalam Pasal 4 UUPA yang selanjutnya dirinci dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, kepada perseorangan atau badan hukum diberikan beberapa macam hak atas tanah. Hak-hak tersebut di atas dapat dimiliki atau dikuasai oleh warga negara Indonesia, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Namun menurut UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria hak-hak atas tanah dapat terhapus apabila tanah tersebut ditelantarkan. Pada prinsipnya, Hukum Agraria Indonesia tidak memperkenankan adanya tindakan penelantaran tanah oleh Pemiliknya (pemegang hak). Sebab tindakan demikian dikuatirkan akan memicu tumbuhnya efek negatif yang akan merugikan banyak pihak, antara lain seperti kesenjangan sosial-ekonomi, menurunnya kualitas lingkungan dan bahkan konflik horizontal. Oleh karena itu, UUPA melarang tindakan penelantaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 27, 34 dan 40 UUPA.

PP-PPTT menyatakan bahwa yang menjadi objek tanah terlantar adalah meliputi yang sudah diberikan hak oleh Negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya. Sesuai ketentuan di dalam undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengatakan akibat hukum atas suatu tanah yang dinyatakan sebagai tanah terlantar adalah hak atas tanah tersebut dinyatakan hapus sekaligus memutuskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanahnya tersebut.

Akibatnya akan terjadi kerugian bagi orang yang memegang Hak Tanggungan atas tanah yang dinyatakan sebagai tanah terlantar.

Kerugian yang timbul tentunya jaminan Hak Tanggungan untuk pelunasan piutang yang telah diberikan pemegang Hak Tanggungan menjadi ikut hilang. Sebagaimana diketahui dengan dikeluarkannya PP-PPTT, maka salah satu penyebab hapusnya Hak Tanggungan adalah tanah tersebut dikuasai negara karena dinyatakan sebagai tanah terlantar.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu terhadap kreditor lain. Pengaturan tentang Hak Tanggungan adalah sebagaimana diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkait Dengan Tanah selanjutnya disebut UUHT. Di dalam UUHT tidak ada ketentuan yang mengatur bagaimana status hutang dalam Hak Tanggungan apabila hak atas tanah dinyatakan sebagai tanah terlantar atau dengan kata lain adanya kekosongan hukum dalam UUHT, hal tersebut berhubungan dengan apakah perjanjian pokok ikut hapus dengan hapusnya Hak Tanggungan dan bagaimana pemegang Hak Tanggungan memperoleh uangnya kembali? Dengan tidak jelasnya status hutang akan mempengaruhi kedudukan pemegang Hak Tanggungan yang telah dilindungi haknya sebagaimana diatur dalam UUHT.

Dalam perjanjian pada umumnya pihak yang memperoleh prestasi disebut dengan Kreditur, sedangkan pihak yang melaksanakan prestasi adalah Debitur. Dalam Hak Tanggungan maka pihak yang berhak suatu prestasi disebut dengan pemegang Hak Tanggungan, sedangkan pihak yang wajib melaksanakan prestasi disebut dengan pihak pemberi Hak Tanggungan.

Mengenai kedudukan subjek pemegang Hak Tanggungan telah diatur dengan tegas bahwa pemegang Hak Tanggungan mempunyai kedudukan yang didahulukan atas kreditor yang lain (preferent). Artinya apabila pemberi Hak Tanggungan pailit maka pemegang Hak Tanggungan didahulukan pelunasannya.

Hak ini akan menjadi lain apabila ternyata pemberi Hak Tanggungan menanggungkan hak atas tanah yang oleh pemerintah dinyatakan sebagai tanah terlantar, kemudian dinyatakan sebagai tanah negara kemudian oleh negara didayagunakan untuk kepentingan masyarakat dan negara melalui reforma agraria dan program strategis negara serta untuk cadangan negara lainnya. Tentunya hal ini berakibat kedudukan pemegang Hak Tanggungan yang preferent menjadi hilang dengan sendirinya, seiring dengan dinyatakannya hak atas tanah tersebut sebagai tanah terlantar.

Kebijakan pemerintah menerbitkan PP-PPTT, yang inti dari peraturan pemerintah tersebut dapat menghapuskan hak atas tanah, membawa akibat terhadap pemegang Hak Tanggungan. Permasalahan ini yang belum ada ketentuan dalam UUHT yang mengatur atau ada kekosongan hukum dalam UUHT. Dengan hapusnya hak atas tanah tidak menghapuskan perjanjian pokok yang telah ada. Namun bagaimana pemegang Hak Tanggungan menuntut kembali hak nya sebagai pemegang Hak Tanggungan yang mempunyai sifat preferent masih menjadi masalah tersendiri sejak diundangkannya PP-PPTT.

Mengenai status utang yang masih ada, bagaimana pemegang Hak Tanggungan untuk memperoleh uangnya kembali tidak diatur dalam PP-PPTT maupun dalam UUHT. Hal ini apabila melihat PP-PPTT adalah jelas apabila hak atas tanah dinyatakan sebagai tanah terlantar maka tanah tersebut menjadi milik negara dan akan dipergunakan oleh negara didayagunakan untuk kepentingan masyarakat dan negara.

Tidak disinggung bagaimana dengan uang pemegang Hak Tanggungan dapat kembali. Ini akan sangat sulit dan sangat merugikan bagi seorang pemegang Hak Tanggungan atas hak tanah yang dibebani Hak Tanggungan apabila hapus karena dinyatakan sebagai tanah terlantar. Kondisi tersebut bertolak belakang dengan status preferent sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1132 KUHPerdara.

Melihat uraian di atas maka peneliti tertarik untuk membahas masalah status Hak Tanggungan atas tanah yang dinyatakan sebagai tanah terlantar dalam PP- PPTT. Hal ini dikarenakan dalam Pasal 18 UUHT dapat dinyatakan hapus karena beberapa sebab, salah satunya dikarenakan hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan (Pasal 18 huruf d UUHT).

## **METODE PENELITIAN**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian Hukum Normatif. Penelitian hukum ini menitikberatkan pada studi kepustakaan yang berarti akan lebih banyak menelaah dan mengkaji aturan-aturan hukum yang ada dan berlaku. Dalam penelitian ini memerlukan bahan hukum karena akan berfungsi untuk melengkapi dan menunjang bahan hukum dalam penelitian kepustakaan (*library research*) terutama yang berkaitan dengan PP-PPTT. Di dalam penelitian hukum ini terdapat beberapa pendekatan. Sesuai dengan penelitiannya yakni penelitian hukum normatif, maka dapat dibuat lebih dari satu pendekatan. Dalam penelitian ini digunakan pendekatan UU. (*statue approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

## **PEMBAHASAN**

### **A. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Tanggungan yang Tanahnya Dinyatakan Terlantar.**

Sektor swasta dalam menjalankan usahanya sering mengalami kendala berupa kekurangan modal baik itu modal kerja maupun modal untuk investasi (pengembangan usaha). Upaya yang dilakukan oleh perusahaan dalam memenuhi kebutuhan modal sebagaimana yang telah disebutkan di atas, dilakukan dengan pengajuan permohonan kredit pada lembaga-lembaga keuangan terutama bank, baik bank swasta maupun bank pemerintah, dimana masing-masing bank menentukan sendiri prosedur dan syarat

pemberian kredit yang harus dipenuhi oleh calon nasabah atau debitur.

Dalam Pasal 18 ayat (1) UUHT disebutkan hal-hal yang dapat menghapuskan HakTanggungan, antara lain:

1. hapusnya utang yang dijamin dengan flak Tanggungan;
2. dilepaskannya HakTanggungan oleh pemegang HakTanggungan;
3. pembersihan HakTanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
4. hapusnya hak atas tanah yang dibebani HakTanggungan.

Dari empat hal yang dapat menghapuskan HakTanggungan dapat dibagi ke dalam dua kelompok yaitu HakTanggungan yang sengaja dihapuskan dan dapat pula karena hukum

Disebutkan dalam Pasal 18 ayat (1) huruf d UUHT, salah satu penyebab hapusnya HakTanggungan yaitu hapusnya hak atas tanah yang dibebani HakTanggungan. Dengan dikeluarkannya PP-PPTT, maka negara mempunyai kewenangan untuk menyatakan suatu tanah sebagai tanah terlantar dengan konsekwensi hak tanah menjadi Hapus, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 9 ayat (2) PP-PPTT, yaitu dalam hal tanah yang akan ditetapkan sebagai tanah terlantar merupakan tanah hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf a, penetapan tanah terlantar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat juga penetapan hapusnya hak atas tanah, sekaligus memutuskan hubungan hukum serta ditegaskan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

Objek HakTanggungan mempunyai titik singgung dengan objek tanah terlantar, yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha. Sehingga dengan kebijakan pemerintah hak-hak tanah tersebut dapat dinyatakan sebagai tanah terlantar. Kebijakan pemerintah untuk menyatakan suatu hak tanah

terlantar membawa akibat terhadap objek HakTanggungan yang dijadikan jaminan oleh pemberi HakTanggungan, yaitu hapusnya objek HakTanggungan tersebut.

Jika hak tanah tersebut diletakan HakTanggungan di atasnya, maka HakTanggungan tersebut ikut menjadi hapus. Hapusnya HakTanggungan sebagai perjanjian kebendaan mempunyai akibat hukum, yaitu berubahnya posisi pemegang HakTanggungan, yang semula berkedudukan sebagai pemegang HakTanggungan preferen yang mempunyai hak kebendaan kemudian berkedudukan sebagai pemegang HakTanggungan yang mempunyai hak perseorangan.

Hak perseorangan merupakan hak yang timbul dari jaminan umum atau jaminan yang lahir dari UU., sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1131 KUHPerduta. Oleh karena itu pemegang HakTanggungan mempunyai persamaan hak dan persamaan kedudukan dengan pemegang HakTanggungan lainnya terhadap harta seorang pemberi HakTanggungan sehingga dalam pemenuhan piutangnya tidak dapat didahulukan pembayarannya sekalipun di antara mereka ada yang mempunyai tagihan yang lahir terlebih dulu daripada yang lain. Kongkretnya seorang pemegang HakTanggungan tidak berhak menuntut pelunasan lebih dulu dari pemegang HakTanggungan yang lain.

Disebutkan bahwa perjanjian jaminan bersifat accesoir artinya perjanjian pengikatan jaminan ekseistensinya atau keberadaannya tergantung perjanjian pokoknya yaitu perjanjian hutang piutang. Dengan demikian perjanjian pengikatan tidak berdiri sendiri tetapi tergantung pada perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok, sehingga perjanjian hutang piutang harus dibuat terlebih dahulu baru kemudian menyusul pengikatan perjanjian jaminan. Dari uraian tersebut diatas sebagaimana

pendapat Sutarno, perjanjian jaminan yang dikonstruksi sebagai perjanjian *accessoir* mempunyai akibat hukum yaitu:

1. Eksistensinya tergantung dari perjanjian pokok (perjanjian hutang piutang).
2. Hapusnya tergantung perjanjian pokok.
3. Jika perjanjian pokok batal, perjanjian jaminan ikut batal.
4. Jika perjanjian pokok beralih maka ikut beralih juga perjanjian jaminan.
5. Jika perjanjian pokok beralih karena *cessie*, subrogasi maka ikut beralih juga perjanjian jaminan tanpa adanya penyerahan khusus.

Pendapat ini sebagaimana didukung oleh beberapa pendapat antara lain Mariam Darus Badruzaman, menurutnya dengan hapusnya hak atas tanah tidak dengan sendirinya menghapuskan HakTanggungan, HakTanggungan tetap melekat pada hak atas tanah yang dinyatakan hapus tersebut. ini sejalan dengan pandangan Maria SW Suinardjono, bahwa penetapan sebagai tanah terlantar bisa berdampak terhadap pemegang HakTanggungan bila tanah yang bersangkutan dijadikan HakTanggungan. Jika hak atas tanah tersebut hapus, HakTanggungan juga hapus tetapi hutang yang membebani tetap berlangsung. Begitu juga dengan pendapat H. Salim HS., yang mengatakan walaupun hak atas tanah itu hapus, namun pemberi HakTanggungan tetap berkewajiban untuk membayar hutangnya.

Senada dengan itu adalah pendapat Frieda Husni Hasbullah, yang mengatakan bahwa hapusnya HakTanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani HakTanggungan tidak menyebabkan hapusnya hutang yang dijaminkan. Begitu juga dengan pendapat dari Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, dimana pendapatnya sebelum berlakunya UUHT, dimana hipotik masih berlaku bagi jaminan atas tanah, yang mengatakan: Selanjutnya ditentukan bahwa dengan

hapusnya Hipotik dan Creditverband yang disebabkan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani itu tidak mengakibatkan hapusnya hutang yang bersangkutan. Piutang antara kreditur dan debitur masih tetap, hanya saja kreditur untuk selanjutnya tidak mempunyai kedudukan sebagai kreditur yang preferent.

Perjanjian hutang piutang yang terjadi dengan jaminan HakTanggungan antara penerima dan pemberi HakTanggungan, terdapat dua unsur penting yaitu perjanjian hutang piutang sebagai perjanjian pokok dan perjanjian jaminan HakTanggungan sebagai perjanjian tambahan. Perjanjian jaminan merupakan perjanjian yang bersifat tambahan atau ikutan (*accessoir*). Artinya keberadaan perjanjian jaminan tidak dapat dilepaskan dari adanya perjanjian pokok atau jaminan yang timbul karena adanya perjanjian pokok. Perjanjian jaminan mengabdikan kepada perjanjian pokok dan diadakan untuk kepentingan perjanjian pokok dan memberikan kedudukan kuat dan aman bagi pemegang HakTanggungan. Sesuai dengan Pasal 18 ayat (4) UUHT yang menyatakan hapusnya HakTanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani HakTanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin. Dengan demikian sesuai dengan uraian diatas Jaminan HakTanggungan, dengan hapusnya obyek HakTanggungan sebagai perjanjian tambahan sebagai akibat tanah obyek HakTanggungan tersebut dinyatakan sebagai tanah terlantar, maka tidak akan menghapus perjanjian pokok, yaitu perjanjian hutang piutang.

#### **B. Upaya Hukum Pemegang HakTanggungan yang Tanahnya Dinyatakan Terlantar**

Akibat dari dinyatakannya tanah sebagai tanah terlantar adalah hapusnya hak atas tanah yang dinyatakan sebagai tanah terlantar dan tanah yang dinyatakan

sebagai tanah terlantar tersebut status tanahnya menjadi dikuasai oleh negara. Dalam kasus tanah yang dinyatakan sebagai tanah terlantar ternyata berstatus sebagai obyek Hak Tanggungan, maka dengan hapusnya obyek tanah maka Hak Tanggungan tersebut menjadi hapus, namun demikian hutang piutang yang terjadi antara pemberi dan penerima Hak Tanggungan tidak hapus, namun kedudukan pemegang Hak Tanggungan yang tadinya berkedudukan sebagai pemegang Hak Tanggungan yang preferent maka menjadi pemegang Hak Tanggungan yang konkuren.

Dengan tidak dapat memenuhi prestasi yang dijanjikan maka pemegang Hak Tanggungan langsung dapat mengeksekusi obyek jaminan yang dijadikan jaminan atas hutang-piutang pemberi Hak Tanggungan. Hak ini sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT, yaitu apabila debitur ciders janji, maka berdasarkan:

1. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
2. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Sedangkan bagaimana cara eksekusi dapat dilakukan dengan dua cara yaitu: Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. (Pasal 6 UUHT).

Sifat preferent dan mudah pelaksanaannya tersebut menjadi tidak berarti apabila pemerintah menyatakan tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan tersebut sebagai tanah terlantar.

Dengan hapusnya obyek Hak Tanggungan memang tidak menghapuskan hutang piutang yang terjadi sebagai perjanjian pokok yang ada. Namun dengan hilangnya sifat preferent tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum kepada Pemegang Hak Tanggungan yang sejak semula telah dengan itikad baik dan dengan kepercayaan penuh telah meminjamkan uang kepada pemberi Hak Tanggungan, namun dikemudian hari dirugikan dengan perbuatan yang tidak pernah dipikirkan dan dilakukan oleh pemegang Hak Tanggungan.

Dari segi hukum Hak Tanggungan tidak ada aturan yang jelas dengan utang yang masih ada. Pasal 18 ayat (4) UUHT, hanya menyebutkan hapusnya obyek Hak Tanggungan tidak menghapuskan hutang yang ada, namun tidak mengatur bagaimana cara yang harus ditempuh oleh Pemegang Hak Tanggungan untuk memperoleh uangnya kembali.

Untuk itu perlu beberapa pemikiran untuk melindungi pemegang Hak Tanggungan yang obyeknya dinyatakan sebagai tanah terlantar. Menurut penulis perlindungan hukum yang dapat dilakukan dapat dilakukan dengan beberapa cara dan yang tergantung dengan kondisi yang melatar belakangi proses dikeluarkannya penetapan oleh BPN untuk menyatakan suatu tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan menjadi tanah terlantar.

Di dalam APHT tersebut para pihak, pemberi dan penerima Hak Tanggungan dapat mencantumkan hal-hal yang dapat disepekat bersama-sama, seperti kita ketahui dalam UUHT menentukan isi APHT kedalam tiga jenis, yaitu:

1. Isi wajib yang menetapkan jika isi wajib tersebut tidak dicantumkan selengkapnya maka APHT ini batal demi hukum. Ketentuan ini berkaitan dengan asas operasionalitas dari HakTanggungan, yaitu mengenai subjek, objek dan utang yang dijamin (Pasal 11 Ayat (1) UUHT dan penjelasannya);
2. Isi Fakultatif, tidak bersifat limitatif tetapi enumeratif dan tidak mempunyai pengaruh tidak sahnya akta. Pihak-pihak bebas menentukan apakah isi tersebut dicantumkan atau tidak dalam APHT. Janji-janji yang dimuat itu dan kemudian APHTnya didaftarkan pada Kantor Pertanahan, memperoleh sifat kebendaan mengikat pihak ketiga (Pasal 11 Ayat (2) UUHT dan penjelasannya).
3. Isi yang dilarang, Pasal 12 UUHT menyatakan janji yang memberikan kewenangan kepada Pemegang HakTanggungan untuk memiliki objek Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum. Konsep ini diambil dari Pasal 1178 alinea 1 KUHPerd., yaitu Segala janji dengan mana yang berpiutang dikuasakan memiliki benda yang diberikan dalam HakTanggungan adalah batal. Pemegang HakTanggungan dilarang secara otomatis menjadi pemilik objek HakTanggungan dalam hal debitur cidera janji karena hal ini bertentangan dengan tujuan HakTanggungan jika debitur ingkar janji, benda jaminan di lelang utang pelunasan utang kepada kreditor.

Dengan dikeluarkannya PP-PPTT ini maka, pihak pemegang HakTanggungan dapat mengantisipasi dengan mencantumkan klausula dalam perjanjian pokok, Dengan demikian ketentuan dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT yang memuat janji atas akibat menelantarkan obyek HakTanggungan

dalam suatu Akta APHT, dimana janji-janji tersebut merupakan wujud perlindungan hukum bagi pemegang HakTanggungan (kreditor), khususnya ketika pemberi HakTanggungan wanprestasi atau cidera janji.

Bentuk perlindungan yang kedua pada saat tanah obyek HakTanggungan dinyatakan sebagai tanah terlantar, namun belum ada langkah antisipasi dalam perjanjian pokok, maka dalam rangka penyelesaian piutangnya pemegang HakTanggungan dapat melakukan beberapa upaya, yakni:

1. Menyatakan perjanjian kredit menjadi berakhir, dan menuntut kepada pihak debitur untuk melunasi hutang yang ada saat itu pula.
2. Bahwa apabila debitur tidak memiliki kemampuan untuk melunasi saat itu juga, maka kreditor dapat melakukan negosiasi ulang dengan debitur, yakni dengan menawarkan kepada debitur untuk melakukan perjanjian kredit yang baru dan diikuti dengan pembuatan APHT ( Akta Pemberian HakTanggungan ) Baru pula dengan obyek HakTanggungan yang berbeda (apabila debitur memiliki obyek HakTanggungan yang lain).

Masalah yang perlu digaris bawahi bahwa proses dikeluarkannya surat penetapan tentang penelantaran tanah yang telah menjadi obyek HakTanggungan yang dilakukan oleh BPN adalah tidak dengan tiba-tiba, namun juga melalui beberapa tahapan yang cukup panjang, yang meliputi; proses identifikasi, pemberian surat peringatan pertama, kedua, ketiga dan apabila peringatan yang ketiga tidak diperhatikan pula oleh pemegang hak atas tanah tersebut, maka barulah muncul surat penetapan penelantaran tanah. Bahwa karena tanah tersebut adalah telah menjadi obyek HakTanggungan, maka sudah semestinya pihak pemegang HakTanggungan juga akan mendapatkan tembusan atas surat peringatan tersebut.

Dengan diterimanya surat tembusan dari BPN tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan, maka seharusnya pihak pemegang Hak Tanggungan harus segera tanggap untuk segera melakukan pengamanan terhadap pelunasan piutangnya, baik dengan cara melakukan peneguran secara langsung kepada pemberi Hak Tanggungan, maupun melakukan peninjauan kembali terhadap isi perjanjian hutang piutang dan APHT yang ada. Bahwa dalam rangka menghindarkan atau menyikapi keberadaan surat penetapan penelantaran BPN, maka pihak kreditor secara lebih dini diharapkan dapat melakukan upaya-upayahukum secara preventif sebagai berikut ini :

1. Untuk segera melakukan peninjauan kembali (mengarnandemen) isi perjanjian hutang piutang yang sedang berjalan, apabila dalam kenyataan di lapangan ditemukan tanda-tanda bahwa pemberi Hak Tanggungan akan menelantarkan tanah obyek Hak Tanggungan yang ada.
2. Bahwa untuk ke depannya, dalam penyusunan perjanjian hutang piutang yang ada, pihak pemegang Hak Tanggungan dapat memperjanjikan atau menambahkan klausula tertentu yang pada intinya memberikan kewajiban kepada pemberi Hak Tanggungan untuk tidak melakukan perbuatan-perbuatan yang akan menyebabkan tanah obyek Hak Tanggungan menjadi terlantar dan atau dinyatakan sebagai tanah terlantar oleh Kepala BPN setempat. Apabila pemberi Hak Tanggungan melanggarnya atau ditemukan perbuatan-perbuatan tertentu pemberi Hak Tanggungan yang mengarah pada proses penelantaran tanah obyek Hak Tanggungan, maka sejak itu pula hubungan hutang piutang menjadi berakhir dan pemberi

Hak Tanggungan harus langsung melunasi saat itu juga atas semua hutangnya.

Bahwa sebelum penandatanganan kredit dan pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), pihak pemegang Hak Tanggungan seharusnya melakukan penelitian langsung dan penilaian terhadap kondisi fisik dari hak atas tanah yang akan dijadikan obyek Hak Tanggungan yang ada apakah dalam keadaan telah ditelantarkan dan atau ada gejala-gejala yang mengarah pada penelantaran tanah.

Alternatif lain yang dapat dilakukan untuk memberikan perlindungan bagi pemegang Hak Tanggungan adalah dengan menambah ketentuan dalam UUHT tentang klausula yang khusus mengatur kewajiban kepada pemberi Hak Tanggungan apabila tanah obyek Hak Tanggungan dinyatakan sebagai tanah terlantar oleh pemerintah. Yaitu dalam hal sejak semula pemberi Hak Tanggungan telah berniat untuk menelantarkan tanah yang dijadikan obyek Hak Tanggungan, maka dalam perlu ada saksi pidana yang tegas berupa pemidanaan. Ketentuan ini dapat di cantumkan dalam UUHT.

Dengan memberikan perlindungan dalam UUHT, maka asas manfaat akan tetap dirasakan pemegang Hak Tanggungan, yaitu Hak Tanggungan tetap menjadi pilihan utama sebagai lembaga jaminan, karena dalam UUHT telah memberikan kepastian kepada pemegang Hak Tanggungan dalam situasi apapun, termasuk apabila kelak dikemudian hari tanpa sepengetahuan dari pemegang Hak Tanggungan tanah obyek Hak Tanggungan dinyatakan sebagai tanah terlantar.

Bahwa keberadaan atau munculnya Surat Penetapan Penelantaran Tanah (yang telah menjadi obyek Hak Tanggungan) dari Kepala Badan Pertanahan Nasional setempat, maka



secara yuridis obyek Hak Tanggungan tersebut adalah menjadi musnah. Namun demikian, dengan hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidaklah menyebabkan hapusnya piutang yang dijamin. Bahwa menyikapi adanya surat penetapan BPN ini, dalam rangka penyelesaian piutangnya, maka langkah yang dapat ditempuh oleh penerima Hak Tanggungan adalah apabila pemberi Hak Tanggungan sejak semula beritikad baik maka langkah yang dapat ditempuh, pada saat perjanjian hutang piutang, sebagai perjanjian pokok, dibuat perlu mencantumkan klausa bahwa ada kewajiban dari pemberi Hak Tanggungan untuk mengusahakan tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan. Serta mencantumkan pula ketentuan ada kewajiban untuk mengganti obyek Hak Tanggungan apabila setelah diperjanjikan untuk memelihara atau memanfaatkan tanah tersebut, ternyata pemberi Hak Tanggungan tidak melaksanakannya, sehingga tanah obyek Hak Tanggungan tersebut oleh pemerintah dinyatakan sebagai tanah terlantar.

## **PENUTUP**

Berdasarkan uraian pembahasan sebelumnya, maka dapat disimpulkan: Disebutkan dalam pasal 18 ayat (1) huruf d UUHT, salah satu penyebab hapusnya Hak Tanggungan adalah hapusnya hak atas tanah yang dibebani tanggungan. Hapusnya hak atas tanah dapat terjadi jika tanah dinyatakan sebagai tanah terlantar. Jika tanah yang dinyatakan sebagai tanah terlantar ternyata berstatus sebagai Hak Tanggungan, maka dengan hapusnya hak atas tanah Hak Tanggungan pun menjadi hapus. Namun, dengan hapusnya Hak Tanggungan tidak serta merta menghapuskan hutang yang ada tetapi dengan hilangnya sifat preferent tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum kepada Pemegang Hak Tanggungan.

Sebagai upaya perlindungan hukum agar penerima tanggungan tidak mengalami

kerugian maka pada saat perjanjian hutang piutang, sebagai perjanjian pokok, dibuat perlu mencantumkan klausa bahwa ada kewajiban dari pemberi Hak Tanggungan untuk mengusahakan tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan. Serta mencantumkan pula ketentuan adanya kewajiban untuk mengganti obyek Hak Tanggungan apabila setelah diperjanjikan untuk memelihara atau memanfaatkan tanah tersebut, ternyata pemberi Hak Tanggungan tidak melaksanakannya, sehingga tanah obyek Hak Tanggungan tersebut oleh pemerintah dinyatakan sebagai tanah terlantar.

Alternatif lain yang dapat dilakukan untuk memberikan perlindungan bagi pemegang Hak Tanggungan adalah dengan menambah ketentuan dalam UUHT tentang klausula yang khusus mengatur kewajiban kepada pemberi Hak Tanggungan apabila tanah obyek Hak Tanggungan dinyatakan sebagai tanah terlantar oleh pemerintah. Yaitu dalam hal sejak semula pemberi Hak Tanggungan telah berniat untuk menelantarkan tanah yang dijadikan obyek Hak Tanggungan, maka dalam perlu ada saksi pidana yang tegas berupa pembedanaan.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku**

- Badruzaman, Mariam Darus, 2004. *Serial Hukum Perdata Buku II Kompilasi Hukum Jaminan*, Bandung : Penerbit CV. Mandar Maju.
- Dewi, Eli Wuria, 2014. *Mudahnya Mengurus Sertifikat Tanah dan Segala Perizinannya*, Yogyakarta : Buku Pintar
- Hadjon, Phillipus M., 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya : PT. Bina Ilmu
- Hasbullah, Farida Husni, 2002. *Hukum Kebendaan Perdata Hak-hak yang Memberi Jaminan di Indonesia*, Cet. II, Depok : Ind-Hill co,

- Harahap, Yahya, 1982. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bnadung : PT Alumni,
- Hermansyah, Nanang, 2013. *Rangkuman Materi Hukum Jaminan*, Banjarmasin : STIHSa Banjarmasin
- HS, Salim, 2007. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta : Penerbit Raja Grafindo Persada.
- Ismail, Mahli. 2013. *Fikih Hak Milik atas Tanah Negara*, Cet 1 Yogyakarta : Kaukaba
- J, Andy Hartanto, 2015. *Hukum Jaminan dan Kepailitan*, Cet I, Surabaya : Penerbit Laksbang Justitia
- Kantaprawira, Rusadi. 1998. *Hukum dan Kekuasaan*. Makalah. Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia
- Mertokusumo, Sudikno, 2009. *Penemuan Hukum*, Bandung : Citra Aditya Bakti
- Muchsin, Koeswahyono Imam dan Soimin, 2007. *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah*, Cet. III, Bandung : Penerbit Refika Aditama,
- Muhammad, Abdulkadir,. 2010. *Hukum Perusahaan Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti,
- Perangin, Effendi, 1995. *Praktek Penggunaan Tanah sebagai Jaminan Kredit*, Jakarta : Penerbit PT Raja Grafindo Persada
- Prodjodikoro, Wirjono, 2001, *Azaz-Azaz Hukum Perjanjian*, Bandung : Penerbit CV Mandar Maju
- Raharjo, Satjipto, 2000. *Ilmu Hukum*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti
- Sidharta, Bernard Arief, 2000. *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum Sebuah Penelitian tentang Pondasi Kefalsafahan dan Sifat Keilmuan Ilmu Hukum Sebagai Landasan Pengembangan Ilmu Hukum Nasional Indonesia*, Bandung : Penerbit CV. Mandar Maju
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, 1974. *Hukum Perdata Hak Jaminan Atas Tanah*, Yogyakarta : Liberty
- Suhariningsih, 2009. *Tanah Terlantar*, Cet 1. Jakarta : Penerbit Prestasi Pustaka Publisher
- Sutarno, 2005. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Bandung : Penerbit CV. Alfabeta.
- Sutedi Adrian, 2013. *Hukum Hak Tanggungan*, cet. II Jakarta : Penerbit Sinar Grafika
- Syahrani, Riduan, 2010. *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Cet. 1, Bandung : Penerbit PT Alumni
- Usman, Rachmadi. 2003. *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama
- Waskito dan Hadi Arnowo. 2015. *Cara Praktis Memahami Bidang Agraria*, cet II, Jakarta : Penerbit PT Media Adji
- Yusriadi, 2010. *Industrialisasi & Perubahan Fungsi Sosial Hak Milik Atas Tanah*, cet I. Yogyakarta : Penerbit Genta Publishing

### **Peraturan PerUU.an**

UU. Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab UU. Hukum Perdata, *Staatsblad* Tahun 1847 No. 23 Diumumkan 30 April 1847.

UU. Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 No. 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 2043);

UU. No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 No. 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 3632);

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 No. 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 3696);

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 No. 16, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 5098);

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar;

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 9 Tahun 2011 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar;