

**PENETAPAN HAK GUNA USAHA SEBAGAI OBJEK HAK TANGGUNGAN MENJADI
TANAH TELANTAR DAN IMPLIKASINYA TERHADAP JAMINAN KREDIT**

DISERTASI

Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Doktor (Dr)

Bidang Ilmu Hukum

Pada

Program Studi Doktor Ilmu Hukum

Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Dipertahankan Di hadapan Sidang Akademik Terbuka

Dipimpin Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Pada Hari Jum'at, Tanggal 25, Bulan April, Tahun 2025, Pukul 09.00 WIB Di

Ruang Sidang Doktor Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Oleh:

ELMADIANTINI

NIM. 02013681823007



PROGRAM STUDI DOKTOR ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

2025

HALAMAN PENGESAHAN

Nama Mahasiswa : Elmadiantini
NIM : 02013681823007
Program Studi : Doktor Ilmu Hukum
Bidang Kajian Utama : Ilmu Hukum

Judul Disertasi :

**PENETAPAN HAK GUNA USAHA SEBAGAI OBJEK HAK TANGGUNGAN
MENJADI TANAH TELANTAR DAN IMPLIKASINYA TERHADAP JAMINAN KREDIT**

Telah Berhasil Dipertahankan di Hadapan Sidang Akademik Terbuka

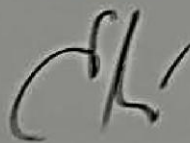
Dipimpin Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Keputusan diambil pada Tanggal 25, Bulan April, Tahun 2025, Pukul 09.00 WIB

Di Ruang Sidang Doktor Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Menyetujui:

Promotor



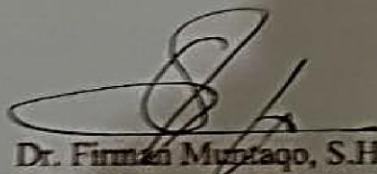
Prof. Dr. Febrian, S.H., M.S.
NIP. 196201311989031001

Co-Promotor I



Prof. Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum.
NIP. 196210251987032002

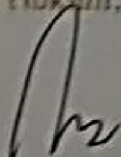
Co-Promotor II



Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum.
NIP. 196311111990011001

Mengetahui,

Koordinator Program Studi
Doktor Ilmu Hukum,



Prof. Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum.
NIP. 196210251987032002



Fakultas Hukum
Universitas Sriwijaya,

Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.
NIP. 196304011993031004

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI

Judul Disertasi :

**PENETAPAN HAK GUNA USAHA SEBAGAI OBJEK HAK TANGGUNGAN
MENJADI TANAH TELANTAR DAN IMPLIKASINYA TERHADAP JAMINAN KREDIT**

Disusun Oleh:
ELMADIANTINI
NIM. 02013681823007

**Disertasi Ini Telah Diujikan Dan Disampaikan Pada Ujian Terbuka
Dan Dinyatakan Lulus Pada Hari Jum'at, Tanggal 25, Bulan Februari, Tahun 2025,
Serta Telah Diperbaiki Berdasarkan Saran Dan Koreksi Dari Tim Penguji**

Tim Penguji:

1. Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H.,M.Hum (Ketua)
2. Prof. Dr. Febrian, S.H.,M.S (Promotor)
3. Prof. Dr. Hj. Annalisa Y. S.H.,M.Hum (Sekretaris/Co-Promotor I)
4. Dr. Firman Muntaqo, S.H.,M.Hum (Co-Promotor II)
5. Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H.,MCL. (Penguji/Penilai)
6. Dr. Suci Flambonita, S.H.,M.Hum (Penguji/Penilai)
7. Prof. Dr. Herawan Sauni, S.H.,M.S (Penguji Eksternal)

Tanda Tangan:



HALAMAN PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : ELMADIANTINI
Tempat dan tanggal lahir : Pendopo, 12 April 1966
Program Studi : Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Unsri
NIM : 02013681823007

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa :

1. Seluruh data, informasi, interpretasi serta pernyataan dalam pembahasan dan kesimpulan yang disajikan dalam karya ilmiah ini, kecuali yang disebutkan sumbernya adalah merupakan hasil pengamatan, penelitian, pengelolaan, serta pemikiran saya dengan pengarahan dari pada pembimbing yang ditetapkan.
2. Karya ilmiah yang saya tulis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapat gelar akademik, baik di Universitas Sriwijaya maupun di perguruan tinggi lainnya.

Demikianlah pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dan apabila dikemudian hari ditemukan adanya bukti ketidakbenaran dalam pernyataan tersebut diatas, maka saya bersedia menerima sanksi akademis berupa pembatalan gelar yang saya peroleh melalui pengajuan karya ilmiah ini.

Palembang 2 April 2025

Yang Membuat Pernyataan



ELMADIANTINI
NIM. 02013681823007

ABSTRAK

Penetapan HGU yang dibebani Hak Tanggungan sebagai tanah telantar, menimbulkan permasalahan hukum dan berimplikasi terhadap jaminan kredit. Kewenangan ATR/BPN dalam perubahan status HGU menjadi tanah telantar yang menimbulkan akibat hukum pada perjanjian kredit sehingga perlu perlindungan hukum bagi kreditur dan debitur. Penelitian ini untuk menganalisis baik secara *de jure* maupun secara *de facto* proses penertiban tanah telantar terhadap HGU oleh ATR/BPN, untuk menganalisis akibat hukum HGU sebagai objek Hak Tanggungan, yang di indikasikan atau ditetapkan menjadi tanah telantar, untuk menganalisis perlindungan hukum terhadap kreditor dan debitor atas penetapan status objek Hak Tanggungan (HGU) menjadi tanah Telantar. Metode penelitian hukum normatif dilakukan baik meneliti bahan kepustakaan berupa peraturan perundang-undangan, literatur, dan studi kasus. Hasil penelitian menunjukan bahwa kewenangan ATR/BPN dalam melakukan perubahan status HGU menjadi tanah telantar adalah menjalankan kewenangan pengendalian, pengawasan, dan penertiban pada pengelolaan dan pemanfaatan HGU. Akibat Hukum Perjanjian Kredit dengan jaminan HGU berubah status menjadi tanah Telantar adalah perjanjian kredit tersebut tetap berlaku dan dapat dilakukan perubahan perjanjian kredit jika dilakukan perubahan objek jaminan. Objek jaminan yang terindikasi telantar (masuk *database*) atau ditetapkan sebagai tanah telantar berdasarkan Keputusan Mentari ATR/BPN menjadi tidak bernilai karena tidak dapat dilakukan eksekusi apabila pemegang HGU wanprestasi. Objek jaminan yang sudah terindikasi atau ditetapkan sebagai tanah telantar dapat mengakibatkan kerugian materil dan immateril bagi kreditur dan debitur. Kerugian Kreditur, tidak dapat mengeksekusi objek jaminan (HGU) sehingga tidak tercapai pengembalian tagihan kredit atau hutang kepada debitur. Kerugian debitur adalah tidak dapat memanfaatkan objek jaminan tetapi harus mengganti objek jaminan baru atau melunasi tagihan kredit kepada kreditur. Perlindungan hukum kreditur dan debitur perlu ditingkatkan karena banyaknya kelemahan. Jangka waktu objek jaminan (HGU) terindikasi tanah telantar sampai ditetapkan oleh ATR/BPN sebagai tanah telantar memerlukan waktu yang cukup lama sehingga tidak memberikan kepastian hukum baik bagi kreditur maupun debitur. Akibatnya kedua belah pihak menjadi dirugikan dengan ketidakpastian jangka waktu penetapan tanah telantar.

Kata Kunci: Perubahan Status HGU, Perjanjian Kredit, Hak Tanggungan, Tanah Telantar.

Menyetujui:

Promotor


Prof. Dr. Febrian, S.H., M.S.
NIP. 196201311989031001

Co-Promotor I


Prof. Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum.
NIP. 196210251987032002

Co-Promotor II


Dr. Firman Muntaga, S.H., M.Hum.
NIP. 196311111990011001

Mengetahui,
Koordinator Program Studi Doktor Ilmu Hukum


Prof. Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum.
NIP. 196210251987032002

ABSTRACT

Determination of HGU encumbered by Mortgage Rights as abandoned land, raises legal issues and has implications for credit guarantees. The authority of ATR / BPN in changing the status of HGU to abandoned land which has legal consequences on credit agreements so that legal protection is needed for creditors and debtors. This research is to analyze both de jure and de facto the process of controlling abandoned land against HGU by ATR / BPN, to analyze the legal consequences of HGU as an object of Mortgage, which is indicated or determined to be abandoned land, to analyze the legal protection of creditors and debtors on the determination of the status of the object of Mortgage (HGU) into abandoned land. The normative legal research method is carried out by examining library materials in the form of laws and regulations, literature, and case studies. The results showed that the authority of ATR / BPN in changing the status of HGU to abandoned land is to carry out the authority to control, supervise, and control the management and utilization of HGU. The legal consequences of a credit agreement with HGU collateral changing status to abandoned land are that the credit agreement remains valid and changes to the credit agreement can be made if there is a change in the collateral object. Collateral objects that are indicated as abandoned (entered the database) or designated as abandoned land based on the Decree of the Minister of ATR / BPN become worthless because they cannot be executed if the HGU holder defaults. Collateral objects that have been indicated or designated as abandoned land can result in material and immaterial losses for creditors and debtors. Creditor losses, cannot execute the object of collateral (HGU) so as not to achieve the return of credit bills or debts to the debtor. The debtor's loss is not being able to utilize the collateral object but must replace the new collateral object or pay off the credit bill to the creditor. The legal protection of creditors and debtors needs to be improved due to many weaknesses. The period of time for the collateral object (HGU) to be indicated as abandoned land until it is determined by ATR / BPN as abandoned land takes a long time so that it does not provide legal certainty for both creditors and debtors. As a result, both parties are disadvantaged by the uncertainty of the period of determination of abandoned land. Translated with DeepL.com (free version)

Keywords: *Changes in HGU Status, Credit Agreement, Mortgage Rights, Abandoned Land.*

RINGKASAN

Untuk mewujudkan ketertiban dan menghadirkan kepastian hukum, dalam pemanfaatan dan pemberdayaan atas tanah, dibentuk regulasi hukum dengan pemberian status atas penguasaan atas tanah. Terdapat beberapa status hak atas tanah, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan. Penetapan dan pemberian hak atas tanah tersebut melalui lembaga kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut ATR/BPN). Status hak atas tanah ini menjadi dasar penguasaan untuk hadirnya perlindungan hukum bagi pemiliknya.

Tujuan pengelolaan, pemanfaatan dan pemberdayaan hak atas tanah tersebut, pada hakikatnya untuk memakmurkan perekonomian rakyat. Terhadap Hak atas tanah yang dimiliki Pemilik hak atas tanah untuk memaksimalkan pengelolaan dan pemanfaatan tanahnya membutuhkan sumber materiil. Untuk memenuhi kebutuhan permodalan dalam pemanfaatan tanah yang dimilikinya, perikatan dengan lembaga keuangan (bank atau non bank) dengan menjaminkan hak atas tanah. Perbuatan hukum ini, kemudian diatur dalam Undang-undang khusus, yaitu Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 (selanjutnya disebut UUHT). Yang banyak terjadi yaitu menjadikan Hak Guna Usaha (HGU) sebagai objek Hak Tanggungan.

Guna menjamin kepastian pembayaran kembali perjanjian kredit, maka kedudukan hukum kreditur sebagai kreditur *preferen* memiliki hak eksekutorial terhadap objek jaminan. Hal ini sebagai bentuk perlindungan hukum kreditur atas dikeluarnya modal materiil kepada debitur. Kedudukan hukum kreditur sebagai kreditur *preferen* ini atas adanya perjanjian kredit sehingga mengikat sebagai Undang-Undang bagi kedua pihak sebagaimana asas dalam Pasal 1338 KUHPerdara.

Meskipun Undang-Undang Hak Tanggungan mengakui keberadaannya

sebagai reformasi lembaga penjaminan tanah, masalah hukum tidak dapat disangkal adalah lemahnya kedudukan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan di hadapan Lembaga Negara (ATR/BPN), yang tidak mencerminkan prinsip keadilan, kepastian hukum dan kesebandingan hukum. Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan yang objeknya berubah status menjadi tanah Telantar melalui penetapan ATR/BPN tidak diberikan ruang dan kedudukan yang sama, sehingga begitu banyak berujung pada proses upaya hukum, penggunaan paradigma dalam perkembangan tersebut berlangsung secara beragam. Sehingga konsep ini bisa tidak konsisten dan dalam berbagai keterangan berubah konteks dan arti.

Sebagai Lembaga pertanahan, ATR/BPN memiliki kewenangan yang diamanatkan oleh Undang-Undang untuk mengelola sehubungan dengan tanah di Indonesia. Tidak hanya berwenangan melakukan pemberian Hak Atas tanah, ATR/BPN juga memiliki kewenangan pengawasan terhadap pemberian hak atas tanah terkait pengelolaan dan pemanfaatannya, yang selanjutnya ATR/BPN juga berwenang untuk melakukan penertiban hak atas tanah. Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah RI Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar, ATR/BPN diamanatkan untuk melakukan penertiban dan perubahan status Hak Tanah untuk diambil dan di kelola oleh Negara. Dari peraturan pemerintah tersebut, terhadap tanah-tanah yang tidak digunakan dan diusahakan oleh pemegang haknya, akan ditertibkan dan selanjutnya dapat diberikan kepada pihak lain, baik badan usaha, pemerintah, maupun perorangan, sehingga dapat memberikan hasil yang optimal bagi masyarakat dan negara.

Dalam rangka untuk melakukan penertiban tanah-tanah Telantar ini, Pemerintah Republik Indonesia telah beberapa kali melakukan upaya termasuk membuat regulasi peraturan tentang penertiban tanah Telantar yang pertama kali telah diundangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Telantar, lalu seiring dengan berjalannya

waktu selanjutnya PP ini diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Telantar, dan yang terbaru karena PP sebelumnya dianggap sudah tidak relevan lagi dengan perkembangan kondisi yang terjadi di lapangan maka digantikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar dengan cakupan yang luas tidak terbatas pada tanah Telantar saja namun juga mengatur mengenai kawasan Telantar.

Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 menjelaskan bahwa Tanah Telantar adalah tanah hak, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah yang diperoleh berdasarkan Dasar Penguasaan Atas Tanah, yang sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara. Sesuai dengan amanat Pasal 7 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 ini bahwa tanah hak guna bangunan, hak pakai, dan hak pengelolaan menjadi objek penertiban Tanah Telantar jika dengan sengaja tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara terhitung 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya hak. Maka ini dapat diartikan bahwa selama masa waktu 2 (dua) tahun apabila tanah ini tidak difungsikan sesuai dengan amanat dalam PP Nomor 20 Tahun 2021 ini maka dikatakan sebagai tanah Telantar.

Prosedur penertiban tanah Telantar berpedoman pada ketentuan Pasal 22 sampai dengan Pasal 33 PP No. 20 Tahun 2021, jo Pasal 3 Perkaban No. 4 Tahun 2010, yang pada pokoknya membagi 4 (empat) bagian tahapan penertiban tanah Telantar sebelum penetapan tanah Telantar dikeluarkan, yaitu: (1) Inventarisasi tanah hak atau dasar penguasaan atas tanah yang terindikasi Telantar; (2) Identifikasi dan penelitian tanah terindikasi Telantar, (3) Peringatan terhadap pemegang hak, (4) Penetapan tanah Telantar.

Di wilayah Provinsi Sumatera Selatan, dari data tanah dengan status HGU yang diindikasi Telantar oleh ATR/BPN Wilayah Sumatera Selatan seluas

142.277,8586 Ha, yang telah ditetapkan sebagai tanah Telantar seluas 10.148,8050 Ha dan untuk tanah seluas 132.129,0536 Ha yang di indikasi Telantar belum ditetapkan sebagai tanah Telantar. Berdasarkan data tersebut, diperoleh persentase tanah HGU terindikasi Telantar yang ditetapkan menjadi tanah Telantar (142.277,8586 Ha) oleh ATR/BPN wilayah sumatera selatan, sebanyak 7% (10.148,8050 Ha) yang baru ditetapkan dengan surat ketetapan dari Menteri ATR/BPN sebagai tanah Telantar. Sementara 93% (132.129,0536 Ha) tanah terindikasi Telantar lainnya, masih belum ditetapkan sebagai tanah Telantar.

Penerapan proses penertiban terhadap tanah yang di indikasi telantar tersebut tidak sepenuhnya berjalan dengan tepat. Seperti yang terjadi pada proses penertiban tanah telantar terhadap PT. X dan PT. Y. Dalam proses penertiban objek tanah HGU tersebut, ATR/BPN telah melakukan proses dengan melakukan penelitian dan menyampaikan surat peringatan kepada PT. X dan PT. Y. Bahkan telah dilakukan usulan untuk ditetapkan menjadi tanah telantar kepada Menteri ATR/BPN sejak tahun 2011 dan tahun 2012. Namun, proses tersebut perlu dikaji dan dilakukan evaluasi. Sebab serangkaian proses yang dilakukan oleh ATR/BPN Wilayah Sumatera Selatan khususnya pada PT. X, dari keterangan yang disampaikan bahwa PT. X belum menerima surat menyurat sehubungan proses penertiban tanah telantar yang dilakukan oleh ATR/BPN Wilayah Sumatera Selatan. Baik itu pemberitahuan tanah HGU masuk indikasi tanah telantar ataupun Surat Peringatan Pertama, Kedua, dan Ketiga yang dilakukan oleh ATR/BPN Wilayah Sumatera Selatan. Padahal ketentuan Pasal 25 ayat (5) huruf b menjelaskan: “Selain disampaikan kepada Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah, peringatan tertulis pertama, kedua, dan ketiga disampaikan juga kepada: b. Pemegang Hak Tanggungan, dalam hal tanah dibebani dengan Hak Tanggungan”.

Selain itu, dalam proses penertiban tanah telantar tersebut juga tidak memiliki kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap kreditur (selaku Pemegang Hak Tanggungan). Sejak di usulkan untuk penetapan tanah telantar kepada Menteri ATR/BPN pada tahun 2011, objek HGU milik PT. X tersebut sampai dengan tahun 2024 ini belum ada tindaklanjutnya. Apakah secara hukum telah terbit Surat Keputusan Penetapan Tanah Telantar atau akan dilakukan proses pengeluaran dari database indikasi tanah telantar. Oleh karena itu status objek tersebut menjadi tidak berkepastian hukum, sehingga tidak mewujudkan rasa keadilan dalam proses penertiban tanah telantar terhadap tanah HGU milik PT. X tersebut. Sementara itu, Objek HGU milik PT. Y yang di usulkan pada 25 Januari 2012, baru ditetapkan sebagai tanah telantar melalui Keputusan Menteri ATR/BPN pada 6 Maret 2023. Artinya proses penetapan sangat lama karena tidak adanya ketentuan batasan waktu dari usulan penetapan tanah telantar sampai diterbitkan Keputusan Penetapan Tanah Telantar.

Walaupun dalam PP Nomor 20 Tahun 2021 belum diatur mengenai renten waktu sejak di usulkan untuk ditetapkan menjadi tanah telantar sampai dengan ditetapkan sebagai tanah telantar dengan diterbitkannya Surat Keputusan Penetapan Tanah Telantar oleh Menteri ATR/BPN. Dengan waktu yang sangat lama dalam proses penertiban tanah telantar terhadap objek HGU PT. X dan PT. Y, tidaklah dapat dibenarkan sebab menimbulkan kerugian bagi pemegang HGU tersebut. Oleh karena itu, dari peristiwa tersebut untuk memberikan perlindungan hukum kepada PT. X dan PT. Y selaku pemilik tanah HGU yang di indikasi dan ditetapkan telantar. Sebagai bentuk perlindungan hukum bagi PT. X dan PT. Y, proses koordinasi dan ekspose dapat memberikan kepastian hukum terhadap objek HGU yang di indikasi telantar tersebut. Apakah dapat segera didorong untuk diterbitkan Surat Keputusan Penetapan Tanah Telantar atau justru harus segera diusulkan untuk dikeluarkan dari database indikasi tanah telantar.

Terhadap tanah yang di Indikasi sebagai tanah Telantar, secara hukum belum menimbulkan konsekuensi apapun pada hak atas tanah yang dimiliki. Sebab pada proses tanah yang di Indikasikan sebagai tanah Telantar, belum ada produk hukum yang dikeluarkan oleh ATR/BPN. Pemegang hak atas tanah tetap dapat melakukan perbuatan hukum atas tanah tersebut dengan memanfaatkan dan mengelola tanah atas hak yang di miliki. Pemegang Hak atas tanah dapat melakukannya. Jika dikemudian hari tanah tersebut tidak dikelola dan dimanfaatkan oleh pemegang haknya, maka tanah tersebut akan dimasukan dalam database terindikasi tanah Telantar. Oleh karena itu sebagai perwujudan perlindungan hukum baik bagi kreditor maupun bagi debitor yang terikat dalam Hak Tanggungan dengan objek HGU yang di indikasikan telantar yaitu menyegerakan objek HGU yang di indikasikan telantar tersebut untuk di kelola dan dimanfaatkan sebagaimana mestinya. Selain itu, dapat segera melakukan konfirmasi ke ATR/BPN Wilayah, hal ini untuk menjamin kepastian hukum status tanah HGU yang terindikasi telantar tersebut. Melakukan upaya banding ini merupakan bentuk perlindungan hukum yang bisa dijalankan oleh Debitur selaku Pemegang Hak atas tanah (HGU).

Perlindungan hukum dengan upaya banding sangat diperlukan untuk mewujudkan kepastian hukum terhadap status HGU yang di pegang oleh kreditor Pemegang Hak Tanggungan. Selain itu, upaya bank ini harus dilakukan agar keadilan, kepastian hukum dan kesebandingan hukum juga terwujud terhadap perjanjian kredit dengan Hak Tanggungan. Oleh karena itu, sebelum adanya Keputusan Penetapan Tanah Telantar maka upaya banding harus menjadi langkah yang ditempuh untuk menyelesaikan permasalahan indikasi tanah telantar yang dilakukan oleh ATR/BPN.

Akibat hukum dari HGU yang telah diterbitkan Keputusan tentang Penetapan Tanah Telantar yaitu menjadi hapusnya Hak Tanggungan, karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan, karena keberadaan suatu Hak Tanggungan

hanya mungkin bila telah atau masih ada objek yang dibebani dengan Hak Tanggungan itu. Seperti yang terjadi pada PT. Z di Sumatera Selatan, dimana tanah HGU dengan Sertipikat HGU Nomor 000XX atas nama PT. Z ditetapkan menjadi tanah telantar melalui Keputusan Menteri ATR/BPN RI Nomor XX/PTTHGU/KEM-ATR/BPN/III/2023 tentang Penetapan Tanah Telantar yang berasal dari HGU Nomor 000XX atas nama PT. Z, terletak di Desa Jungkal, Kecamatan Pampangan dan Desa Pulau Geronggang, Kecamatan Pedamaran Timur Kabupaten

Ogam Komering Ilir, Provinsi Sumatera Selatan. Dengan adanya Keputusan Penetapan oleh Menteri ATR/BPN tersebut, secara hukum Hak atas tanah menjadi hilang.

Sehubungan dengan hal tersebut, PT. Z melakukan upaya hukum yang kemudian menjadi dasar dan pertimbangan Kementrian ATR/BPN untuk mengeluarkan keputusan yakni melalui Keputusan Nomor XX/KEM-ATR/BPN/VII/2024 tanggal 11 Juli 2024, tentang Pencabutan Keputusan Menteri ATR/BPN Nomor XX/PTT-HGU/KEM-ATR/BPN/III/2023 tentang Penetapan Tanah Telantar yang berasal dari HGU Nomor 000XX atas nama PT. Z, terletak di Desa Jungkal, Kecamatan Pampangan dan Desa Pulau Geronggang, Kecamatan Pedamaran Timur Kabupaten Ogam Komering Ilir, Provinsi Sumatera Selatan, Menteri ATR/BPN mencabut Keputusan penetapan tanah telantar yang telah diterbitkan. Selain itu Keputusan tersebut juga menghapus dari basis data (*database*) tanah terindikasi telantar HGU Nomor 000XX atas nama PT. Z. Menteri ATR/BPN mewajibkan PT. Z untuk segera memanfaatkan dan menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya paling lambat 3 (tiga) tahun sejak diterbtikan Keputusan tersebut, dengan ketentuan apabila tidak dilaksanakan maka HGU Nomor 000XX atas nama PT. Z akan dinyatakan batal dengan sendirinya dan tanahnya

menjadi tanah yang dikuasai langkaung oleh negara sebagai Tanah Cadangan Umum Negara (TCUN).

Oleh karena itu, dalam menjalankan kewenangannya ATR/BPN seharusnya perlu melakukan fungsi pengawasan terhadap pejabat dan perangkatnya sebagai sarana kontrol agar tidak terjadi kewenangan yang melebihi dari ketentuan perundang-undangan yang mengatur. Perlu adanya pengaturan mengenai sanksi terhadap aparatur di ATR/BPN agar tidak terjadi kesewenang-wenangan dalam melakukan penertiban kawasan dan tanah Telantar. Sanksi tersebut dapat berupa sanksi bersifat administratif. Seperti sanksi penundaan kenaikan jabatan. Dengan adanya pengawasan dan sanksi tersebut, kedepan ATR/BPN dapat lebih berhati-hati untuk mengidentifikasi dan menetapkan status tanah menjadi indikasi telantar atau ditetapkan telantar, karena dengan status tanah telantar tersebut, menimbulkan akibat hukum dan merugikan pihak kreditur dan debitur yang terikat dalam perjanjian kredit dengan pembebanan Hak Tanggungan atas objek tanah HGU. Sementara itu, untuk merubah tanah Telantar menjadi tidak Telantar sangat diperlukan biaya yang tidak sedikit dan waktu yang lama.

Selain itu, sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur dan debitur, kedepan seharusnya perlu ada perubahan pada Peraturan Pemerintah yang mengatur tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar khususnya mengenai jangka waktu proses penertiban tanah telantar. Dalam ketentuan yang mengatur, ketentuan jangka waktu hanya ada pada proses investigasi, penyampaian surat pemberitahuan dan surat peringatan saja. Namun jangka waktu pada proses pengajuan Usulan Penetapan Tanah Telantar sampai diterbitkan Surat Keputusan Tentang Penetapan Tanah Telantar belum diatur. Hal ini berimplikasi pada perlindungan hukum debitur dan kreditur yang lemah dan terbatas serta tidak memberikan kepastian hukum pada status objek HGU. Selain itu, ketentuan sanksi perlu diatur sbagai bentuk pengawasan Kementerian ATR/BPN dalam melakukan penertiban Tanah Telantar.

Oleh karena itu, perlu kiranya kedepan diatur ketentuan jangka waktu dan sanksi dalam proses antara usulan penetapan tanah telantar sampai keputusan dikeluarkan, serta perlu dibuat juga ketentuan mengenai implikasi jika dalam jangka waktu tersebut keputusan tidak diterbitkan oleh Menteri ATR/BPN, maka berimplikasi pada batalnya proses penertiban tanah telantar.

Sebagai pejabat yang berwenangan dalam melakukan pembuatan akta Perjanjian Kredit dengan pembebanan Hak Tanggungan, kedepan baik Notaris maupun PPAT untuk melakukan mitigasi resiko, jika HGU yang dijadikan Hak tanggungan, berdasarkan permintaan Bank dengan menambah klausula berdasarkan kesepakatan antara debitur dan kreditur yang difasilitasi oleh Notaris dalam memitigasi resiko. Selain itu, Kementerian ATR/BPN harus merubah sistem dengan melakukan *inclave* (pemecahan) atau dikeluarkan sebagian luasan dari sertifikat HGU induk yang ditetapkan sebagai tanah telantar dalam waktu yang terukur melalui lembaga roya partial. Sehingga luasan sisa HGU induk terbebas dari sistem database tanah telantar dan dapat dilakukan perbuatan hukum apapun terhadap HGU tersebut.

Untuk memberi perlindungan hukum terhadap Kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan dan Debitur selaku Pemberi Hak Tanggungan dengan penetapan HGU menjadi tanah telantar dimasa yang akan datang, seharusnya dilakukan perubahan terhadap rumusan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai tanah terlantar, antara lain dilakukan asuransi resiko kredit dengan memanfaatkan produk asuransi yang dapat menutup resiko kehilangan jaminan. Asuransi dirancang khusus untuk melindungi kreditur dari kerugian dimana HGU menjadi tidak bernilai ekonomis (dengan adanya penetapan tanah telantar). Oleh karena itu, hal ini dapat diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Selain itu, ketentuan sanksi baik sanksi administratif maupun sanksi berat berupa pemberhentian harus diatur ke dalam Peraturan Penertiban Tanah Telantar, baik dengan merubah ketentuan pada PP

Nomor 20 Tahun 2021 maupun membentuk peraturan baru. Menambahkan ketentuan Pasal baru terkait dengan mekanisme *inclave* (pemecahan) terhadap sebagian tanah telantar dan lembaga roya parsial. Sehingga kreditur bisa melakukan eksekusi jika terjadi resiko. Serta Dibuat penyusunan mekanisme penyelesaian sengketa melalui jalur Gugatan ke Pengadilan (Litigasi) sebagai upaya represif.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	viii
ABSTRAK	x
<i>ABSTRACT</i>	xi
RINGKASAN	xii
DAFTAR ISI	xxii
DAFTAR BAGAN	xxvii
DAFTAR TABEL	xxviii
DAFTAR GAMBAR	xxix
DAFTAR ISTILAH DAN RINGKASAN	xxxi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	34
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	34
1. Tujuan Penelitian	34
2. Manfaat Penelitian	35
D. Keaslian/Orisinalitas Penelitian	37
E. Kerangka Teoritik	44
1. Teori Keadilan	44
2. Teori Kesebandingan Hukum	46
3. Kepastian Hukum	48
4. Teori Perlindungan Hukum	51
5. Teori Kewenangan	53
6. Teori Perjanjian	54
7. Teori Jaminan	56
F. Definisi Konseptual	59
1. Perlindungan Hukum	59
2. Kreditor (Bank/Pemegang Hak Tanggungan)	60
3. Debitor (Pemberi Hak Tanggungan)	61
4. Tanah Telantar	62
5. Hak Guna Usaha	62
6. Akta Jaminan	64
7. Prinsip Kehati-hatian	65
8. ATR/BPN	65

G. Metode Penelitian	69
1. Jenis Penelitian	69
2. Pendekatan Penelitian	70 a.
Pendekatan Perundang-undangan (<i>Statute Approach</i>)	70
b. Pendekatan Kasus (<i>Case Approach</i>)	71
c. Pendekatan Perbandingan (<i>Competative Approach</i>)	71
d. Pendekatan Futuristik (<i>Futuristic Approach</i>)	72
3. Jenis dan Sumber Bahan Penelitian	72 a.
Bahan Hukum Primer	73
b. Bahan Hukum Sekunder	74
c. Bahan Hukum Tersier	74
4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian	75
5. Teknik Pengolahan Bahan Penelitian.....	76 a.
Tataran Teknis	76
b. Tataran Teologis	76
c. Tataran Sistematisasi Eksternal	77
6. Teknik Analisis Bahan Penelitian	77
7. Teknik Penarikan Kesimpulan	80
8. Kendala Penelitian	81
BAB II PERJANJIAN KREDIT, HAK TANGGUNGAN, TANAH	
TELANTAR, DAN KEWENANGAN NOTARIS (PPAT)	
BERBASIS KEADILAN DAN KEPASTIAN HUKUM	84
A. Prinsip Perjanjian Kredit, Macam Perjanjian Kredit, dan Klausul Perjanjian	84
1. Prinsip Perjanjian Kredit	84
2. Macam-Macam Kredit	96
3. Klausul Dalam Perjanjian Kredit	103
B. Hak Tanggungan	107
1. Pengertian Hak Tanggungan	107
2. Objek Hak Tanggungan	132
3. Hak Tanggungan Sebagai Perjanjian Tambahan (<i>Accessoir</i>) .	145
4. Klausul Dalam Akta Pembelian Hak Tanggungan	146
5. Proses Pembuatan Hak Tanggungan	148
6. Eksekusi Hak Tanggungan	154
7. Hapusnya Hak Tanggungan	163
C. Tanah Telantar	172

1. Pengertian Tanah Telantar	172
2. Konsep Tanah Telantar	177
3. Pengaturan Tanah Telantar	181
4. Asas Hukum Tanah Telantar	188
5. Klasifikasi Tanah Telantar	194
D. Kewenangan Notaris dan PPAT	201
1. Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Kredit ...	201
2. Kewenangan PPAT Dalam Pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (Hak Guna Usaha)	230
BAB III KEWENANGAN KEMENTERIAN ATR/BPN DALAM MELAKUKAN PENETAPAN HAK GUNA USAHA (HGU) YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN MENJADI TANAH TELANTAR	272
A. Kewenangan Kementerian ATR/BPN dalam Penerbitan dan Pendayagunaan Tanah Telantar Hak Guna Usaha (Perkebunan) ...	272
1. Kewenangan Kementerian ATR/BPN	272
2. Penertiban Indikasi Tanah Telantar	275
3. Penetapan Hak Guna Usaha (HGU) menjadi Tanah Telantar (Dengan Surat Keputusan Menteri)	287
4. Sistem Elektronik Sebagai Penunjang Informasi Status Objek Tanah	299
B. Kebijakan Pemerintah Dalam Penanganan Tanah Telantar	313
1. Pendayagunaan Tanah Cadangan Umum Negara (TCUN) Tanah Telantar	313
2. Tindak lanjut Penetapan Peruntukan Tanah Cadangan Umum Negara (TCUN) Pada Tanah Telantar	342
C. Kendala Penerapan Peraturan Penertiban Tanah Telantar	361
1. Regulasi Peraturan Penertiban Tanah Telantar	361
2. Penerapan Peraturan Penertiban Tanah Telantar	368
3. Kendala Yang Dihadapi ATR/BPN Dalam Penerapan Peraturan Penertiban Tanah Telantar	373
BAB IV AKIBAT HUKUM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK GUNA USAHA (HGU) TERHADAP PENETAPAN MENJADI TANAH TELANTAR	382
A. Penetapan Hak Guna Usaha (HGU) Menjadi Tanah Telantar	382
1. Penertiban Tanah Telantar	382
2. Perbandingan Penertiban Tanah Telantar Di Indonesia dengan	

Malaysia dan Japan	396
3. Proses Penetapan Tanah Telantar.....	420
4. Kebijakan Pemerintah dalam Penanganan Tanah Telantar yang diberikan Hak Guna Usaha (HGU)	425
5. Hak Guna Usaha sebagai Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit.....	428
B. Akibat Hukum Perubahan Status Hak Tanggungan Menjadi Tanah Telantar	456
1. Akibat Hukum Indikasi Tanah Telantar	458
2. Akibat Hukum Hak Guna Usaha (HGU) Masuk Data Base Tanah Telantar	462
3. Akibat Hukum Penetapan Hak Guna Usaha (HGU) Menjadi Tanah Telantar	464
4. Penyelesaian Senketa Tanah Telantar Hak Guna Usaha (Perkebunan) yang menjadi objek Tanggungan	473
BAB V PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR SEBAGAI PEMEGANG HAK TANGGUNGAN DAN DEBITUR SELAKU PEMBERI HAK TANGGUNGAN DENGAN PENETAPAN HGU MENJADI TANAH TELANTAR DI MASA YANG AKAN DATANG	503
A. Perlindungan Hukum Atas Indikasi HGU Menjadi Tanah Telantar	503
1. Upaya Mengajukan Keberatan Ke ATR/BPN	503
2. Upaya Banding Ke Kementerian ATR/BPN	511
3. Proses Mengeluarkan Status HGU Dari Database Tanah Telantar dan Melakukan Ekspose	521
B. Perlindungan Hukum Pemberi (Debitur) dan Pemegang Hak Tanggungan (Kreditur) Terhadap Penetapan Hak Guna Usaha (HGU) Menjadi Tanah Telantar	527
1. Upaya Hukum Penyelesaian Masalah Perubahan Objek Jaminan Tanah Telantar	527
2. Eksekusi Perubahan Status Hak Guna Usaha Menjadi Tanah Telantar	541
3. Pelunasan Kredit Kepada Pemegang Hak Tanggungan	556
C. Pembatalan Surat Keputusan Penetapan Tanah Telantar	563
1. Pengembalian status tanah Telantar menjadi tidak Telantar	583
2. Alasan Cacat Yuridis dalam Aspek Kewenangan	598

3. Alasan Cacat Yuridis Dalam Aspek Prosedur	603
4. Pencabutan Surat Keputusan Penetapan Tanah Telantar	605
BAB VI PENUTUP	617
A. Kesimpulan	617
B. Rekomendasi	623
DAFTAR PUSTAKA	628
INDEXS	644
DAFTAR BAGAN	
Bagan 1.1. Kerangka Pemikiran.....	33
Bagan 1.2. Kerangka Teori	58
Bagan 1.3. Definisi Konseptual	68
Bagan 1.4. Metode Penelitian	83
Bagan 2.1. Bagan Tanah Telantar Menurut Hukum Adat	177
Bagan 2.2. Bagan Alur Pemberian Perjanjian Kredit.....	216
Bagan 2.3. Bagan Alur Pendaftaran Tanah Melalui Notaris	
(PPAT).....	223
Bagan 2.4. Alur Pembuatan Penggunaan Layanan Hak	
Tanggungans Elektronik (HT-el)	240
Bagan 2.5. Bagan Flowchart Layanan Hak Tanggungans Elektronik	
(HT-el)	242
Bagan 3.1. Persentase Hak Guna Usaha yang di Indikasi Telantar	
Oleh ATR/BPN Wilayah Sumatera Selatan	284
Bagan 3.2 Persentase Tanah Hak Guna Usaha Terindikasi	
Telantar yang ditetapkan menjadi tanah telantar	297
Bagan 3.3 Diagram Alir Proses Penetapan Peruntukan	
Pendayagunaan Tanah Cadangan Umum Negara	
(TCUN) untuk Reforma Agraria, Proyek	
Strategis Nasional, Bank Tanah dan Cadangan	
Lainnya	320
Bagan 3.4 Diagram Alir Tindak Lanjut Penetapan Peruntukan	
Tanah Cadangan Umum Negara (TCUN) sampai ke	
Penerima Manfaat TCUN	358

Bagan 3.5	Proses penertiban penetapan tanah telantar	367
------------------	---	------------

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1. Rincian Capaian Rekomendasi Penertiban Penguasaan dan Pemilikan Tanah Tahun 2023	Error! Bookmark not defined.
Tabel 1.2. Data Tanah Terindikasi Telantar	26
Tabel 1.3 Persentase Tanah Terindikasi Telantar yang ditetapkan Menjadi Tanah Telantar	26
Tabel 1.4. Perbandingan Disertasi Dengan Penelitian Terdahulu	37
Tabel 2.1. Tabulasi Objek Hak Tanggungan Dalam Peraturan Perundang-Undangan	138
Tabel 2.2. Inventarisasi Hasil Penelitian Tanah Telantar	173
Tabel 3.1. Data Hak Guna Usaha (HGU) yang di Indikasi sebagai Tanah Telantar	283
Tabel 3.2. Perbedaan Unsur Sengaja Dan Tidak Sengaja Pada Pengelolaan dan/atau Pemanfaatan Hak Atas Tanah	293
Tabel 3.3. Data Hak Guna Usaha (HGU) Terindikasi Telantar yang ditetapkan menjadi tanah telantar	296
Tabel 3.4. Alokasi Pendayagunaan Tanah Cadangan Umum Negara	360
Tabel 4.1. Perbandingan Penertiban Tanah Telantar di Indonesia, Malaysia, dan Japan	418
Tabel 4.2. Luas Tanah Terindikasi Telantar	459
Tabel 4.3. Luas Tanah Terindikasi Telantar Provinsi Sumsel	460
Tabel 4.4. Data Sengketa secara litigasi kasus Penetapan tanah Telantar	502

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1. Dasar Hukum Layanan Elektronik/Transformasi Digital	312
--	------------

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Draft Perjanjian Kredit dengan jaminan Hak Guna Usaha	651
Lampiran 2 Surat Keputusan Penetapan Tanah Telantar	712
Lampiran 3 Surat Keputusan Pencabutan Penetapan Tanah Telantar	717
Lampiran 4 Form Konsultasi Disertasi Promotor	722

Lampiran 5 Form Konsultasi Disertasi Co-Promotor 1	723
Lampiran 6 Form Konsultasi Disertasi Co-Promotor 2	724

DAFTAR ISTILAH DAN SINGKATAN

1. *Accessoir* : Perjanjian tambahan dari perjanjian pokok
2. *Accesible* : Mudah diperoleh
3. *Affirmative* : Tindakan keputusan
4. Akta Jaminan : Akta Perjanjian Utang Piutang yang dibuat antara kreditur dan debitur dengan menjamin kebendaan.
5. APHT : Singkatan dari Akta Pemberian Hak Tanggungan yang merupakan dokumen untuk menerangkan hak Kreditur dalam pemberian kredit (Bank), meletakkan jaminan di atas jaminan hutang
6. *Apply Theory* : Aplikasi Teori, menguraikan teori-teori hukum yang khusus berlaku di bidang hukum yang dikaji.
7. *Argumentum a Contrario* : Penafsiran dilakukan dengan cara menafsirkan atau menjelaskan undang-undang yang didasarkan pada pengertian sebaliknya dari peristiwa konkrit yang terjadi dengan peristiwa yang diatur dalam undang-undang.
8. *Argumentum per Analogiam* (Analogi) : Perluasan ruang lingkup peraturan perundang-undangan sehingga dapat diterapkan terhadap suatu peristiwa yang memiliki keserupaan, kemiripan, atau sejenis dengan yang diatur dalam suatu undang-undang
9. *Asas droit de suite* : Asas dalam hak kebendaan yang berarti hak yang mengikuti pemilik benda, atau hak yang mengikuti bendanya di tangan siapapun
10. Asas publisitas : Asas yang mengharuskan pengumuman mengenai status pemilikan atau jaminan atas suatu benda
11. Asas keaktifan hakim (*dominus litis*) : Prinsip yang memberikan keleluasaan kepada hakim di Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) untuk secara aktif menjalankan proses pemeriksaan dan penanganan perkara.
12. Asas kehati-hatian (*prudential banking*) : Prinsip yang mengharuskan bank untuk selalu berhati-hati dan waspada dalam menjalankan kegiatan usahanya.
13. Asas Praduga *Rechmatig* : Asas hukum yang memiliki makna sama, yaitu setiap keputusan yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara dianggap sah

	menurut hukum
14. ATR/BPN	: Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional
15. <i>Authority (bevoegdheid)</i>	: kewenangan atau wewenang adalah kekuasaan hukum, hak untuk memerintah atau bertindak; hak atau kekuasaan pejabat publik untuk mematuhi aturan hukum dalam lingkup melaksanakan kewajiban publik.
16. <i>Balance</i>	: Keseimbangan
17. <i>Beding-beding</i>	: Dicantumkan klausul/janji-janji
18. <i>Beschiking</i>	: Keputusan administrasi Negara
19. BW	: <i>Burgerlijk Wetboek</i> atau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)
20. <i>Case Approach</i>	: Pendekatan Kasus
21. <i>Capacity</i>	: Kemampuan.
22. <i>Capital</i>	: Modal
23. <i>Character</i>	: Watak
24. <i>Collateral</i>	: Agunan
25. <i>Comprative Approach</i>	: Pendekatan Perbandingan
26. <i>Condition of Economy</i>	: Kondisi ekonomi calon debiturnya
27. <i>Condition precedent</i>	: Syarat-syarat tangguh yang harus dahulu oleh penerima kredit agar dapat menarik kredit untuk pertama kalinya.
28. <i>Contract of law</i>	: <i>Might then be taken to be the law pertaining to enporcement of promise or agreement.</i> Artinya, hukum kontrak adalah sebagai aturan hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian atau persetujuan.
29. DPAT	: Dasar Penguasaan Atas Tanah
30. <i>De facto</i>	: Pada kenyataannya/Senyatanya.
31. <i>De jure</i>	: Berdasarkan ketentuan hukum
32. <i>De woeste gronden</i>	: Sebagai tanah-tanah liar.
33. Debitur	: Pemilik Hak atas objek jaminan
34. <i>Degree of risk</i>	: Adanya resiko yang mungkin akan terjadi
35. E-KTP	: Kartu Tanda Pendudukan Elektronik.

36. <i>Erga Omnes</i>	: Asas Putusan Pengadilan mempunyai kekuatan mengikat.
37. <i>Events of default</i>	: Tindakan-tindakan bank sewaktu-waktu dapat mengakhiri perjanjian kredit dan untuk seketika akan menagih semua uang beserta bunga dan biaya lainnya yang timbul
38. <i>Fairness</i>	: Kewajaran/kejujuran/keadilan
39. <i>Flowchart</i>	: Diagram yang menggambarkan langkah-langkah, urutan, dan keputusan dalam suatu proses
40. Futurologi	: Pendekatan antisipatif ke masa depan
41. <i>Futuristic Approach</i>	: Pendekatan Futuristik
42. GBHN	: Garis-garis besar haluan negara.
43. <i>Good governance</i>	: Pemerintahan yang baik.
44. <i>Grand Theory</i>	: Teori Dasar/ Umum, berlaku untuk seluruh bidang hukum
45. <i>Grosse</i>	: Salinan pertama dari akta otentik yang diberikan kepada kreditur.
46. <i>Grondwet</i>	: Konstitusi
47. <i>Grosse Acte Hypotheek</i>	: Salah satu jenis grosse akta yang memiliki kekuatan eksekutorial, bersama dengan grosse akta pengakuan hutang
48. Ha	: Singkatan hektar dari satuan luas
49. HAT	: Hak Atas Tanah
50. Hak Milik	: Salah satu hak atas tanah
51. HGB	: Hak Guna Bangunan
52. HGU	: Hak Guna Usaha
53. <i>Honesty</i>	: Keterus-terangan
54. HP	: Hak Pakai
55. HPL	: Hak Pengelolaan Lahan
56. HT-el	: Hak Tanggungan Elektronik
57. Input	: Proses memasukkan data
58. Juknis	: Petunjuk Teknis
59. <i>Justitia distributive</i>	: Keadilan distributif
60. <i>Justitia redemial</i>	: Keadilan remedial atau korektif

61. <i>Inkraacht van gewijsde</i>	: Keputusan hakim yang berkekuatan hukum tetap
62. Kreditor preferen	: Kreditor yang memiliki hak istimewa atau prioritas untuk didahulukan pelunasan piutangnya
63. Kreditor	: Pemberi pinjaman atau pemegang hak jaminan
64. KTUN	: Keputusan Tata Usaha Negara
65. KUHPerdata	: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
66. <i>Landreform</i>	: Perubahan struktur penguasaan dan pemilikan tanah
67. <i>Legal Theory</i>	: perkara tersebut dikatakan adil tergantung pada apakah (<i>rechtmitigheid</i>) sesuai hal dengan pendapat pribadi penilai hukum
68. <i>Legalisation</i>	: Notaris mengesahkan tanda tangan dan menetapkan tanggal pada dokumen di bawah tangan yang ditandatangani di hadapannya
69. Likuiditas	: Prinsip dimana bank harus dapat memenuhi kewajibannya.
70. Litigasi	: Upaya hukum melalui pengadilan
71. <i>Middle Theory</i>	: Teori Tengah/Antara, berlaku untuk bidang hukum tertentu yang dikaji).
72. <i>Negative covenants</i>	: Pembatasan tindakan penerima kredit selama masih berlakunya perjanjian kredit.
73. Notaris	: Pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan mengurus dokumen hukum
74. <i>Null and void</i>	: Batal demi hukum.
75. <i>Observation</i>	: Pengawasan
76. <i>Occupatierecht</i>	: Kehilangan hak menduduki
77. <i>Openbaar ambtenaar</i>	: Notaris sebagai pejabat umum
78. Output	: Hasil dari proses
79. <i>Pactum de contrahendo</i>	: Perjanjian pendahuluan
80. <i>Pactade contrahendo obligatoir</i>	: Perjanjian pokok serta bersifat konsensual
81. <i>Parate executie</i>	: Pelaksanaan eksekusi yang dilakukan secara langsung tanpa melibatkan pengadilan
82. <i>Payment</i>	: Sumber dan jadwal waktu pembayaran kredit;
83. PBB	: Pajak Bumi dan Bangunan
84. PBI	: Peraturan Bank Indonesia

85. <i>Persoonlijkrecht</i>	: Hak Perorangan
86. PMA	: Peraturan Menteri Agraria
87. PMNA	: Peraturan Menteri Negara Agraria
88. PP	: Peraturan Pemerintah
89. PP PKTT	: Peraturan Pemerintah Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar
90. PPAT	: Pejabat Pembuat Akta Tanah
91. Prestasi	: Pemenuhan perikatan kedua pihak yang bersepakat
92. <i>Prudent banking</i>	: Prinsip kehati-hatian.
93. <i>Protection</i>	: Mengatasi risiko apabila usaha debitur gagal;
94. <i>Purpose</i>	: Penilaian mengenai sasaran dan tujuan pemberian kredit;
95. <i>Rechtmatig</i>	: Benar menurut hukum, sampai kemudian ada pembatalannya oleh yang berwenang.
96. <i>Rechtsverfijning</i>	: Penghalusan/ Penyempitan Hukum yaitu penafsiran yang dilakukan dengan cara membuat pengecualian-pengecualian atau penyimpangan penyimpangan baru dari peraturan-peraturan yang bersifat umum
97. Reforma Agraria	: Program pemerintah untuk menata ulang penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah agar lebih berkeadilan.
98. <i>Reglemen</i>	: Peraturan yang diusulkan oleh organ pemerintah dan ditetapkan melalui Keputusan Pemerintah
99. <i>Representation</i>	: Pernyataan dari penerima kredit atas pembebanan dan segala harta kekayaan penerima kredit menjadi jaminan pelunasan kredit.
100. <i>Research in law</i>	: Penelitian hukum normatif
101. SEBI	: Surat Edaran Bank Indonesia
102. Sentuh Tanahku	: Aplikasi mobile yang dibuat untuk memudahkan masyarakat dalam melakukan pengecekan berkas dan sertifikat tanah.
103. SHAT	: Sertipikat Hak Atas Tanah

104. SKMHT	: Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan
105. SKPT	: Surat Keterangan Pendaftaran Tanah
106. Solvabilitas	: Kemampuan untuk memenuhi kewajiban keuangan apabila perusahaan tersebut dilikuidasi. Bank yang solvable adalah bank yang mampu menjamin seluruh hutangnya.
107. SRS	: Satuan Rumah Susun.
108. <i>Stakeholders</i>	: Semua pihak yang terlibat dalam kepailitan.
109. State of the art	: Proses identifikasi penelitian-penelitian terdahulu untuk mencari kesenjangan (gap)
110. <i>Statute Approach</i>	: Pendekatan Perundang-Undangan
111. <i>Sui generis</i>	: Badan khusus
112. SPS	: Surat Perintah Setor
113. Tanah Telantar	: Tanah hak atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya yang belum dilakukan identifikasi dan penelitian.
114. Tanah Terindikasi Telantar	: Tanah yang memiliki tanda-tanda/ciri-ciri telantar.
115. TCUN	: Tanah Cadangan Umum Negara.
116. <i>Temperance</i>	: Pengekangan
117. THM	: Tanah Hak Milik
118. THPL	: Tanah Hak Pengelolaan
119. <i>Undivided goods</i>	: Benda yang tak bisa dibagi
120. UUD RI 1945	: Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945
121. UUHT	: Undang-Undang Hak Tanggungan
122. UUP	: Undang-Undang Perbankan
123. UUPA	: Undang-Undang Pokok Agraria
124. <i>Waarmerking</i>	: Notaris mendaftarkan akta di bawah tangan yang sudah ditandatangani ke dalam Buku Pendaftaran Surat di Bawah Tangan.
125. Wewenang	: Hak dan kekuasaan yang dimiliki seseorang atau kelompok untuk melakukan tindakan tertentu,

mengambil sikap, atau memilih tindakan dalam melaksanakan tugas.

126. *Woestheid*

: Jika tanah tidak menjadi tanah telantar kembali

127. *Zakelijkrecht*

: Hak kebendaan

128. ZNT

: Zonasi Nilai Tanah

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah menjadi karunia Tuhan Yang Maha Esa yang merupakan salah satu unsur utama dalam segala aktivitas kehidupan manusia. Semua aktivitas kehidupan manusia di dunia ini memerlukan tanah. Sebagai sumber daya alam, tanah memiliki nilai ekonomi, sehingga kebijakan pertanahan haruslah merupakan bagian yang tidak terpisahkan (integral) dari kebijakan pembangunan nasional. Permintaan akan tanah semakin besar akibat meningkatnya pembangunan dan bertambahnya jumlah penduduk. Sebaran penduduk yang tidak merata, sedangkan luas tanah relatif tetap, secara akumulatif telah mengakibatkan permasalahan tanah semakin kompleks. Untuk dapat dimanfaatkan sesuai potensi maksimalnya, tanah harus dikelola secara terencana, terkoordinasi, dan terpadu.¹

Pancasila sebagai bintang pemandu terhadap peraturan perundangundangan memiliki peran penting dalam pembentukan peraturan pertanahan di Indonesia. Dalam sila pertama, dasar Ketuhanan Yang Maha Esa, dirumuskan dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) yang menjelaskan bahwa “Seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang

¹ Petunjuk Teknis Pendayagunaan Tanah Telantar Tahun 2022, (Jakarta: Direktorat Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Telantar & Direktorat Jenderal Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Penguasaan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional,2022) hlm.1

terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan Nasional”. Pernyataan tersebut, yang kerap kurang diperhatikan kalangan umum dalam membaca UUPA, sesungguhnya bersamasama dengan yang tercantum pada Pasal 1 ayat (1) yang menjelaskan “Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia”.

Dalam Pasal 1 ayat (3) juga menerangkan “Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air, serta ruang angkasa termasuk dalam ayat (2) Pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi”. Ketentuan tersebut mengandung makna yang sangat mendalam. Ia serta merta mengantarkan kita ke dalam suasana keagamaan Hukum Tanah Nasional kita, yang juga merupakan kekhasan hukum adat. Konsepsi komunalistik-religius, yang mendasari hukum tanah nasional kita, wawasan kebangsaan, wawasan nusantara, semangat persatuan dan kesatuan tampak jelas tersurat dan tersirat di dalamnya, yang semuanya mempengaruhi serta terwujud dalam isi rumusan pasal-pasal UUPA selanjutnya.¹

¹ Adam Setiadi, dkk, *Politik Hukum Indonesia (Teori dan praktek)*, cv. Pena persada: 2020. Hlm. 105

Dari segi filosofis, UUPA menginginkan suatu masyarakat yang berkeadilan sosial. Keinginan demikian timbul berdasarkan pengalaman pada masa penjajahan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di

dalamnya terutama telah diambil manfaatnya bukan untuk kepentingan rakyat.² Sejak Indonesia menyatakan kemerdekaan pada tanggal 17 Agustus 1945 sebagai sebuah negara Indonesia telah menetapkan luas wilayah tertentu, rakyat yang bergabung menjadi suatu bangsa yaitu Indonesia. Konstitusi Negara yaitu UUD 1945 menjadi hukum dasar bagi seluruh kebijakan di berbagai bidang kehidupan berbangsa dan bernegara.

Dengan demikian, sebagai negara merdeka Indonesia mempunyai kedaulatan untuk mengatur sendiri jalannya pemerintahan, kehidupan berbangsa dan bernegara, serta perekonomian demi kesejahteraan rakyat yang berkeadilan sosial. *Landreform* merupakan salah satu tujuan yang diinginkan oleh UUPA untuk menciptakan keadilan sosial yang akan menyentuh kehidupan baik petani tak bertanah, buruh tani maupun petani dengan lahan sempit, yang kesemuanya itu bermuara pada upaya untuk mengentaskan masyarakat dari kemiskinan.³

² Achmad Sodiki. Penataan Pemilikan Hak Atas Tanah di Daerah Perkebunan Kabupaten Malang (studi tentang dinamika hukum) Program Pasca Sarjana Universitas Airlangga. Disertasi. 1994, Hlm. 4

³ Suhariningsih, Tanah Telantar (Asas dan Pembaharuan Konsep Menuju Penertiban), Jakarta: Prestasi Pustaka, 2009, hlm.56.

Berdasarkan filosofi tersebut, pasal-pasal UUD 1945 memberi arah atau petunjuk bagaimana kesejahteraan rakyat dapat dicapai, yang memberikan landasan bagi pengelolaan agraria yang ada di wilayah Indonesia. Suatu pesan yang dalam dan mempunyai arti penting tentang menjalankan demokrasi ekonomi, dimana produksi dikerjakan berdasarkan asas dari semua, oleh semua, dan untuk semua dibawah pimpinan atau pemilikan anggota masyarakat.

Kemakmuran masyarakat yang diutamakan, bukan kemakmuran orang-perorangan.

Konsep Keadilan pada Sistem Hukum di Indonesia berdasarkan Pancasila. Pengertian “keadilan” merupakan salah satu tujuan terpenting dari suatu sistem hukum, walaupun terdapat tujuan hukum lainnya seperti kepentingan hukum, kepastian hukum dan ketertiban hukum. 4 (empat) landasan penting kehidupan manusia adalah kebenaran, keadilan, moralitas, dan hukum. Pada saat yang sama, Plato mengklaim bahwa nilai tertinggi dari politik adalah hukum.⁴ Prinsip dasar organisasi nasional juga mencegah prinsip dasar secara *default*: pemisahan kekuasaan, kontrol hukum, prinsip legalitas, prosedur “adil”, kepastian hukum, hubungan, dan lainnya.⁵

Kepastian hukum yang sama di jamin oleh Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 (selanjutnya disebut UUD

⁴ Bismar Siregar, *Hukum, Hakim, Dan Keadilan Tuhan: Kumpulan Catatan Hukum Dan Peradilan Di Indonesia* (Gema Insani Press, 1995). hlm.19-20

⁵ Laurent Pech, “Rule of Law in France,” in *Asian Discourses of Rule of Law* (Routledge, 2003), hlm. 98–130.

1945) yang berbunyi, “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.” Konsensus nasional memberikan perlindungan dan kepastian hukum yang sama kepada semua warga negara.⁶ Pada dasarnya konsep keadilan telah banyak dikemukakan oleh para ahli, karena keadilan sejatinya adalah keadilan yang dapat memenuhi kepentingan rakyat. Konsep keadilan dihadirkan

dalam konsep keadilan, dimana konsep keadilan adalah sesuatu yang berdasarkan fakta.⁷ Istilah “*fairness* atau keadilan merupakan perpaduan antara nilai-nilai moral dan nilai-nilai sosial, dan adalah perwujudan dari *fairness* (kewajaran/kejujuran/keadilan); keseimbangan (*balance*); pengekangan (*temperance*) dan keterus-terangan (*honesty*)”.⁸ Dasar prinsip pada keadilan secara formal di Indonesia tercantum di dalam pembukaan UUD 45 berisi:

- 1) Kemerdekaan ialah hak segala bangsa, karena ketidaksesuaian dengan peri kemanusiaan dan peri keadilan.
- 2) Kemerdekaan Indonesia yang merdeka, bersatu dan berdaulat, adil dan Makmur.
- 3) Memajukan kesejahteraan umum dan juga keadilan sosial.
- 4) Susunan Negara Republik Indonesia yang didasarkan pada keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

⁶ Rusdi J Abbas, “Indonesia Di Persimpangan: Urgensi ‘Undang-Undang Kesetaraan Dan Keadilan Gender’ Di Indonesia Pasca Deklarasi Bersama Buenos Aires Pada Tahun 2017,” *Jurnal HAM Vol 9*, no. 2 (2018): hlm.153–74.

⁷ Efran Helmi Juni, “Filsafat Hukum,” *Bandung: Pustaka Setia*, 2012.hlm.94

⁸ Agus Santoso, “Hukum, Moral Dan Keadilan: Sebuah Kajian Filsafat Hukum,” 2012.hlm.94

Prinsip di atas pada dasarnya adalah jaminan formal pada “rasa keadilan” serta “keadilan sosial” untuk seluruh rakyat di Indonesia. Tegasnya, Pancasila menyebutkan bahwa “keadilan termasuk dasar Negara yang tertuang dalam sila ke-2 tentang kemanusiaan yang adil dan beradab (terkait dengan hak asasi manusia) dan juga masuk pada sila ke-5 yang berbunyi keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia (terkait dengan kesejahteraan dan juga ekonomi)”.⁹

Setiap orang berhak untuk hidup normal, berhak untuk bekerja dan mencari nafkah menurut prinsip-prinsip keadilan berdasarkan nilai-nilai Pancasila.¹⁰

Perwujudan dasar keadilan sosial dapat ditemukan dalam Pasal 11 ayat (2), Pasal 13 ayat (4), Pasal 15, dan Pasal-pasal yang mengatur *Landreform*, yaitu Pasal 7, 10, 17, dan 53 UUPA. Dalam Pasal 11 ayat (2) dinyatakan bahwa mengadakan kesatuan dan persatuan di bidang hukum yang mengatur pertanahan, dimana perlu dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, harus diperhatikan perbedaan dalam keadaan masyarakat dan keperluan golongan rakyat, tetapi dengan menjamin perlindungan terhadap kepentingan golongan yang ekonomis lemah. Golongan yang ekonomis lemah tersebut, bisa warga negara asli maupun keturunan asing. Ketentuan Pasal 13 ayat (4) oleh penjelasannya disebut sebagai pelaksanaan daripada asas keadilan sosial yang berperikemanusiaan dalam bidang agraria. Dinyatakan dalam Pasal tersebut bahwa Pemerintah berusaha untuk memajukan kepastian dan jaminan sosial,

⁹ Darji Darmodiharjo, *Pokok-Pokok Filsafat Hukum: Apa Dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia* (Gramedia Pustaka Utama, 1995).

¹⁰ Amad Sudiro and Deni Bram, “Hukum Dan Keadilan (Aspek Nasional Dan Internasional),” *Jakarta: Raja Grafindo Persada*, 2013.hlm.135

termasuk bidang perburuan, dalam usaha-usaha di lapangan agraria. Dalam Pasal 15 juga terdapat penerapan dari asas tersebut. Dalam melaksanakan kewajiban memelihara tanah, akan diperhatikan kepentingan pihak yang ekonomi lemah.

Landreform bertujuan meningkatkan dan meratakan kemakmuran. Khususnya di kalangan petani, dengan meratakan pemilikan dan penguasaan tanah serta dengan memperbaiki persyaratan-persyaratan dalam pengusahaan tanah oleh para penggarap tanah kepunyaan pihak lain. Pasal 7, 10, 17, dan 53

UUPA¹² merupakan ketentuan-ketentuan dasar dalam melaksanakan *landreform* di Indonesia. Semuanya dalam rangka mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Dari penjelasan tersebut, hakikat dari pembentukan UUPA adalah memberikan semua potensi sumber daya alam yang dimiliki untuk dimaksimalkan pemanfaatan dan pemberdayaannya guna menghadirkan kemakmuran bagi masyarakat sehingga mampu menghadirkan keadilan sosial.

Untuk mewujudkan ketertiban dan menghadirkan kepastian hukum, dalam pemanfaatan dan pemberdayaan atas tanah, dibentuk regulasi hukum dengan pemberian status atas penguasaan atas tanah. Terdapat beberapa status hak atas tanah, yaitu Hak Milik, Hak guna usaha, Hak guna bangunan. Penetapan dan pemberian hak atas tanah tersebut melalui lembaga Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut ATR/BPN). Status hak atas tanah ini menjadi dasar penguasaan untuk hadirnya perlindungan hukum bagi pemilikannya

Pemaksimalan pengelolaan, pemanfaatan dan pemberdayaan hak atas tanah tersebut, pada hakikatnya untuk memakmurkan perekonomian rakyat.

¹² Pasal 7 berbunyi: Untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.

Pasal 10 berbunyi: (1) Setiap orang dan badan hukum yang memiliki hak atas tanah pertanian diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif. (2) Pelaksanaan ketentuan dalam ayat (1) pasal ini akan diatur lebih lanjut dengan peraturan perundangan.

Pasal 17 berbunyi: (1) Luas maksimum dan minimum tanah yang boleh dipunyai oleh satu keluarga atau badan hukum diatur dengan peraturan perundangan. (2) Luas maksimum ditetapkan untuk setiap daerah tingkat II dengan mempertimbangkan keadaan daerah masing-masing. (3) Faktor-faktor yang dipertimbangkan dalam penetapan luas maksimum adalah: Tersedianya tanah yang masih dapat dibagi, Kepadatan penduduk Jenis dan kesuburan tanah, Besarnya usaha tani yang sebaiknya dilakukan oleh satu keluarga, Tingkat kemajuan teknologi pertanian.

Pasal 53 berbunyi: (1) Hak-hak yang bersifat sementara, seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian, diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan UUPA. (2) Ketentuan dalam pasal 52 ayat (2) dan (3) berlaku terhadap peraturan-peraturan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini

Terhadap Hak atas tanah yang dimiliki, sering terjadi munculnya perbuatan

hukum dengan dilakukannya perikatan. Pemilik hak atas tanah untuk memaksimalkan pengelolaan dan pemanfaatan tanahnya membutuhkan sumber materiil. Sehingga sering terjadi pemilik hak atas tanah melakukan perjanjian kredit dengan lembaga keuangan (bank) dengan menjaminkan hak atas tanah.

Peristiwa hukum ini, kemudian diatur dalam Undang-undang khusus, yaitu

Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 (selanjutnya disebut UUHT).

Meskipun Undang-Undang Hak Tanggungan mengakui keberadaannya sebagai reformasi lembaga penjaminan tanah, masalah hukum tidak dapat disangkal adalah lemahnya kedudukan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan di hadapan Lembaga Negara (ATR/BPN), yang tidak mencerminkan prinsip kepastian dan keadilan. Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan yang objeknya berubah status menjadi tanah Telantar melalui penetapan ATR/BPN tidak diberikan ruang dan kedudukan yang sama, sehingga begitu banyak berujung pada proses upaya hukum, penggunaan paradigma dalam perkembangan

tersebut berlangsung secara beragam. Sehingga konsep ini bisa tidak konsisten dan dalam berbagai keterangan berubah konteks dan arti.¹¹

Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan (Debitur dan kreditur) bisa mendapatkan perlindungan hukum dalam menegakkan keadilan terkait dengan Hak Tanggungan yaitu “memberikan jaminan tentang kepastian hukum dan

keadilan”, namun dalam pelaksanaannya banyak terdapat pengaduan, masalah hukum, dan putusan yang tidak adil, maka seperti yang dikatakan oleh NE benar Ahmed Ali mengutip Algra dalam bukunya “*Legal Theory and Judicial prudence*” apakah perkara tersebut dikatakan adil hal ini tergantung pada apakah (*rechtmitigheid*) sesuai dengan pendapat pribadi penilai hukum. Yang terbaik adalah tidak mengatakan “ini adil”, tetapi untuk Saya pikir itu adil, “melihat halhal yang adil adalah pandangan tentang nilai pribadi”.¹² Oleh karena itu, menurut pengertian Aristoteles, “hak distribusi dalam penerapan jaminan hipotek, hak debitur menjadi kewajiban kreditur dan sebaliknya”. Karena hukum adalah jalan untuk mencapai keadilan. Hasil kesimpulan hukum, baik berupa putusan pengadilan maupun peraturan pelaksanaannya, diperlukan, selain untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum, untuk melindungi kelompok kepentingan berdasarkan kejujuran dan kebenaran.¹³

¹¹ Sulaiman Sulaiman, “Paradigma Dalam Penelitian Hukum,” *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* 20, no. 2 (2018): hlm.255.

¹² Achmad Ali, “Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence) Volume I Pemahaman Awal,” *Kencana Prenada Media Group, Jakarta*, 2010.hlm.222

¹³ Satjipto Rahardjo, *Hukum Progresif: Sebuah Sintesa Hukum Indonesia* (Genta Pub., 2009).hlm.2

Dalam hal ini kreditur mempunyai hak yang sama. Hal ini tidak berarti bahwa kreditur mempunyai hak-hak istimewa dan debitur mempunyai hak-hak inferior, tetapi keduanya mempunyai kedudukan yang sama. Selain itu, dalam Pancasila, isi sila kedua berisi tentang perintah “kemanusiaan yang adil dan beradab” diterjemahkan ke dalam penghormatan pada hak asasi manusia dan sila ke-5 perintah tentang “keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia”, yang berarti keadilan perekonomian dan atau sejahtera sebagai kebijakan nasional

yang baik. Asas keadilan berdasarkan nilai Pancasila menyatakan bahwa “setiap orang berhak untuk hidup layak, bekerja dan memperoleh penghasilan”.

Penerapan Prinsip Keadilan dalam Eksekusi Hak Tanggungan Salah satu tugas penjaminan kredit pemilikan rumah adalah kepastian hukum bagi kreditur (bank) jika debitur melakukan kesalahan tindakan pada suatu hari pada waktu yang diperjanjikan. Jika debitur tidak dapat membayar utangnya kepada kreditur, dalam hal ini bank, dapat diambil Hak Tanggungan sebagai pengganti debitur yang tidak dibayar oleh debitur.

Mengenai jaminan Hak Tanggungan, kreditur hanya berhak atas utangutang yang belum dibayar oleh debitur, dan yang ditentukan dalam kontrak dan yang timbul kemudian setelah berakhirnya perjanjian pinjaman, jika masih ada sisa pinjaman. jaminan tanggungan, maka uang tersebut dikembalikan kepada debitur. Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mengatur tentang kuasa penjualan surat berharga. Pasal 6 Undang-Undang Hak

Tanggungan No. 4 tahun 1996 menyatakan: “Jika debitur wanprestasi, pada umumnya penerima hipotek pertama berhak melelang hipotek atas kekuasaannya sendiri dan memperoleh kembali hasilnya”.

Kecenderungan penguasaan tanah yang terpusat dalam luasan yang sangat besar menjadikan pengusahaan tanah tersebut menjadi tidak optimal, bahkan cenderung dibiarkan Telantar sehingga tanah tersebut menjadi tidak berdaya guna dan berhasil guna, baik bagi yang menguasai tanah tersebut, pemerintah, maupun bagi masyarakat sekitarnya. Terhadap tanah-tanah yang tidak diusahakan oleh yang menguasai tanah tersebut, pemerintah perlu melakukan langkah-langkah maupun tindakan dalam penertiban dan pendayagunaan tanahtanah yang diTelantarkan.

Tindakan pemerintah untuk menertibkan tanah-tanah Telantar adalah suatu langkah yang harus ditempuh dalam upaya pengendalian hak atas tanah dan pengusahaan tanah tersebut. Terhadap tanah-tanah yang tidak digunakan dan diusahakan oleh pemegang haknya, akan ditertibkan dan selanjutnya dapat diberikan kepada pihak lain, baik badan usaha, pemerintah, maupun perorangan, sehingga dapat memberikan hasil yang optimal bagi masyarakat dan negara.¹⁴

Untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur serta memelihara kesinambungan pembangunan ekonomi, pelaku bisnis memerlukan dana dalam menjalankan perusahaannya. Dalam menjalankan perusahaan tersebut, lembaga perbankan merupakan salah satu sarana yang mempunyai peran strategis dalam pengadaan dana dengan cara memberikan pinjaman uang kepada masyarakat (debitor). Salah satu bentuk pinjaman yang diminati oleh masyarakat adalah dalam bentuk kredit perbankan.¹⁵ Secara yuridis normatif pengaturan

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ Priyo Handoko, "Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Bank, (Disertasi Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 2003).hlm.09

prinsipprinsip penguasaan dan pemanfaatan tanah diletakkan di dalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, yang selengkapnya dirumuskan bahwa: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalam dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Mencermati ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa ketentuan pasal tersebut mencerminkan adanya perintah

kepada negara agar bumi, air, luar angkasa, dan kekayaan alam yang diletakkan dalam kekuasaan negara untuk mewujudkan kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia.¹⁶ Kredit perbankan merupakan salah satu usaha bank yang banyak dimanfaatkan oleh masyarakat dalam menunjang keberlangsungan usahanya.¹⁷ Faktanya dalam kehidupan dunia bisnis jarang sekali pebisnis dalam melaksanakan bisnisnya menggunakan modal sendiri. Biasanya untuk kepentingan tersebut mereka memerlukan pinjaman modal dari pihak bank yang memfasilitasi pinjaman modal (dana).¹⁸ Sesuai dengan ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, menyebutkan bahwa “fungsi bank sebagai penyalur dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau pinjaman.”

Dengan demikian, setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pemberi kredit dan penerima kredit wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian yang disebut dengan perjanjian kredit.¹⁹ Sutan Remy berpendapat bahwa perjanjian kredit bank mempunyai tiga ciri yaitu bersifat konsensual; kredit harus

¹⁶ Saripudin, Konsep Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Telantar Dalam Perspektif Reforma Agraria, Jurnal Ilmu Hukum Vol. 11, No. 22, Hlm. 110- 153 (Agustus, 2015) hlm 111

¹⁷ R.Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan* (Bandung: Bina Cipta, 1994).hlm.21

¹⁸ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakt, 1991).hlm.18

¹⁹ Sutan Remi Sjahdein, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, Cetakan I (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 2009).hlm.26

digunakan sesuai dengan tujuan yang ditetapkan di dalam perjanjian kredit; dan kredit bank tidak selalu dengan penyerahan secara riil, tetapi dapat menggunakan cek dan atau perintah pemindah bukuan.²⁰

Penjelasan ketiga ciri tersebut adalah sebagai berikut: ciri pertama adalah bersifat konsensual, dimana hak debitor untuk dapat menarik atau kewajiban bank untuk menyediakan kredit, masih tergantung kepada telah terpenuhinya seluruh syarat yang ditentukan di dalam peminjaman kredit; ciri kedua, kredit yang diberikan oleh bank kepada debitor tidak dapat digunakan secara leluasa untuk keperluan atau tujuan yang tertentu oleh debitor, tetapi kredit harus digunakan sesuai dengan tujuan yang ditetapkan di dalam perjanjian kreditnya; dan ciri ketiga adalah bahwa kredit bank tidak selalu dengan penyerahan secara riil, tetapi dapat menggunakan cek dan atau perintah pemindah bukuan.

Dengan demikian, dapatlah dikatakan bahwa perjanjian kredit bank bukan suatu perjanjian pinjam-mengganti atau pinjam meminjam uang sebagaimana yang dimaksud dalam 1754 Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa : “Perjanjian pinjam meminjam adalah perjanjian yang mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakainya, dengan syarat bahwa pihak peminjam akan mengganti dengan jumlah yang sama dari macam keadaan yang sama”. Namun dalam Perjanjian kredit adalah untuk melindungi pihak bank

²⁰ *Ibid.*

maka dilaksanakan prinsip kehati-hatian dalam bentuk pemberian jaminan oleh debitor.

Penyediaan dana yang dilakukan bank melalui pemberian fasilitas kredit, dimana kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko. Salah satu faktor penting untuk mengurangi resiko, maka yang harus diperhatikan oleh bank adalah keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah/debitor untuk melunasi kewajibannya adalah dalam bentuk jaminan bank.²¹ Untuk itulah bank perlu melaksanakan prinsip kehati-hatian (*prudent banking*).

Prinsip kehati-hatian yang diterapkan oleh pihak bank disebabkan karena peranan bank yang cukup menentukan dalam perkembangan moneter dan ekonomi secara makro dimana bank juga menyimpan dana masyarakat dalam bentuk deposito, giro, tabungan, dan lain-lain. Untuk itu bank harus hati-hati dalam mengelola dana masyarakat yang telah memberikan kepercayaan kepada bank. Namun disisi lain, masyarakat sebagai nasabah atau debitor juga harus memberikan itikad baik agar pinjaman yang diberikan oleh bank jangan sampai menimbulkan kredit macet.²²

Dalam menjalankan usahanya, Bank harus menerapkan prinsip kehati-hatian sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (selanjutnya disebut UUP) menyebutkan bahwa “Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi

²¹ Siti Malikhatun Badriyah, “Problematika Pesawat Udara Sebagai Jaminan Pada Perjanjian Kredit Dalam Pengembangan Industri Penerbangan,” *Problematika Pesawat Udara Sebagai Jaminan Pada Perjanjian Kredit Dalam Pengembangan Industri Penerbangan* 43, no. 4 (2014): 546–52, <https://doi.org/10.14710/mmh.43.4.2014.546-552>.

²² Alfina Rahmatun Nida, “Analisis Kredit Macet Dan Penanganannya: Prespektif Hukum Ekonomi Syariah,” *Al-Muamalat: Jurnal Ilmu Hukum & Ekonomi Syariah* 6, no. 2 (2021): hlm.4.

ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.” Namun dalam Penjelasan Undang-Undang Perbankan tidak menjelaskan secara khusus makna kata “prinsip kehati-hatian”.

Terkait dengan prinsip kehati-hatian ini, maka untuk dapat keyakinan dan melindungi bank selaku kreditor, pihak bank dalam hal ini harus melakukan

penilaian dengan sangat teliti terhadap debitor (calon nasabah),²³ yang dikenal dengan prinsip 5C yaitu *Character* (watak), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Collateral* (agunan) dan *Condition of Economy* (kondisi ekonomi) calon debiturnya.

Pada prinsip 5C (*collateral*) tersebut secara tegas perlu diterapkan prinsip kehati-hatian terhadap jaminan yang diberikan dengan syarat atau perlu dicantumkan klausul (*beding-beding*) dalam akad perjanjian kredit. Jika prinsipprinsip ini diabaikan, maka Bank akan menemui berbagai permasalahan dalam kegiatan usahanya dan akan menyebabkan kredit tersebut menjadi bermasalah. Penerapan prinsip 5C dalam dunia perbankan sering kali tidak dilaksanakan dengan optimal oleh pihak perbankan, karena tidak melaksanakan isi *bedingbeding* (janji-janji) yang sudah disepakati antara kreditor dan debitor.²⁴

Selanjutnya Rachmadi Usman,²⁵ menyebutkan kredit memiliki unsurunsur pokok yaitu kepercayaan, adanya keyakinan dari kreditor atas prestasi yang diberikan pada nasabah debitor yang akan dilunasi sesuai dengan waktu yang

²³ Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2003).hlm.7

²⁴ Dija Hedistira dan Pujiyono, “Kepemilikan Dan Penguasaan Objek Jaminan Fidusia Apabila Terjadi Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit,” *Jurnal Privat Law* 8, no. 1 (2020): hlm.80–81.

²⁵ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan* (Bumi Aksara, 2017). Hlm.77

telah diperjanjikan²⁶; tenggang waktu, yaitu suatu masa yang memberikan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Unsur waktu ini terkandung nilai pengertian agio dari uang, yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang diterima di

masa mendatang²⁷; *degree of risk*, adanya resiko yang mungkin akan terjadi selama jangka waktu dalam peminjaman kredit, sehingga untuk menutup kemungkinan kerugian yang muncul dari adanya wanprestasi, sudah sewajarnya bila diperjanjikan sebelumnya diantara bank dengan nasabah debitor mengenai adanya jaminan/agunan; dan *prestasi*, adanya objek perjanjian tertentu berupa prestasi dan kontra prestasi pada saat tercapai perjanjian pemberian kredit antara bank dengan nasabah debitor.

Dalam perjanjian jaminan biasanya pihak kreditor menginginkan dicantumkan klausula atau janji-janji (*beding-beding*). *Beding* merupakan istilah dari Bahasa Belanda, dimana istilah ini sering digunakan dalam literatur Hukum Jaminan di Indonesia. Dalam Kamus Hukum Belanda-Indonesia, *beding* artinya janji, ketentuan atau persyaratan. Artinya dalam perjanjian itu ada persyaratan bagi debitor untuk berjanji tidak melakukan atau melakukan sesuatu terkait dengan benda yang dijamin yang tujuannya untuk melindungi kepentingan pihak kreditor dan juga debitor. Dengan demikian *beding-beding* dapat diartikan sebagai perjanjian yang dituangkan di dalam akta jaminan yang dibuat antara pihak kreditor dan pejabat umum (Notaris, PPAT dan Pejabat Pendaftar dan Pencatat Balik Nama Kapal) yang diberi kewenangan untuk

²⁶ Thomas Suyatno, et.al, *Dasar-Dasar Perkreditan*, 3rd ed. (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 1994). hlm.83

²⁷ Hemansyah, *Hukum Perbankan Nasional* (Jakarta: Penandamedia, 2014). hlm. 59.

membuat akta jaminan dengan debitor sebagai pihak ketiga yang memiliki objek jaminan (agunan). Janji atau persyaratan tersebut merupakan keinginan dari kreditor untuk dipenuhi oleh pihak debitor. Bahkan janji-janji (*beding-beding*) tersebut sudah dinyatakan sejak awal pada perjanjian obligatoir yaitu perjanjian

kredit.²⁸ Prestasi dimaksud adalah dalam bentuk pemberian uang.²⁹ Begitu juga dengan kontra prestasi yang berupa uang lebih/bunga sebagai imbal jasa terhadap bank yang telah bersedia untuk meminjamkan sejumlah uang kepada nasabah debitor.³⁰

Perjanjian kredit antara kreditor dan debitor dapat dikatakan selalu berhubungan dengan jaminan. Perjanjian kredit sebagai perjanjian obligatoir, apabila tidak dilengkapi dengan perjanjian jaminan kebendaan untuk mendapatkan agunan, maka hak tagihnya hanya berposisi sebagai hak pribadi yang memiliki sifat gugat perorangan yang secara umum haknya dijamin oleh Pasal 1131 KUHPerdara, dan tidak mempunyai hak gugat kebendaan akibat tidak memegang satu benda tertentu sebagai agunan, seperti yang disebutkan oleh Douglas J. Whaley.³¹

Mengingat dana yang keluar dan masuk dalam kegiatan perkreditan itu adalah dana yang sangat besar, dan dengan didasari atas pentingnya dan

²⁸ Mada Apriandi Zuhir, Annalisa Yahanan, and Murzal Murzal, "Is It Necessary to Include Promise in a Deed of Granting of Mortgage Rights?," *Jurnal Penelitian Hukum De Jure* 24, no. 1 (2024): hlm.07.

²⁹ Muchdarsyah Sinungan, *Kredit: Seluk Beluk Dan Teknik Pengelolaan* (Jakarta: Yagras, 1980). hlm. 13

³⁰ Et.al Thomas Suyatno, *Dasar-Dasar Perkreditan*, 3rd ed. (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 1994).hlm.71

³¹ Douglas J. Whaley, *Secured Transactions*, 9th ed. (Chicago: Harcourt Brace Legal and Professional Publications, 1991). Hlm. 235

beresikonya kegiatan perkreditan, maka sudah semestinya kegiatan perkreditan tersebut didampingi dengan kegiatan penjaminan. Hal ini disebabkan karena perkembangan ekonomi dan juga perdagangan yang diikuti oleh perkembangan

kebutuhan akan kredit dan pemberian fasilitas kredit ini memerlukan jaminan demi keamanan.³²

Suatu perjanjian, kredit memiliki kemungkinan untuk terlanggar, atau bisa disebut dengan wanprestasi. Namun pelanggaran dalam perjanjian kredit tidak serta merta langsung diselesaikan ke Pengadilan, namun ada beberapa langkahlangkah yang harus ditempuh oleh perbankan dalam rangka menyelesaikan kredit bermasalah.³³

Dengan demikian setiap perikatan, tidak terkecuali yang bersumber dari perjanjian kredit, sebenarnya oleh undang-undang sudah diberikan jaminan seperti yang tercantum dalam Pasal 1131 KUHPerdta berupa seluruh harta debitor untuk seluruh perikatan yang dibuatnya, mengakibatkan jaminan yang seperti disebutkan dalam Pasal 1131 KUHPerdta yaitu istilah jaminan umum.³⁴

Kewajiban debitor adalah membayar utang yang merupakan prestasi wajib dilaksanakan atau harus dilunasi seperti disebutkan dalam Pasal 1235 KUHPerdta, dimana dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, maka debitor

³² Sri Soedewi Masjchun Sofwan, "Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan," (*No Title*), 1980. Hlm25

³³ Bayu Novendra, "Konsep Dan Perbandingan Buy Now, Pay Later Dengan Kredit Perbankan Di Indonesia: Sebuah Keniscayaan Di Era Digital Dan Teknologi," *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional* 9, no. 2 (2020): 183–201, <https://doi.org/10.33331/rechtsvinding.v9i2.444>.

³⁴ Moch Isnaeni, "Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan," *Surabaya: PT. Revka Petra Media*, 2016.hlm.38

wajib menyerahkan bendanya dan memeliharanya sampai saat penyerahan. Andai kata dibelakang hari debitor ingkar janji tidak mengembalikan dana pinjaman, maka bank selaku kreditor akan menderita kerugian. Namun untuk mencegah hal tersebut dalam rangka melaksanakan prinsip kehati-hatian supaya

kondisinya tetap sehat, bank selaku kreditor akan meminta jaminan tambahan, seperti benda bergerak atau benda tidak bergerak atau benda terdaftar sebagai jaminan.³⁵

Apabila bank sebagai kreditor ingin memperoleh kedudukan yang lebih baik dan tangguh sesuai prinsip kehati-hatian seperti yang diamahkan dalam Undang-Undang Perbankan, maka wajib melakukan penyimpangan terhadap Pasal 1131 KUHPdata, yaitu dengan membuatkan lagi perjanjian jaminan khusus yang berobjek benda bergerak atau tidak bergerak atau benda terdaftar untuk diikat sebagai agunan.³⁶ Jadi setelah membuat perjanjian kredit sebagai perjanjian obligatoir, lalu disusul lagi dengan perjanjian jaminan tambahan seperti perjanjian jaminan gadai, hipotek, fidusia atau Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 1 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996 dijelaskan 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, agar posisi kreditor lebih kuat, tidak sekedar hanya sebagai kreditor konkuren.

³⁵ Annalisa Y, et al., "Aircraft Mortgage in Indonesia: Alternative Object of Material Guarantee as a Debt Settlement," *International Journal of Recent Technology and Engineering (IJRTE)* 8, no. 2 S 9 (2019): 601–7, <https://doi.org/10.35940/ijrte.B1126.0982S919>.

³⁶ Annalisa Yahanan et al., "Urgency of Regulation: Aircraft As Object of Credit Guarantee," *Diponegoro Law Review* 5, no. 1 (2020): 19–33, <https://doi.org/10.14710/dilrev.5.1.2020.19-33>.

Dengan demikian pihak bank (kreditur) punya dua hak yaitu hak pribadi yang lahir dari perjanjian kredit, dan hak jaminan kebendaan yang lahir dari perjanjian jaminan tambahan seperti yang disebutkan di atas. Dengan harapan

pemilikan dua macam hak posisi bank akan menjadi lebih aman demi menjaga tingkat kesehatan bank.

Praktik menunjukkan bahwa harta milik debitur yang paling disukai pihak bank adalah berupa tanah.³⁷ Tanah sebagai objek Hak Tanggungan disebutkan dalam Pasal 4 UUHT yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Dalam dunia perbankan ciri preferensi sudah menjadi icon yang dominan bagi hak jaminan kebendaan seperti halnya tanah, sehingga dapat difahami mengapa posisi bank sebagai kreditor preferen. Apabila debitur cidera janji, maka bank sebagai kreditor pemegang hak jaminan (separatis) dapat mengambil hasil dari penjualan barang yang dijaminakan tersebut.³⁸ Tanah merupakan benda yang memiliki hak ekonomi yang selalu meningkat nilainya dibandingkan benda lain yang jaminannya dimana jaminannya disebut dengan Hak Tanggungan, karena berkaitan dengan tanah.

Tanah sebagai salah satu sumber kehidupan yang sangat vital bagi manusia, baik dalam fungsinya sebagai sarana untuk mencari penghidupan pendukung mata pencaharian di berbagai bidang seperti pertanian,

³⁷ Djumhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Azas Pemisahan Horisontal* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996).hlm.41

³⁸ Rahmia Kadir et al., "Pertanggungjawaban Notaris Pada Penerbitan Covernote," *Mimbar Hukum -Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada* 31, no. 2 (2019): 191, <https://doi.org/10.22146/jmh.35274>.

perkebunan, peternakan, perikanan, industri, maupun yang dipergunakan sebagai tempat untuk bermukim dengan didirikannya perumahan sebagai tempat tinggal.³⁹

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 Amandemen menegaskan bahwa penguasaan atas bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya oleh Negara, dikenal dengan sebutan Hak Menguasai Negara.⁴⁰ Negara sebagai pemegang hak menguasai, berhak mengatur keberadaan, kepemilikan dan kemanfaatan tanah.

Penelitian terkait dengan jaminan Hak Tanggungan dalam disertasi Priyo Handoko,⁴¹ berjudul “Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Bank”, dimana hasil penelitiannya menyebutkan bahwa perluasan objek Hak Tanggungan, semula UUPA hanya menyebut Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan tetapi dalam perkembangan UUHT mencantumkan Hak Pakai sebagai salah satu hak atas tanah yang juga dapat dijadikan jaminan hutang atau dibebani dengan Hak Tanggungan.

Berikutnya Disertasi Ilham Soetansah, dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Bank Sebagai Kreditor Separatis Dalam Mengeksekusi Jaminan Harta Debitor yang Dinyatakan Pailit Berdasarkan Asas Tuntas”, Hasil temuan penelitian menyebutkan bahwa Undang-Undang No. 37 Tahun 2004

³⁹ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria, Pertanahan Indonesia*, 2nd ed. (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2004).hlm.9

⁴⁰ J. Andy & Thamrin Husni. Hartanto, *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya* (Jakarta: Laksbang justitia, 2014).hlm.20

⁴¹ Priyo Handoko, “Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Bank, Disertasi.”hlm.106

Tentang Kepailitan dan PKPU, membatasi hak bank sebagai kreditor separatis dalam mengeksekusi jaminan kredit terkait dengan harta pailit.

Selanjutnya penelitian Disertasi Agus Suprihanto.⁴² Berjudul “Perlindungan Hukum Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Atas Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan”. Hasil penelitian beliau menyebutkan bahwa belum terdapat standar baku atas isi Perjanjian Penggunaan Tanah, sehingga tidak dapat mengakomodir kepentingan para pihak yang mengakibatkan tidak terpenuhinya asas keadilan dan asas kepastian hukum bagi para pihak. Disebutkan pula Peralihan HGB di atas tanah Hak Pengelolaan Lahan (HPL) dilakukan tanpa adanya persetujuan tertulis dari Pemegang Hak Pengelolaan, akibatnya peralihan HGB di atas tanah HPL tersebut dapat dibatalkan oleh Pemegang HPL karena syarat subjektif tidak terpenuhi.

Objek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 4 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT) menyebutkan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik; Hak Guna Usaha; dan Hak Guna Bangunan. Penelitian ini mengkaji tentang perjanjian kredit bank dengan jaminan Hak Guna Usaha.

⁴² Agus Suprihanto, “Disertasi: Perlindungan Hukum Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Atas Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan” (Universitas Hasanuddin, Makassar, 2021).hlm.114

Dalam perjanjian kredit, pemberian Hak Tanggungan ada klausula atau janji yang menyebutkan membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau susunan objek Hak Tanggungan seperti disebutkan dalam Pasal 11 Ayat 2 Butir 2 UUHT. Dengan demikian berdasarkan Pasal 11 ayat 2 butir 2 UUHT, debitor tidak diperkenankan untuk mengubah objek Hak

Tanggungan berikut status Hak Tanggungan. Jika terjadi perubahan status Hak Tanggungan Telantar tentu saja dapat merugikan pihak penerima Hak Tanggungan yaitu pihak bank sebagai pemberi kredit.

Dalam praktiknya dapat saja terjadi sertipikat HGU diindikasikan sebagai tanah Telantar. Seperti yang terjadi pada kasus tanah HGU dengan Pemegang Hak PT. X. Pada tanggal 26 November 2011, ATR/BPN Wilayah Sumsel telah menetapkan tanah HGU PT. X sebagai tanah terindikasikan Telantar,. Atas indikasi tersebut ATR/BPN Wilayah Sumsel telah mengusulkan kepada Kementerian ATR/BPN untuk ditetapkan sebagai tanah Telantar pada tanggal 27 Januari 2012, dimana yang menjadi objeknya yaitu terhadap 2 (dua) Sertipikat HGU yang dimiliki oleh PT. X yang di indikasikan sebagai tanah Telantar oleh ATR/BPN Wilayah Sumsel. Pertama Sertipikat HGU terletak di Kecamatan jaya loka dan muara kelingi Kabupaten Musi Rawas dengan luas 8.813, 0000 Ha dan kedua sertipikat HGU di Kecamatan jaya loka dan muara kelingi Kabupaten Musi Rawas dengan luas 2.170,8000 Ha, kedua sertipikat HGU tersebut tertanggal 5 September 1997. Dari kedua sertipikat HGU tersebut, yang di indikasi sebagai tanah Telantar seluas 2.612,29 Ha. Sejak di Indikasi sebagai tanah Telantar pada tahun 2011 dan di usulkan untuk ditetapkan sebagai tanah Telantar tahun 2012, hingga tahun 2024 ini status tanah tersebut justru belum ditetapkan sebagai tanah

Telantar. Sehingga status tanah HGU PT. X tersebut tidak memiliki kepastian hukum.⁴³

Selain itu, hal serupa terjadi pada tanah Sertipikat HGU dengan Pemegang Hak PT. Y. Sertipikat HGU di Pulau Geronggang tertanggal 18 Desember 1993 dengan luas 3.223,10 Ha, sejak tahun 2012 di indikasikan sebagai tanah Telantar oleh ATR/BPN Wilayah Sumsel. Luas tanah yang masuk indikasi tanah Telantar 2.550,54 Ha. Tanah HGU tersebut di usulkan untuk ditetapkan sebagai tanah Telantar pada tanggal 25 Januari 2012. Namun tanah HGU tersebut baru diterbitkan Keputusan Penetapan Tanah Telantar oleh Menteri ATR/BPN pada 6 Maret 2023. Artinya, proses hingga diterbitkannya Keputusan Penetapan Tanah Terlantar tersebut dalam rentan waktu yang lama yaitu hingga 11 tahun.⁴⁴

Dari 2 (dua) peristiwa hukum tersebut, ATR/BPN dalam hal wewenanganya mengawasi pengelolaan dan pemanfaatan tanah, memiliki peran dan kedudukan yang penting untuk memberikan kepastian hukum atas hak tanah yang dimiliki. Dalam table 1.1 berikut merupakan data rincian capaian rekomendasi terhadap penertiban pengusaan dan pemilikan tanah sepanjang tahun 2023, data tersebut dapat dilihat pada table dibawah ini:

⁴³ Data penelitian di PT. X pada 14 Oktober 2024

⁴⁴ Data penelitian di PT. Y pada 14 Oktober 2024

Tabel 1.1 Rincian Capaian Rekomendasi Penertiban Penguasaan dan Pemilikan

Tanah tahun 2023

No.	Sub Output	Target	Realisasi	Lokasi
1.	Data Pengendalian HGU Habis, Tanah Tidak Termanfaat, dan Pelepasan Sebagian	2.000 hektar	2.882 hektar	Sulawesi Utara dan Sulawesi Selatan
2.	Rekomendasi Penertiban Batas Maksimum Penguasaan dan Pemilikan Tanah	150 hektar	685 hektar	Sumatera Selatan, Lampung, Kalimantan Timur
3.	Rekomendasi Penertiban Tanah Lainnya	150 hektar	198 hektar	Kepulauan Riau
Total		2.300 hektar	3.765 hektar	

Sumber: Direktorat Penertiban Penguasaan, Pemilikan dan Penggunaan Tanah Tahun 2023

Berdasarkan table 1.1 diatas, pencapaian Rekomendasi Penertiban Penguasaan dan Pemilikan Tanah tahun 2023 dari target 2.300 hektar dengan realisasi 3.765 hektar. Dari data tersebut, pencapaian rekomendasi penertiban penguasaan dan pemilikan tanah sepanjang tahun 2023 melebihi target, sehingga dapat disimpulkan perubahan status tanah jadi tanah Telantar masih tinggi. Bahkan sepanjang tahun 2023 ATR/BPN telah menyelesaikan rekomendasi Penertiban Tanah Telantar sebanyak 3.773 hektar.⁴⁵

⁴⁵ Laporan kinerja Direktorat Jenderal Pengendalian dan Penertiban Tanah dan Ruang, Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Tahun 2023, hlm. 91.

Sementara itu sepanjang tahun 2023, data tanah yang terindikasi telantar dan ditetapkan menjadi tanah telantar di Indonesia dapat dilihat dalam tabel 1.2 berikut ini:

Tabel 1.2 Data Tanah Terindikasi Telantar

No	Keterangan	Luas (Ha)	% HGU
1	Tanah tidak terlantar	1.181.988,0500	58%
2	Tanah terindikasi terlantar	840.730,3200	42%
	Hak Guna Usaha	2.022.718,3700	100%

Sumber: Data Penelitian di Direktorat Jenderal Penertiban Penguasaan, Pemilikan dan Penggunaan Tanah Kementerian ATR/BPN

Dari data pada tabel 1.2 tersebut dari total tanah HGU berjumlah 2.022.718,3700 Ha, sebanyak 840.730,3200 Ha yang di indikasi sebagai tanah telantar artinya sebanyak 42% tanah HGU di Indonesia di indikasikan telantar oleh ATR/BPN. Dan sebanyak 1.181.988.0500 Ha atau 58% tidak terindikasi telantar. Dari data tanah HGU yang terindikasi telantar tersebut, persentase jumlah tanah yang ditetapkan menjadi telantar dapat dilihat pada tabel 1.3

berikut ini:

Tabel 1.3 Persentase Tanah Terindikasi Telantar yang ditetapkan menjadi Tanah Telantar

No	Keterangan	Luas (Ha)	% HGU
1	Tanah yang sudah ditetapkan tanah terlantar	14.739,1700	2%
2	Tanah yang belum dilakukan penetapan	825.991,1500	98%
	Tanah terindikasi terlantar	840.730,3200	100%

Sumber: Data Penelitian di Direktorat Jenderal Penertiban Penguasaan, Pemilikan dan

Penggunaan Tanah Kementerian ATR/BPN

Pada tabel 1.3 diatas, dari total tanah yang terindikasi telantar di Indonesia, sebanyak 14.739,1700 Ha atau baru 2% dari total tanah terindikasi yang telah ditetapkan menjadi tanah telantar dengan surat keputusan Menteri ATR/BPN.

Sedangkan 825.991,1500 Ha atau 98% lainnya masih terindikasi dan belum ditetapkan menjadi tanah telantar, angka ini masih sangatlah tinggi dan belum ada kepastian hukumnya.

Dalam menyatakan tanah terindikasi sebagai tanah telantar, terhadap tanah HGU atas nama PT. X dan PT. Y, tanah HGU atas nama PT. Z telah ditetapkan sebagai tanah telantar dengan Keputusan Menteri ATR/BPN. Sertipikat HGU milik PT. Z yang terletak di desa jungkal, kecamatan pampangan dan desa pulau geronggang, kecamatan pedamaran timur, kabupaten ogan komering ilir, provinsi sumatera selatan, dengan luas 3.222,07 Ha. Tanah HGU tersebut, seluas 3.182,33 Ha ditetapkan menjadi tanah telantar oleh Menteri ATR/BPN melalui Keputusan Menteri ATR/BPN RI Nomor XX/PTTHGU/KEM-ATR/BPN/III/2023 tentang Penetapan tanah telantar yang berasal dari Hak Guna Usaha Nomor 000XX atas nama PT. Z yang terletak di desa jungkal, kecamatan pampangan dan desa pulau geronggang, kecamatan pedamaran timur, kabupaten ogan komering ilir, provinsi sumatera selatan, tertanggal 6 Maret 2023. Penetapan tersebut merujuk pada Surat Kepala Kantor ATR/BPN Wilayah Sumsel Nomor -X-X/XI/2017 tanggal 23 November 2017 perihal Usulan Penetapan Tanah Telantar.

Sebelum dilakukan usulan penetapan tanah telantar, ATR/BPN Wilayah Sumatera Selatan telah melakukan identifikasi dan penelitian dengan panitia C,

dengan hasil berupa berita acara peninjauan lapang dimana menyatakan tanah

Sertipikat HGU tersebut terindikasi telantar. Sehingga ATR/BPN Wilayah

Sumsel kemudian menyampaikan Surat Peringatan Pertama pada tanggal 20 Juni 2017, Surat Peringatan Kedua pada tanggal 07 Agustus 2017, dan Surat

Peringatan Ketiga pada september 2017.⁴⁶

Tindaklanjut atas usulan yang disampaikan oleh ATR/BPN Wilayah

Sumsel pada 23 November 2017, baru dilakukan oleh kementerian ATR/BPN

pada tanggal 16 Oktober 2021 dengan melaksanakan Peninjauan Lapang Objek

tanah HGU dengan hasil bahwa tanah HGU tersebut masih ditelantar sebagian

dan memenuhi syarat administrasi untuk ditetapkan sebagai tanah telantar.

Sehingga tanah HGU milik PT. Z tersebut ditetapkan dan berubah status menjadi

tanah Telantar. Namun Keputusan Penetapan Tanah Telantar tersebut kemudian

dicabut dengan dikeluarkannya Keputusan Menteri ATR/BPN RI Nomor

xxxx/KEM-ATR/BPN/VII/2024 tentang Pencabutan Keputusan Menteri Agraria

dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor xx/PTTHGU/KEM-

ATR/BPN/III/2023 Tanggal 6 Maret 2023 tentang Penetapan Tanah

Telantar yang berasal dari Hak Guna Usaha milik PT. Z, terletak di Desa

Jungkal, Kecamatan Pampangan Dan Desa Pulau Geronggang, Kecamatan Pedamaran

Timur, Kabupaten Ogan Komering Ilir, Provinsi Sumatera Selatan⁴⁹.

Oleh karena itu, penelitian ini menjadi penting karena perubahan status

objek Hak Tanggungan dalam bentuk HGU bisa saja berubah menjadi tanah

Telantar atau sebagian tanah Telantar, baik sebagai akibat dari yang dilakukan

⁴⁶ Data penelitian di PT. Z pada 29 Oktober 2024 ⁴⁹

Ibid.

dengan sengaja oleh pihak debitor maupun yang diklaim oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional sebagai tanah Telantar.

Perubahan status objek jaminan Hak Tanggungan dalam bentuk HGU yang dalam perjalanannya menjadi tanah Telantar tentu sangatlah merugikan terutama pihak Bank sebagai pemberi kredit dan juga pihak debitor sebagai penerima kredit.

Objek Jaminan dalam bentuk HGU yang kemudian berubah menjadi tanah Telantar sangat merugikan pihak Kreditor (bank) dan Debitor, karena perubahan status menjadi tanah Telantar menyebabkan HGU tersebut menjadi tidak berharga sama sekali. Tanah Telantar merupakan tanah yang dikuasai oleh Negara tidak bisa dilelang oleh pihak bank untuk mengambil pelunasan hutang debitor. Tentu saja pihak bank tidak ingin dirugikan akibat perubahan status jaminan tersebut dan dapat saja terjadi addendum perjanjian kredit dengan cara permintaan penggantian objek jaminan dari pihak debitor atau segera melunasi pinjaman tersebut.

Adanya perubahan status tanah HGU menjadi tanah Telantar oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional menyebabkan kerugian bagi pemegang HGU yang menyebabkan tanah tersebut menjadi berkurang nilainya atau sama sekali tidak bernilai. Jika debitor ingin mengembalikan status tanah tersebut seperti semula sebagai HGU yaitu dikembalikan dengan status tanah HGU maka diperlukan permohonan ke BPN yang tentu saja memerlukan waktu dan biaya yang cukup besar dan ini tentu saja sebagai beban yang sangat memberatkan debitor.

Tanah Telantar diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021

Tentang Penertiban Kawasan Dan Tanah Telantar (selanjutnya disingkat PP PKTT). Dalam Pasal 1 angka 2 PP PKTT menyebutkan bahwa Tanah Telantar adalah tanah hak, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah yang diperoleh berdasarkan Dasar Penguasaan Atas Tanah, yang sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara. Adapun objek penertiban Tanah Telantar meliputi tanah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, Hak Pengelolaan, dan tanah yang diperoleh berdasarkan Dasar Penguasaan Atas Tanah seperti yang disebutkan dalam Pasal 7 ayat 1 PP PKTT.

Permasalahan muncul, ketika HGU yang dijaminkan di bank merupakan tanah yang diusahakan, digunakan, dimanfaatkan dan dipelihara oleh Debitor dalam bentuk usaha Perkebunan berubah status menjadi tanah Telantar. Suatu hal yang sangat riskan bagi bank yang awalnya telah secara jelas menerima *figure* objek jaminan dalam bentuk HGU berubah menjadi tanah Telantar, padahal tanah HGU tersebut merupakan tanah yang diusahakan, dipergunakan, dimanfaatkan, dan/atau dipelihara. Kecuali Tanah Hak Guna Usaha menjadi objek penertiban Tanah Telantar jika dengan sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, dan/atau tidak dimanfaatkan terhitung mulai 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya hak (Pasal 7 ayat 4 PP PKTT).

Pasal 16 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan PokokPokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), disebutkan bahwa Hak Guna Usaha merupakan salah satu bagian dari hak-hak atas tanah. Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu tertentu, guna perusahaan pertanian, perikanan, ataupun peternakan (Pasal 28 UUPA).

Permasalahan yang muncul ketika dalam perjanjian kredit dengan objek jaminan Hak Tanggungan berupa tanah HGU digunakan untuk usaha pertanian misalnya penanaman kelapa sawit dan karet dimana terjadi perubahan status

objek jaminan menjadi tanah Telantar dan ini menimbulkan ketidakadilan dan merugikan masyarakat.

Tanah yang telah terdaftar atau belum terdaftar yang sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara, menjadi objek penertiban Tanah Telantar (Pasal 5 Ayat 1 PP PKTT). Dengan demikian dapat saja terjadi jika tanah tersebut tidak diusahakan, dimanfaatkan dan tidak dipelihara maka tanah tersebut menjadi objek penertiban Tanah Telantar.

Namun dalam pelaksanaannya ada tanah Hak Guna Usaha yang diusahakan dan dikelola tapi oleh ATR/BPN memasukkannya kedalam tanah yang di indikasikan sebagai tanah Telantar melalui penetapannya. Kejadian ini sebagaimana yang dialami oleh PT. X dan PT. Y yang memiliki tanah dengan status HGU. Oleh karena itu menjadi penting bagi pihak kreditor selaku penerima jaminan untuk melakukan prinsip kehati-hatian dalam bentuk selalu mengecek objek jaminan untuk meminimalisir terjadinya perubahan objek Hak Tanggungan yang dapat merugikan pihak pemberi kredit (bank).

Sehubungan dengan itu perlu diberikan perlindungan hukum baik bagi pihak Bank sebagai pemberi kredit sekaligus sebagai penerima Hak Tanggungan maupun Debitor sebagai penerima kredit dan pemberi hak jaminan.

Berdasarkan uraian di atas, peneliti memilih judul **“PENETAPAN HAK GUNA USAHA SEBAGAI OBJEK HAK TANGGUNGAN MENJADI TANAH TELANTAR DAN IMPLIKASINYA TERHADAP JAMINAN KREDIT.**

Bagan 1.1 Kerangka Pemikiran

Perlindungan Kepentingan Hukum secara seimbang yang selaras dengan sila kelima Pancasila dan dijamin oleh UUD Negara RI 1945

Perlindungan hukum terhadap Kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan dan Debitur selaku Pemberi Hak Tanggungan dengan penetapan HGU menjadi tanah telantar dimasa yang akan datang.

Persoalan Hukum Bagi Kreditur

Perlindungan hukum bersifat Preventif

1. Memastikan perjanjian kredit mencakup klausul seperti 1. Sosialisasi dan informasi yang di miliki pemerintah mekanisme kompensasi dalam pergantian jaminan jika terjadi perlu disampaikan dengan jelas dan terdaftar mengenai pencabutan SHGU sebagai bentuk antisipasi terjadinya syarat serta ketentuan tanah HGU tidak dinyatakan penetapan HGU menjadi tanah telantar. telantar, membangun sistem peringatan dan adminitrasi
2. Asuransi resiko kredit . Memanfaatkan produk asuransi yang bagi pemegang hak, serta dapat di akses melalui dapat menutup resiko kehilangan jaminan. Asuransi website. dirancang khusus untuk melindungi kreditur dari kerugian 2. Revitalisasi tanah untuk memastikan status HGU. dimana HGU menjadi tidak bernilai ekonomis (dengan 3. Adanya fasilitas untuk mengajukan banding/keberatan. adanya penetapan tanah telantar). Dibuatnya mekanisme yang berkepastian hukum dan 3. Diversifikasi jaminan sehingga tidak bergantung hanya satu adil bagi debitur untuk banding/keberatan terhadap jenis aset saja, untuk memitigasi resiko kehilangan seluruh penetapan tanah yang di indikasi telantar.

Persoalan Hukum Bagi Debitur

Perlindungan hukum bersifat Represif

nilai jaminan jika satu aset kehilangan statusnya menjadi memberikan perlindungan hukum bagi debitur.

4. Kurangnya regulasi dan kebijakan pemerintah yang tanah telantar.

Permasalahan

1. Bagaimana Kewenangan ATR/BPN dalam melakukan penetapan HGU yang dibebani Hak Tanggungan menjadi tanah Telantar?
2. Apa Akibat Hukum Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Guna Usaha (HGU) terhadap penetapan menjadi tanah Telantar?
3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap Kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan dan Debitur selaku Pemberi Hak Tanggungan dengan penetapan HGU menjadi tanah telantar dimasa yang akan datang ?

Konsep

ATR/BPN melakukan penetapan HGU menjadi tanah telantar sebagai bentuk kewenangan dalam pengendalian, pengawasan, dan penertiban. Akibat hukum penetapan menghapus HGU dan Hak Tanggungan. Namun tidak menghapus perjanjian kredit (sebagai perjanjian pokok). Sehingga Perlindungan hukum terhadap kreditur dan debitur dengan penetapan HGU menjadi tanah telantar dimasa yang akan datang, perlu dilakukan perubahan ketentuan penertiban kawasan dan tanah telantar untuk menghadirkan

Kesimpulan dan Rekomendasi

Penetapan HGU menjadi tanah telantar tidak serta merta menghapus Hak Tanggungan sebagai implikasi tidak hapusnya perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok yang memiliki kekuatan eksekutorial. Namun, objek Hak Tanggungan tidak memiliki nilai ekonomis dengan ditetapkan menjadi tanah telantar. HGU tidak lagi dapat digunakan sebagai jaminan karena penguasaannya sudah berpindah ke negara. Perlindungan hukum yang masih lemah bagi kreditur dan debitur, sehingga perlu ditingkatkan. Kreditur dan debitur dapat melakukan upaya hukum baik litigasi maupun non litigasi. Debitur Penerima Kredit/Pemberi Hak Tanggungan bertanggung jawab untuk menggantikan jaminan yang kehilangan nilai ekonomisnya. Menghadapi situasi ketidakpastian hukum baik bagi pemegang HGU selaku pemberi Hak Tanggungan maupun kreditur pemegang Hak Tanggungan harus segera melakukan koordinasi. jika perlu, menunjuk Penasihat hukum untuk mengatasi perubahan status tanah tersebut dan dampaknya terhadap perjanjian kredit yang ada melalui Proses Peradilan (Litigasi).

Pengawasan pelaksanaan kewenangan ATR/BPN dalam penertiban dan penetapan tanah telantar perlu ditingkatkan untuk terwujudnya pelaksanaan peraturan penertiban tanah telantar dapat berjalan dengan benar. Selain itu, ketentuan pada Pasal 25 ayat (5) dan 29 pada PP Nomor 20 Tahun 2021 harus dilakukan perubahan untuk memberikan keadilan, kepastian hukum, kesebandingan hukum, dan perlindungan hukum bagi kreditur dan debitur. Khususnya perubahan pada Pasal 29 tersebut dengan menambahkan ketentuan batas waktu dalam rentan diajukan pengusulan penetapan tanah telantar sampai dikeluarkan keputusan penetapan tanah telantar.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang sudah disebutkan di atas, maka ada beberapa permasalahan yang perlu dikaji dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana Kewenangan Kementerian ATR/BPN dalam melakukan penetapan Hak Guna Usaha (HGU) yang dibebani Hak Tanggungan menjadi tanah Telantar?
2. Apa Akibat Hukum Perjanjian Kredit dengan jaminan Hak Guna Usaha (HGU) terhadap penetapan HGU menjadi tanah Telantar?

3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap Kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan dan Debitur selaku Pemberi Hak Tanggungan dengan penetapan HGU menjadi tanah telantar dimasa yang akan datang ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang di rumuskan di atas, maka tujuan dan manfaat yang akan dicapai dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Tujuan penelitian:
 - a. Untuk menganalisis baik secara *de jure* maupun secara *de facto* Kewenangan ATR/BPN dalam melakukan penetapan Hak Guna Usaha (HGU) yang dibebani Hak Tanggungan menjadi tanah Telantar;
 - b. Untuk menganalisis Akibat Hukum Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Guna Usaha (HGU) dengan penetapan menjadi tanah Telantar oleh ATR/BPN.
 - c. Untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum terhadap Kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan dan Debitur selaku Pemberi Hak Tanggungan dengan penetapan HGU menjadi tanah telantar dimasa yang akan datang;
2. Manfaat Penelitian
 - a. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis pada penelitian ini adalah untuk pengembangan ilmu hukum pada bidang akademik berbasis Hukum Perjanjian terutama perjanjian Kredit Bank dan Hukum Jaminan Hak Tanggungan. Hak Tanggungan pada penelitian ini yang lebih difokuskan pada Hak Guna Usaha (HGU) untuk usaha pertanian sebagai objek jaminan Hak Tanggungan yang bermanfaat dalam perbaikan hukum jaminan nasional ke depan.
 - b. Manfaat Praktis

Manfaat praktis dalam penelitian ini adalah bermanfaat bagi pihak Bank sebagai kreditor, Debitor, Notaris, PPAT, dan ATR/BPN

1) Bank sebagai kreditor penerima hak jaminan

Bank sebagai kreditor (peminjam) dan juga sebagai penerima Hak Tanggungan dalam memberikan kredit pengaturannya dituangkan dalam kesepakatan pada perjanjian kredit yang menerapkan prinsip kehati-hatian agar jangan sampai terjadi kredit macet. Untuk itu dalam memberikan pinjaman kepada debitor prinsip 5 C seperti *Character* (watak), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Collateral*

(agunan) dan *Condition of Economy* (kondisi ekonomi) harus diterapkan. Sebagai penerima Hak Tanggungan tentu lebih berhati-hati untuk meneliti secara langsung eksistensi objek Hak

Tanggungan. 2) Debitor sebagai Pemberi Hak Jaminan

Debitor sebagai pemberi Hak Tanggungan mempunyai peranan penting dalam perjanjian pemberian jaminan. Untuk itu Pemberi Hak Tanggungan melakukan pemeriksaan/pengawasan serta agar secara aktif untuk memastikan objek tersebut aman terbebas dari sitaan, blokir dan masuk ke dalam database Tanah Telantar, sehingga tidak merugikan diri sendiri maupun pihak bank.

3) Notaris

Peranan Notaris dalam kaitannya dengan Perjanjian Kredit sangat penting. Dalam perjanjian perbankan, Notaris berperan penting sebagai pihak yang membuat akta otentik, memberikan jaminan hukum, dan memastikan keabsahan perjanjian kredit, serta menjamin kepastian hukum bagi semua pihak dalam hal ini kreditor dan debitur. 4) PPAT

Manfaat PPAT terkait dengan penelitian ini adalah ketika perjanjian kredit antara kreditor (Bank) dan debitor sudah dibuat oleh Notaris sebagai perjanjian pokok dan selalunya diikuti dengan perjanjian tambahan (*accessoir*) dalam bentuk akta jaminan Hak Tanggungan dalam hal ini adalah jaminan Hak Guna Usaha yang dibuat oleh

PPAT. Dalam akta jaminan tersebut dengan jelas disebutkan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dapat dicantumkan *beding-beding* (janji-janji) yang fungsinya untuk melindungi kreditor (Bank) terkait dengan akta pembuatan Hak Tanggungan.

5) ATR/BPN

Manfaat bagi ATR/BPN bagi penelitian ini adalah sebagai sarana masukan dalam Penertiban Tanah Telantar baik dalam hal ketentuan yuridis yang berhubungan dengan Peraturan tentang Penertiban Tanah Telantar, maupun dalam hal penerapan dalam Penertiban Tanah Telantar. Khususnya dalam hal kepastian hukum terhadap waktu pelaksanaan Penertiban Tanah Telantar yang belum diatur dalam

Peraturan Pemerintah tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar.

D. Keaslian/Orisinalitas Penelitian

Orisinalitas dapat diartikan sebagai keaslian dan/atau ketulenan dari suatu karya, termasuk karya ilmiah dalam bentuk penulisan disertasi. Orisinalitas merupakan kriteria utama dan kata kunci dari hasil karya ilmiah. Untuk membuktikan keorisinalitasan suatu karya, maka perlu ada perbandingan dengan karya ilmiah lain dengan mencantumkan dimensi sisi yang dikaji dalam satu topik yang mungkin ada kemiripan. Untuk itu perlu disampaikan *state of the art* sebagai hasil penelitian terdahulu. Orisinalitas penelitian untuk mempertegas kedudukan penelitian, agar tidak terjadi duplikasi yang tidak

dibolehkan untuk dilakukan dalam sebuah penelitian yang menjunjung tinggi etika dan moralitas.⁵⁰

Kelebihan dan kelemahan apa yang terdapat pada penelitian sebelumnya sebagai bahan masukan untuk merumuskan kesenjangan riset. Sehubungan dengan itu dibawah ini dipetakan beberapa penelitian-penelitian sebelumnya yang memiliki kesamaan topik dalam penelitian ini, namun berbeda dari segi teori-teori yang digunakan, asas-asas hukum yang mendasari landasan teoritik penelitian, konsep-konsep hukum yang diuji, dan novelty yang ditemukan dalam disertasi seperti yang dijelaskan dalam Tabel 1.4.

Tabel 1.4 Perbandingan Disertasi Dengan Penelitian Terdahulu

Peneliti, Judul Penelitian	Alur, Substansi dan Temuan Penelitian Terdahulu	Alur, Substansi dan Temuan Penelitian Saat ini
Priyo Handoko, ⁵¹ <i>Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Bank</i> , Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2003.	Hasil Penelitian ini menyebutkan bahwa perluasan objek Hak Tanggungan, semula UUPA hanya menyebut Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan tetapi dalam perkembangan UUHT mencantumkan Hak Pakai sebagai salah satu hak atas tanah yang juga dapat dijadikan jaminan hutang atau dibebani dengan Hak Tanggungan. Selanjutnya disebutkan hasil kajian disertasi tersebut asas pemisahan horizontal (dalam Hukum Adat) tidak pernah diterapkan dalam UUHT dimana substansi UUHT lebih mencerminkan penundukan diri pada asas perlekatan vertikal berdasarkan Hukum Perdata Barat. Dengan diberlakukan UUHT No. 4 Tahun 1996 maka berakhirilah masa berlakunya hipotek dan creditverband yang diatur dalam buku II BW.	Peneliti meneliti tentang Perubahan Status Sertifikat Hak Guna Usaha sebagai Objek Hak Tanggungan Yang Menjadi Tanah Telantar. Tanah Telantar adalah tanah hak, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah yang diperoleh berdasarkan Dasar Penguasaan Atas Tanah, yang sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara. Konsokuensi tanah Telantar tidak mempunyai nilai untuk dijaminakan atau untuk dieksekusi, konsokuensi tanah Telantar maka akan ada pencabutan hak atas tanah oleh negara dan kembalinya tanah menjadi milik negara. Penelitian ini mengkaji tentang Penetapan HGU yang dibebani Hak Tanggungan Sebagai Tanah Telantar dan Implikasinya Terhadap Jaminan Kredit; Perlindungan hukum terhadap pihak

⁵⁰ Irwansyah, *Penelitian Hukum Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*, ed. Ahsan Yunus, 1st ed. (Yogyakarta: Mitra Buana Media, 2020). hlm. 281-282.

⁵¹ Priyo Handoko, "Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Bank, Disertasi."

	Disebutlah pula bahwa UUHT secara teoritis tidak mampu memberikan iklim yang kondusif dalam arti dapat menghindari terjadinya ekonomi biaya tinggi dalam dunia perbankan. Dalam penyaluran kredit bank hampir tidak pernah bank dalam menyalurkan kredit bank tanpa dibarengi agunan.	bank dan debitor atas perubahan status objek Hak Tanggungan dalam bentuk Hak Guna Usaha menjadi tanah telantar; Hambatan bagi debitor dalam pengajuan permohonan pengembalian status tanah Hak Guna Usaha yang sebelumnya menjadi tanah Telantar. Selain itu mengkaji pengaturan agar bank sebagai kreditor tidak dirugikan terkait dengan perubahan objek jaminan Hak Guna Usaha menjadi tanah Telantar dan mengkaji Peraturan ke depan penetapan tanah Telantar di masa yang akan datang.
Ilham Soetansah, <i>Perlindungan Hukum Terhadap Bank Sebagai Kreditor Separatis Dalam Mengeksekusi Jaminan Harta Debitor yang Dinyatakan Pailit Berdasarkan Asas Tuntas</i>, Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, 2022.	Hasil temuan penelitian menunjukkan bahwa UU No. 37 Tahun 2004 membatasi hak bank sebagai kreditor separatis dalam mengeksekusi jaminan kredit terkait dengan harta pailit. Hal ini dapat dilihat dari beberapa ketentuan dalam undang-undang tersebut, yaitu Pasal 55 ayat (1), Pasal 56, dan Pasal 59. Pasal 55 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004 secara tegas menyatakan bahwa bank sebagai kreditor separatis dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan. Ketentuan ini tidak dapat langsung dilaksanakan karena terdapat ketentuan Pasal 56 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004 yang menentukan bahwa hak esekusi kreditor separatis ditangguhkan untuk jangka waktu paling lama 90 (sembilan puluh) hari atau 3 (tiga) bulan sejak tanggap putusan pernyataan pailit diucapkan. Dengan adanya ketentuan ini, kreditor separatis tidak dapat langsung mengeksekusi harta pailit milik debitor yang dijamin padanya. Pembatasan juga terdapat dalam Pasal 59 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004 yang menentukan bahwa pelaksanaan eksekusi hak jaminan oleh kreditor separatis hanya diberikan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak dimulainya keadaan insolvensi.	Sebagai akibat dari Penetapan HGU yang dibebani Hak Tanggungan Sebagai Tanah Telantar dan Implikasinya Terhadap Jaminan Kredit, secara hukum mengakibatkan Kreditor (Bank) dirugikan. Karena Objek yang diagunkan dalam perjanjian kredit yang dibebani Hak Tanggungan menjadi terbelenggu. Dalam arti objek Hak Tanggungan tidak dapat dilakukan perbuatan hukum apapun karena secara otoritas terkunci dalam sistem Kementerian ATR/BPN. Pasal 14 PP Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan Tanah Telantar, proses penertiban dilakukan melalui tahapan: a. evaluasi Kawasan Telantar; b. peringatan Kawasan Telantar; dan c. penetapan Kawasan Telantar. Dalam proses tersebut, sebagaimana ketentuan Pasal 25 ayat (5) seharusnya dilakukan dengan transparan, tidak secara sepihak, dan dilaksanakan dengan efisien. Selain itu, sebagai wujud perlindungan hukum terhadap kreditor dan debitor menjadi tidak terwujud, sebab dengan perubahan status ini, apapun tidak dapat dilakukan proses eksekusi dan/atau proses lelang sebagai bagian dari perlindungan hukum atas Hak Tanggungan tidak dapat dilakukan. Karena proses eksekusi dan/atau proses lelang dapat dilakukan jika kondisi objek Hak Tanggungan
		haruslah <i>clear and clean</i>.

Agus Suprihanto. ⁴⁷ <i>Perlindungan Hukum Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Atas Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan,</i> Disertasi, Makassar, Universitas Hasanudin Makassar, 2021.	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa belum adanya aturan tentang isi perjanjian penggunaan tanah, sehingga tidak dapat mengakomodir kepentingan para pihak yang mengakibatkan tidak terpenuhinya asas keadilan dan asas kepastian hukum bagi para pihak, serta peralihan hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan dilakukan tanpa adanya persetujuan tertulis dari pemegang hak pengelolaan, akibatnya peralihan hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan tersebut tidak dapat dibatalkan oleh pemegang hak pengelolaan karena syarat subjektif tidak terpenuhi.	Di dalam Perjanjian Kredit maupun di dalam pelaksanaan pemberian Hak Tanggungan, belum diatur ketentuan klausul terkait bila terjadi objek Hak Tanggungan terindikasi telantar ataupun ditetapkan menjadi Tanah Telantar. Sehingga baik Kreditur (Bank) maupun Debitur dapat mengantisipasi dengan membebani Jaminan alternatif (Jaminan Tambahan) jika terjadi objek Hak Tanggungan di Indikasi Telantar atau ditetapkan menjadi Tanah Telantar.
--	--	---

Sumber: Data Peneliti.

Uraian lebih lengkap mengenai hasil penelitian dan temuan dari beberapa disertasi dapat dilihat pada Tabel 1.4 sebagai berikut:

1. Disertasi Priyo Handoko

Dalam disertasi Priyo Handoko,⁴⁸ Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Bank, Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2003. Hasil Penelitian ini menyebutkan bahwa perluasan objek Hak Tanggungan, semula UUPA hanya menyebut Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan tetapi dalam perkembangan UUHT mencantumkan Hak Pakai sebagai salah satu hak atas tanah yang juga dapat dijadikan jaminan hutang atau dibebani dengan Hak Tanggungan. Selanjutnya disebutkan hasil kajian disertasi tersebut asas

⁴⁷ Agus Suprihanto, "Disertasi: Perlindungan Hukum Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Atas Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan."

⁴⁸ *Op.Cit*, Priyo Handoko, "Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Bank, Disertasi."

pemisahan horizontal (dalam Hukum Adat) tidak pernah diterapkan dalam UUHT dimana substansi UUHT lebih mencerminkan penundukan diri pada asas perlekatan vertikal berdasarkan Hukum Perdata Barat. Dengan diberlakukannya UUHT No. 4 Tahun 1996 maka berakhirilah masa berlakunya hipotek dan *creditverband* yang diatur dalam buku II BW. Disebutlah pula bahwa UUHT secara teoritis tidak mampu memberikan iklim yang kondusif dalam arti dapat menghindari terjadinya ekonomi biaya tinggi dalam dunia perbankan. Dalam penyaluran kredit bank hampir tidak pernah bank dalam menyalurkan kredit bank tanpa dibarengi agunan. Pada masa berlakunya hipotek seringkali pihak bank demi efisiensi waktu dan biaya hanya mensyaratkan adanya Surat Kuasa Memasang Hipotek untuk mendukung perjanjian kredit yang ada. Tujuannya adalah berjaga-jaga jika debitur tidak janji maka pihak bank dapat mengeksekusi jaminan tersebut. Ketentuan eksekusi Hak Tanggungan bila terjadi peristiwa kredit macet belum dapat menjamin kepastian hukum bagi kreditor untuk mencapai pelunasan yang cepat.

2. Disertasi Ilham Soetansah

Dalam disertasi Ilham Soetansah, *Perlindungan Hukum Terhadap Bank Sebagai Kreditor Separatis Dalam Mengeksekusi Jaminan Harta Debitur yang Dinyatakan Pailit Berdasarkan Asas Tuntas*, Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, 2022. Hasil temuan penelitian menunjukkan bahwa UU No. 37 Tahun 2004 membatasi hak bank sebagai kreditor separatis dalam mengeksekusi jaminan kredit terkait dengan harta pailit. Hal ini dapat dilihat dari beberapa ketentuan dalam undang-undang tersebut, yaitu Pasal 55 ayat (1), Pasal 56, dan Pasal 59. Pasal 55 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004 secara tegas menyatakan bahwa bank sebagai kreditor separatis dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak

terjadi kepailitan. Ketentuan ini tidak dapat langsung dilaksanakan karena terdapat ketentuan Pasal 56 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004 yang menentukan bahwa hak esekusi kreditor separatis ditangguhkan untuk jangka waktu paling lama 90 (Sembilan puluh) hari atau 3 (tiga) bulan sejak tanggap putusan pernyataan pailit diucapkan. Dengan adanya ketentuan ini, kreditor separatis tidak dapat langsung mengeksekusi harta pailit milik debitor yang dijamin padanya. Pembatasan juga terdapat dalam Pasal 59 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004 yang menentukan bahwa pelaksanaan eksekusi hak jaminan oleh kreditor separatis hanya diberikan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak dimulainya keadaan insolvensi. Selanjutnya disebutkan pelaksanaan eksekusi harta pailit milik debitor yang dijadikan sebagai jaminan utang, kreditor separatis masih menemukan beberapa hambatan. Hambatan tersebut disebabkan karena hukumnya yang belum memberikan perlindungan kepada kreditor separatis dan sumber daya manusianya (terutama kurator). Hambatan dari segi hukumnya karena UU No. 37 Tahun 2004 hanya memberikan jangka waktu kepada kreditor separatis untuk menjual harta pailit milik debitor paling lama 2 (dua) bulan. Dalam jangka waktu ini, harta pailit yang akan dijual oleh kreditor separatis kadangkala belum laku. Hambatan dari segi sumber daya manusianya karena kurator selain memungut biaya dari harta pailit sesuai dengan ketentuan undang-undang, juga membebani biaya-biaya lainnya yang kadangkala tidak wajar. adanya pembatasan dalam UU No. 37 Tahun 2004 terhadap hak kreditor separatis, maka undang-undang tersebut belum sepenuhnya memberikan perlindungan hukum terhadap kreditor separatis. Hal ini tidak selaras dengan tujuan dari pembentukan UU No. 37 Tahun 2004 itu sendiri,

yang salah satunya untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat dalam kepailitan (*stakeholders*). Keadaan ini juga berbeda di beberapa negara yang dalam undang-undangnya memberikan perlindungan hukum terhadap semua pihak, termasuk kreditor separatis.

3. Disertasi Agus Suprihanto

Dalam disertasi Agus Suprihanto. *Perlindungan Hukum Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Atas Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan*, Disertasi, Makassar, Universitas Hasanudin Makassar, 2021.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa belum adanya buku tentang isi perjanjian penggunaan tanah, sehingga tidak dapat mengakomodir kepentingan para pihak yang mengakibatkan tidak terpenuhinya asas keadilan dan asas kepastian hukum bagi para pihak, serta peralihan hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan dilakukan tanpa adanya persetujuan tertulis dari pemegang hak pengelolaan, akibatnya peralihan hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan tersebut tidak dapat dibatalkan oleh pemegang hak pengelolaan karena syarat subjektif tidak terpenuhi.

Berdasarkan perbandingan terdahulu dari 3 (tiga) disertasi yang sebelumnya, maka penelitian yang akan dikaji oleh peneliti saat ini, terutama rumusan masalah yang dikaji adalah berbeda. Bahkan sepengetahuan peneliti, belum ada disertasi yang mengkaji tentang perubahan status dari HGU yang menjadi Hak Tanggungan.

E. Kerangka Teoritik

1. Teori Keadilan

Teori keadilan yang dikemukakan oleh Aristoteles merupakan *Grand Theory* yang digunakan dalam penelitian ini sebagai upaya mengadakan perlindungan hukum terhadap bank sebagai kreditor pihak

penerima jaminan. Dikatakan bahwa teori keadilan berkaitan dengan moral yang ditempatkan sebagai bagian dari kebaikan.⁴⁹ Aristoteles beranggapan bahwa keadilan dapat tercipta ketika hukum dipatuhi karena pada dasarnya hukum dibentuk demi kebahagiaan masyarakat. Keadilan itu terwujud ketika ada rasa kebahagiaan baik bagi diri sendiri maupun orang lain (masyarakat).⁵⁰

Aristoteles menekankan teorinya pada perimbangan atau proporsi. Menurutnya di dalam negara segala sesuatunya harus diarahkan pada citacita yang mulia yaitu kebaikan, dan kebaikan itu harus terlihat lewat keadilan dan kebenaran. Penekanan perimbangan atau proporsi pada teori keadilan ini dapat dilihat dari apa yang dilakukannya bahwa kesamaan hak

itu haruslah sama diantara orang-orang yang sama.⁵¹ Aristoteles membagi keadilan menjadi dua, yaitu keadilan distributif (*justitia distributive*) dan keadilan remedial atau korektif (*justitia redemial/ corrective*). Dalam penelitian ini lebih ditujukan pada keadilan distributif yang akan dijadikan sebagai pisau analisis dalam membedah permasalahan nomor satu yaitu terkait dengan permasalahan nomor 1 dan nomor 2.

Keadilan distributif mengacu pada pembagian barang dan jasa sesuai kedudukannya.⁵² Pembagian proporsi yang sama akan diberikan kepada

⁴⁹ Matthias Lutz-Bachmann, *The Discovery of a Normative Theory of Justice in Medieval Philosophy: On the Reception and Further Development of Aristotle's Theory of Justice by St. Thomas Aquinas* (England: Cambridge University Press, 2001).hlm. 415

⁵⁰ *Ibid.* Matthias Lutz-Bachmann. Hlm.416

⁵¹ Bahder Johan Nasution, "Kajian Filosofis Tentang Konsep Keadilan Dari Pemikiran Klasik Sampai Pemikiran Modern," *Yustisia* 3, no. 2 (2014).hlm.120

⁵² Inge Dwisvimiar, "Keadilan Dalam Perspektif Filsafat Ilmu Hukum," *Jurnal Dinamika Hukum* 11, no. 3 (2011): hlm.527.

orang-orang yang sama, sebaliknya orang yang tidak sama tentu akan mendapatkan pembagian yang berbeda, sehingga semua orang diberlakukan sama untuk hal yang sama dan diperlakukan berbeda untuk hal yang berbeda. Termasuk pada keadilan distributif adalah pembagian hak dan kewajiban sesuai dengan proporsinya.⁵³ Keadilan distributif pada dasarnya merupakan pedoman moral yang paling cocok digunakan untuk proses politik terkait pembagian keuntungan dan beban di masyarakat.⁵⁴

Keadilan distributif adalah keadilan yang menuntut bahwa setiap orang mendapat apa yang menjadi haknya (sifatnya proporsional). Dikatakan adil adalah apabila setiap orang mendapatkan apa yang menjadi haknya secara proporsional. Keadilan distributif berkenaan dengan

penentuan hak dan pembagian hak yang adil dalam hubungan antara masyarakat dengan negara, dalam arti apa yang seharusnya diberikan oleh negara kepada warganya. Hak yang diberikan itu dapat berupa; benda yang tak bisa dibagi (*undivided goods*), dalam bentuk kemanfaatan bersama (contohnya perlindungan, fasilitas public dan berbagai hak lain, di mana warga negara dapat menikmatinya tanpa harus mengganggu hak orang lain dalam proses penikmatan tersebut.⁵⁵

Keadilan dijadikan sebagai tujuan yang hendak dicapai oleh hukum, yang sering disebut dengan Teori Etis. Upaya perlindungan terhadap kreditor sebagai pemegang jaminan yang dalam hal ini adalah pihak bank,

⁵³ Bernadus wibowo suliantoro dan caritas woro murdiati runggadini dalam zakki adlhiyati dan achmad, *Op.cit*, hlm.417

⁵⁴ Christian B. Miller dalam zakki adhidayati dan achmad, *Ibid*.

⁵⁵ Bahder Johan Nasution, *op.cit*, hlm.120-121

hukum hendaklah mencerminkan keadilan dalam artian proporsional, yaitu memberikan apa yang menjadi hak setiap orang yang dalam hal ini bank secara proporsional. Artinya, bank mendapatkan apa yang semestinya secara proporsional terkait dengan beding-beding yang dituangkan dalam akta jaminan tersebut.

2. Teori Kesebandingan Hukum

Salah satu ide reformasi yang harus diwujudkan, bahwa hukum harus dikawal demi tegaknya supremasi hukum untuk mencapai tujuannya yaitu kepastian hukum, keadilan, ketertiban, ketentraman, kedamaian dan kesejahteraan. Pemikiran filosofis mengungkapkan bahwa hukum berdiri pada tiga nilai dasar yaitu⁵⁶:

-
1. Perimbangan pada nilai keadilan;
 2. Nilai kepastian hukum; dan
 3. Nilai kemanfaatan hukum.

Perimbangan pada nilai keadilan ditandai dengan peraturan yang dianggap adil dan berlaku pada kehidupan di masyarakat sesuai dengan apa yang dicita-citakan. Hukum dilihat sebagai suatu nilai kepastian, mengandung arti bahwa kaidah dan norma yang mewajibkan dan telah ditetapkan dalam suatu peraturan perundang-undangan yang sah harus dipandang sebagai sarana untuk mewujudkan aturan yang adil tersebut. Sedangkan hukum dilihat sebagai suatu sarana yang menghasilkan

⁵⁶ Pramudya, Supremasi Hukum, Kesebandingan Nilai, Hukum sebagai Konsep Kesejahteraan Masyarakat, Wordpress.com/30 Januari 2013.

kemanfaatan atau kegunaan mendasarkan bahwa keharusan keberadaan hukum tersebut membawa kemanfaatan bagi kehidupan di masyarakat.⁵⁷

Perbedaan diantara ketiganya memang sangatlah terasa, keberadaan hukum haruslah mengandung tuntutan keadilan, peraturan perundangundangan menandakan norma dan kaidah yang secara nyata digunakan untuk memenuhi tuntutan tersebut, dan hukum yang harus kemanfaatan bagi kehidupan di masyarakat. Akan tetapi keterikatan diantara ketiganya pun tidak bisa dielakkan, penjabaran hukum terhadap nilai keadilan merupakan hal yang sangat fundamental, hal ini dikarenakan keadilan merupakan satu-satunya tujuan dari hukum yang diterapkan pada peraturan perundang-undangan yang merupakan bentuk suatu kepastian.

Sedangkan hasil akhir dari kolaborasi antar keduanya diharapkan secara nyata berguna di masyarakat.⁵⁸

Jika kita lebih cenderung berpegang kepada nilai kegunaan, maka sebagai nilai ia akan menggeser nilai kepastian hukum maupun nilai keadilan, karena yang penting bagi nilai kemanfaatan adalah kenyataan apakah hukum tersebut membawa manfaat atau berguna bagi masyarakat. Begitu pula yang terjadi jika kita hanya berpegang pada nilai keadilan, maka sebagai nilai ia akan menggeser nilai kepastian dan kegunaan, karena pada nilai keadilan tersebut tidak terikat kepada kepastian hukum ataupun nilai kegunaan, disebabkan oleh karena sesuatu yang dirasakan adil belum

⁵⁷ Lili, R., & Rasjidi, I. T. (2004). *Dasar-dasar Filsafat dan Teori Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.hlm.71

⁵⁸ *Ibid.*

tentu sesuai dengan nilai kegunaan dan kepastian hukum. Dengan demikian sebisa mungkin kita harus dapat membuat “kesebandingan” secara proporsional di antara ketiga nilai.⁵⁹

3. Teori Kepastian Hukum

Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum. Apabila dilihat secara historis, perbincangan mengenai kepastian hukum merupakan perbincangan yang telah muncul semenjak adanya gagasan pemisahan kekuasaan dari Montesquieu.

Keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum, karena keteraturan merupakan inti dari kepastian itu sendiri. Keteraturan menyebabkan orang dapat hidup secara berkepastian sehingga dapat melakukan kegiatan-kegiatan yang diperlukan dalam kehidupan bermasyarakat. Guna memahami secara jelas mengenai kepastian hukum itu sendiri, berikut akan diuraikan pengertian mengenai kepastian hukum dari beberapa ahli.

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.

⁵⁹ Khairunnisa Noor Asufie, Ali Impron, Perlindungan Hukum terhadap Notaris dalam Pelaksanaan Jabatan Notaris Berdasarkan Teori Keseimbangan Berbasis Keadilan, Jolsic Volume 9 Number 2 – Oktober 2021.hlm.87.DOI: <https://doi.org/10.20961/jolsic.v9i2.54803>

Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.

Kepastian hukum yang dikemukakan oleh Jan M. Otto⁶⁰ yaitu bahwa kepastian hukum dalam situasi tertentu mensyaratkan sebagai berikut tersedia aturan-aturan hukum yang jelas atau jernih, konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), yang diterbitkan oleh kekuasaan negara; instansiinstansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya; mayoritas warga pada prinsipnya menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut; hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum; dan keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

⁶⁰ Jan Michiel Otto (Penerjemah: Tristam Moeliono), *Rechtszekerheid in Ontwikkelingslanden (Kepastian Hukum Di Negara Berkembang)*, (Jakarta: Komisi Hukum Nasional Republik Indonesia, 2003).hlm.174

Sementara itu menurut Sudikno Mertokusumo kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Walaupun kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan, sedangkan keadilan bersifat subyektif, individualistis, dan tidak menyamaratakan. Kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Dalam memahami nilai kepastian hukum yang harus diperhatikan adalah bahwa nilai itu mempunyai relasi

yang erat dengan instrumen hukum yang positif dan peranan negara dalam mengaktualisasikannya pada hukum positif.⁶¹

Nurhasanah Ismail berpendapat bahwa penciptaan kepastian hukum dalam peraturan perundang-undangan memerlukan persyaratan yang berkenaan dengan struktur internal dari norma hukum itu sendiri. Persyaratan internal tersebut adalah sebagai berikut: Pertama, kejelasan konsep yang digunakan. Norma hukum berisi deskripsi mengenai perilaku tertentu yang kemudian disatukan ke dalam konsep tertentu pula. Kedua, kejelasan hirarki kewenangan dari lembaga pembentuk peraturan perundang-undangan.

⁶¹ Sudikno Mertokusumo, "Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar," 2007.hlm.106

Kejelasan hirarki ini penting karena menyangkut sah atau tidak dan mengikat atau tidaknya peraturan perundang-undangan yang dibuatnya. Kejelasan hirarki akan memberi arahan pembentuk hukum yang mempunyai kewenangan untuk membentuk suatu peraturan perundang-undangan tertentu. Ketiga, adanya konsistensi norma hukum perundang-undangan. Artinya ketentuan-ketentuan dari sejumlah peraturan perundang-undangan yang terkait dengan satu subyek tertentu tidak saling bertentangan antara satu dengan yang lain.

Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat

menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Lon Fuller mengajukan 8 (delapan) asas yang harus dipenuhi oleh hukum, yang apabila tidak terpenuhi, maka hukum akan gagal untuk disebut sebagai hukum, atau dengan kata lain harus terdapat kepastian hukum. Kedelapan asas tersebut adalah sebagai berikut; pertama, suatu sistem hukum yang terdiri dari peraturan-peraturan, tidak berdasarkan putusan-putusan sesat untuk hal-hal tertentu; kedua, peraturan tersebut diumumkan kepada public; ketiga, tidak berlaku surut, karena akan merusak integritas sistem; keempat, dibuat dalam rumusan yang dimengerti oleh umum; kelima, tidak boleh ada peraturan yang saling bertentangan; keenam, tidak boleh menuntut suatu tindakan yang melebihi apa yang bisa dilakukan;

ketujuh, tidak boleh sering diubah-ubah; dan kedelapan, harus ada kesesuaian antara peraturan dan pelaksanaan sehari-hari.⁶²

Pendapat Lon Fuller tersebut dapat dikatakan bahwa harus ada kepastian antara peraturan dan pelaksanaannya, dengan demikian sudah memasuki ranah aksi, perilaku, dan faktor-faktor yang mempengaruhi bagaimana hukum positif dijalankan.

Dari uraian-uraian mengenai kepastian hukum di atas, maka kepastian dapat mengandung beberapa arti, yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat

dilaksanakan. Hukum harus berlaku tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum. Hukum yang satu dengan yang lain tidak boleh kontradiktif sehingga tidak menjadi sumber keraguan. Kepastian hukum menjadi perangkat hukum suatu negara yang mengandung kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, serta dapat dilaksanakan, yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara sesuai dengan budaya masyarakat yang ada. Teori kepastian hukum digunakan dalam menganalisis rumusan masalah nomor 1, 2, dan nomor 3.

⁶² Lon L Fuller, *The Morality of Law* (New York, New Haven, Connecticut.: Yale University Press, 1971).

4. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah upaya untuk mengorganisasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat agar tidak terjadi benturan kepentingan dan dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan hukum. Pengorganisasian dilakukan dengan cara membatasi suatu kepentingan tertentu dan memberikan kekuasaan pada yang lain secara terukur.⁶³

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum ada yang disebut perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum yang represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa sedangkan perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.⁶⁴

Perlindungan hukum preventif dikatakan subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Perlindungan hukum preventif sangat besar manfaatnya terkait dengan tindak pemerintahan yang berdasar pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada

⁶³ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012).hlm.59

⁶⁴ M Hadjon Philipus, "Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia," *Bina Ilmu*, Surabaya 25 (1987): hlm.211.

diskresi. Untuk pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif ini di Indonesia belum ada.⁶⁵

Selanjutnya perlindungan hukum represif adalah penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Peradilan Administrasi di Indonesia, dimana pada Prinsip pertama menyebutkan bahwa “perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua adalah prinsip negara hukum yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan, yaitu perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia.⁶⁶ Teori Perlindungan Hukum akan ditempatkan dalam menganalisis rumusan masalah nomor 3.

5. Teori Kewenangan

Istilah wewenang atau kewenangan disejajarkan dengan “*authority*” dalam bahasa Inggris dan “*bevoegdheid*” dalam bahasa Belanda. *Authority* dalam Black’s Law Dictionary diartikan sebagai *Legal Power; a right to command or to act; the right and power of public officers to require obedience to their orders lawfully issued in scope of their public duties.*

⁶⁵ Muammar Alay Idrus, “Keabsahan, Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Atas Perwakafan Yang Tidak Tercatat (Studi Kasus Praktek Perwakafan Tanah Di Kecamatan Sukamulia),” *Jurnal IUS* 5, no. 1 (2017): hlm.36–37.

⁶⁶ *Op.cit*, Muammar Alay Idrus. hlm.72

(kewenangan atau wewenang adalah kekuasaan hukum, hak untuk memerintah atau bertindak; hak atau kekuasaan pejabat publik untuk mematuhi aturan hukum dalam lingkup melaksanakan kewajiban publik).

Munculnya kewenangan adalah membatasi agar penyelenggara negara dalam melaksanakan pemerintahan dapat dibatasi kewenangannya agar tidak berlaku sewenang-wenang. Ada 3 cara memperoleh kewenangan yaitu atribusi, delegasi dan mandat. Mengenai rumusan mandat, oleh Philipus M Hadjon mengemukakan "Kewenangan membuat keputusan hanya dapat diperoleh dengan dua cara, yaitu atribusi atau delegasi. Oleh karena mandat merupakan suatu pelimpahan wewenang kepada bawahan. Atribusi adalah sebagai penciptaan kewenangan (baru) oleh konstitusi (*grondwet*) atau oleh pembentuk Undang Undang yang diberikan kepada suatu organ negara baik yang sudah ada maupun yang dibentuk baru untuk itu.⁶⁷

Teori ini digunakan sebagai pisau analisis dari rumusan masalah nomor satu terkait dengan kewenangan ATR/BPN dalam penertiban tanah telantar. Kewenangan atribut biasanya digariskan atau berasal dari adanya pembagian kekuasaan oleh peraturan Perundangundangan. Dalam pelaksanaan kewenangan atributif ini pelaksanaannya dilakukan sendiri oleh pejabat atau badan yang tertera dalam peraturan dasarnya. Terhadap kewenangan atributif mengenai tanggung jawab dan tanggung gugat

⁶⁷ Azmi Fendri, *Pengaturan Kewenangan Pemerintah Dan Pemerintah Daerah Dalam Pemanfaatan Sumberdaya Mineral Dan Batu Bara* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016).hlm.101

berada pada pejabat atau badan sebagaimana tertera dalam peraturan dasarnya.⁶⁸ Teori Kewenangan berlaku ketika dibahas kewenangan ATR/BPN dalam melakukan penertiban dan penetapan tanah Telantar, pada rumusan masalah nomor satu dan tiga.

6. Teori Perjanjian

Dasar hukum perikatan akta jaminan menurut teori perjanjian terletak pada suatu perjanjian yang merupakan perbuatan dua belah pihak yakni antara pihak pemberi jaminan dan penerima jaminan.

Hukum perjanjian merupakan hukum yang terbentuk akibat adanya suatu pihak yang mengikatkan dirinya kepada pihak lain. Dapat juga dikatakan hukum perjanjian adalah suatu hukum yang terbentuk akibat seseorang yang berjanji kepada orang lain untuk melakukan sesuatu hal. Dalam hal ini, kedua belah pihak telah menyetujui untuk melakukan suatu perjanjian tanpa adanya paksaan maupun keputusan yang hanya bersifat

satu pihak. Menurut M. Yahya Harahap “Suatu perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi.”⁶⁹

Lawrence M. Friedman mengartikan hukum kontrak adalah Perangkat hukum yang hanya mengatur aspek tertentu dari pasar dan mengatur jenis

⁶⁸ Nur Basuki Winanrno, “Penyalahgunaan Wewenang Dan Tindak Pidana Korupsi” (Yogyakarta, 2008).hlm.73

⁶⁹ Friedman M. (Penerjemah: Basuki Whisnu) Laurence, *American Law An Introduction* (Jakarta: Tata Nusa, 2001).hlm.43

perjanjian tertentu.⁷⁰ Michael D Bayles mengartikan *contract of law* atau hukum kontrak adalah *Might then be taken to be the law pertaining to enforcement of promise or agreement*.⁷¹ Artinya, hukum kontrak adalah sebagai aturan hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian atau persetujuan. Pendapat ini mengkaji hukum kontrak dari dimensi pelaksanaan perjanjian yang dibuat oleh para pihak, namun Michael D. Bayles tidak melihat pada tahap-tahap prakontraktual dan kontraktual. Tahap ini merupakan tahap yang menentukan dalam penyusunan sebuah kontrak. Kontrak yang telah disusun oleh para pihak akan dilaksanakan juga oleh mereka sendiri.

Charles L. Knapp and Nathan M. Crystal⁷² mengartikan *law of contract is: Our society's legal mechanism for protecting the expectations that arise from the making of agreements for the future exchange of*

various types of performance, such as the compeyance of property (tangible and untangible), the performance of services, and the payment of money Artinya hukum kontrak adalah mekanisme hukum dalam masyarakat untuk melindungi harapan-harapan yang timbul dalam pembuatan persetujuan demi perubahan masa datang yang bervariasi kinerja, seperti pengangkutan kekayaan (yang nyata maupun yang tidak nyata), kinerja pelayanan, dan pembayaran dengan uang.

⁷⁰ *Op.cit*, Laurence.hlm.92

⁷¹ Michael D Bayles, *Principles of Law A Normatif Analysis* (Holland: Riding Publishing Company Dordrecht, 1987).

⁷² Charles L. Knapp and Nathan M. Crystal, *Problems in Contract Law Case and Materials* (Boston, Toronto London: Little, Brown and Company, 1993).

Pendapat ini mengkaji hukum kontrak dari aspek mekanisme atau prosedur hukum. Tujuan mekanisme ini adalah untuk melindungi keinginan/harapan yang timbul dalam pembuatan konsensus di antara para pihak, seperti dalam perjanjian pengangkutan, kekayaan, kinerja pelayanan, dan pembayaran dengan uang.⁷³ Teori perjanjian digunakan sebagai pisau analisis pada permasalahan nomor 3 terkait dengan perjanjian kredit yang diikuti dengan jaminan.

7. Teori Jaminan

Jaminan adalah “sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan”. Jaminan secara umum berfungsi sebagai jaminan pelunasan kredit/pembiayaan. Jaminan kredit/pembiayaan berupa watak, kemampuan modal, dan prospek usaha yang dimiliki debitur maupun, modal, dan prospek usaha

yang dimiliki debitur merupakan jaminan immateril yang berfungsi sebagai *first way out*.⁷⁴

Agunan dalam konstruksi ini merupakan jaminan tambahan (*accessoir*). Tujuan agunan adalah untuk mendapatkan fasilitas dari bank. Jaminan ini diserahkan oleh debitur kepada bank. Unsur-unsur agunan, yaitu:

- a) Jaminan tambahan;

⁷³ Salim HS, *Hukum Kontrak: Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, 14th ed. (Jakarta: PT. Sinar Grafika, 2019).hlm.33

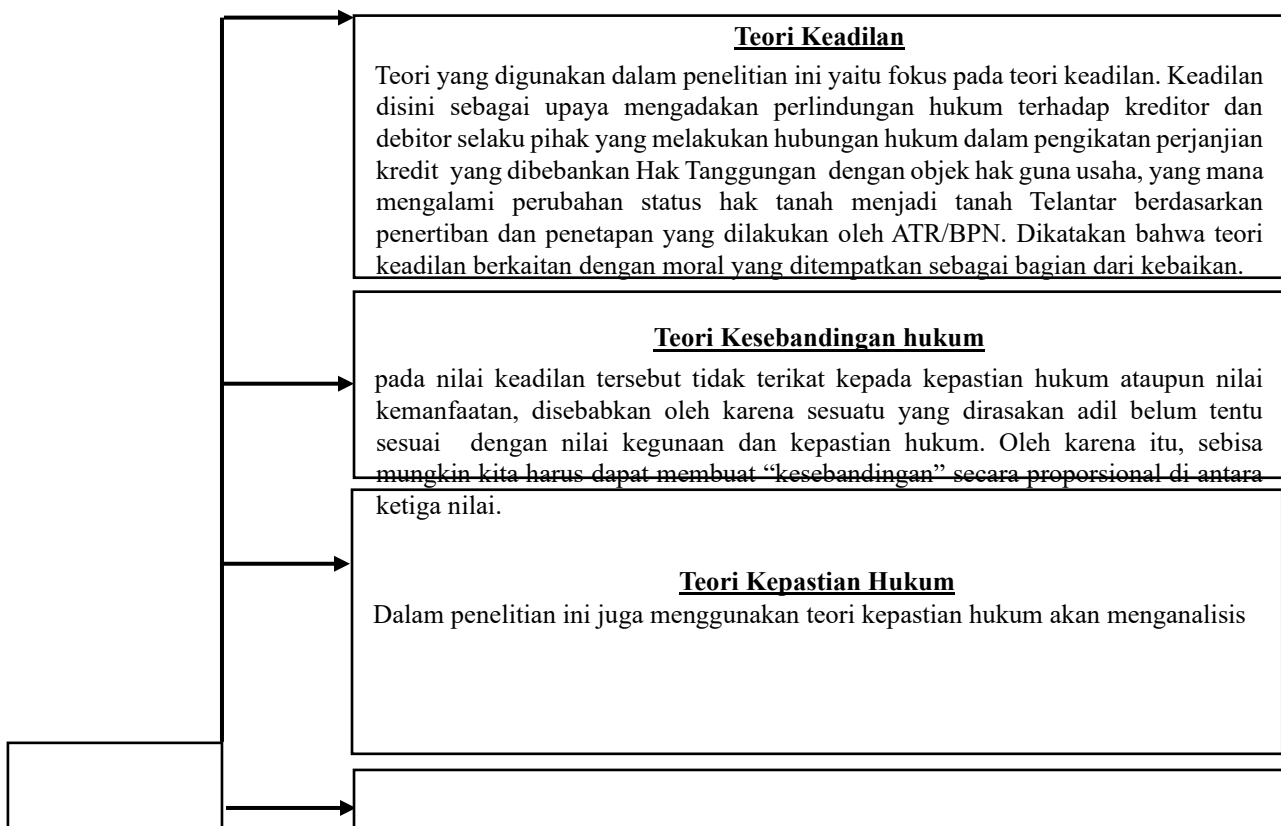
⁷⁴ Tan Kamelo, *Hukum Jaminan Dalam Suatu Kebutuhan Yang Didambakan* (Bandung: PT. Alumni, 2004).hlm.81

- b) Diserahkan oleh debitur kepada bank
- c) Untuk mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan.

Terkait dengan teori jaminan akan diterapkan pada waktu menganalisis permasalahan nomor dua dan tiga. Jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan. Jaminan secara umum berfungsi sebagai jaminan pelunasan kredit/pembiayaan. Sebagaimana Sri Soedewi Masjhoen Sofwan.

Kerangka teori yang digunakan dalam penelitian disertasi ini kemudian dituangkan dalam bentuk bagan sebagai berikut: hugo grotius, justin kodek, kaitan dengan Hak Tanggungan, bagian pengembangan hukum perdata.

Bagan 1.2 Kerangka Teori



pada rumusan masalah nomor dua dan nomor tiga yaitu kepastian hukum terkait dengan proses perubahan status tanah HGU yang di indikasi dan/atau ditetapkan

dengan keputusan Menteri ATR/BPN sebagai tanah telantar, baik kepastian hukum terhadap waktu pada proses penertiban tanah telantar, kepastian hukum luasan objek

HGU yang di indikasi atau ditetapkan telantar, ataupun kepastian hukum dari Hak Tanggungan.

Kerangka

Teori Perlindungan hukum sebagai upaya untuk mengorganisasikan perlindungan hukum **Teori Perlindungan Hukum**

baik bagi kreditur selaku pemegang pemberi Hak Tanggungan. Agar tidak terjadi benturan kepentingan dan dapat

Hak Tanggungan dan juga debitur selaku menikmati semua hak-hak yang diberikan hukum.

Pengorganisasian dilakukan

dengan cara membatasi suatu kepentingan tertentu dan memberikan kekuasaan pada yang lain secara terukur.

Teori Kewenangan

Teori Kewenangan berlaku ketika dibahas perjanjian kredit yang memerlukan kewenangan notaris dalam membuat akta dan kewenangan ATR/BPN dalam melakukan penertiban dan penetapan tanah Telantar, pada rumusan masalah nomor satu dan tiga.

Teori jaminan digunakan sebagai pisau analisis pada permasalahan nomor **Teori Perjanjian** 3 terkait dengan perjanjian kredit yang diikuti dengan jaminan. Dalam konteks perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok dengan adanya perubahan status objek perjanjian menjadi tanah telantar.

Teori Jaminan

Terkait dengan pemanfaatan asset sebagai dalam perjanjian kredit. Perubahan status tanah HGU menjadi tanah telantar juga mempengaruhi hak dan kewajiban terkait dengan jaminan yang dimiliki/dipegang oleh kreditur. Teori ini akan diterapkan pada waktu menganalisis permasalahan nomor dua dan tiga.

F. Defenisi Operasional

Memastikan deskripsi singkat tentang konsep dan istilah yang diterapkan pada situasi tertentu untuk memfasilitasi pengumpulan data yang bermakna dan terstandarisasi. Apalagi saat mengumpulkan data, penting untuk mendefinisikan setiap istilah dengan sangat jelas untuk memastikan semua pihak yang mengumpulkan dan menganalisis data memiliki pemahaman yang sama. Oleh karena itu, definisi konseptual harus sangat tepat dan dibingkai untuk menghindari kebingungan dalam interpretasi. Definisi konseptual memberikan

makna yang jelas, tepat, dan komprehensif tentang ide dengan menentukan bagaimana ide tersebut diukur dan diterapkan dalam serangkaian keadaan tertentu. Memberikan arti yang tepat pada kata yang diucapkan atau ditulis, membentuk ‘bahasa umum’ antara dua orang atau lebih. Mendefinisikan bagaimana istilah, kata atau frase digunakan ketika diterapkan dalam konteks tertentu. Ini menyiratkan bahwa sebuah kata mungkin memiliki arti yang berbeda ketika digunakan dalam situasi yang berbeda.

1. Perlindungan Hukum

Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, meskipun para pihak telah mendapat perlindungan hukum, namun pihak debitur dapat dirugikan apabila tidak diberikan hak untuk menetapkan harga limit pada saat pelelangan, pada saat eksekusi barang jaminan. Begitu juga perlindungan hak terhadap bank sebagai tanggungan dan debitur sebagai pemberi Hak Tanggungan terkait perubahan status objek jaminan. Maka di dalam proses tersebut masih ada ketidakseimbangan antara debitor dan kreditor dalam hal keadilan perlindungan hukum. Perlindungan Hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangwenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu dari hal lainnya.⁷⁵

Berdasarkan uraian di atas, maka Perlindungan Hukum dalam kajian ini bermakna memberikan keadilan, kepastian hukum, dan kebeseimbangan hukum baik bagi debitur maupun kreditor terhadap objek perjanjian kredit

⁷⁵ Philipus, “Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia.” hlm.51

dengan dibebankan Hak Tanggungan yang di indikasikan dan/atau ditetapkan menjadi tanah Telantar. Bentuk perlindungan hukum berupa upaya hukum yang dilakukan baik secara litigasi maupun nonlitigasi. Sehingga debitur dan kreditur memiliki hak yang sama dan dilindungi oleh perundang-undangan.

2 Kreditor (Bank/Pemegang Hak Tanggungan)

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.⁷⁶ Dalam pemberian kredit ini, bank sering meminta jaminan kebendaan sehingga disebut sebagi pemegang hak pemegang jaminan kebendaan yang dapat berdiri sendiri.⁷⁷ Sebagai penerima jaminan, maka akan dibuatkan akta jaminan oleh pihak notaris dimana dalam

perjanjian tersebut pihak bank akan memasukkan *beding-beding* (klausula) sebagai bentuk perlindungan diri pihak bank jika debitor tidak melaksanakan prestasi (wanprestasi).

Berdasarkan uraian di atas, maka Kreditor dalam kajian ini yaitu Bank selaku pemberi kredit kepada debitor yang telah bersepakat dalam perjanjian kredit serta Penerima Hak Tanggungan atas objek yang dibebankan Hak Tanggungan.

⁷⁶ Pasal 1 angka 2 UU No. 7 Tahun 1992 Jo. UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

⁷⁷ Pengertian kreditor separatis adalah kreditor pemegang hak jaminan kebendaan, yang dapat bertindak sendiri.

3. Debitor (Pemberi Hak Tanggungan)

Debitor sebagai pemberi Hak Tanggungan mempunyai peranan penting dalam perjanjian jaminan. Untuk itu objek Hak Tanggungan yang diberikan agar secara aktif untuk memastikan objek tersebut, sehingga tidak merugikan diri sendiri maupun pihak bank. Debitor juga perlu memantau objek Hak Tanggungan, jangan sampai terjadi perubahan status yang dapat merugikan hal ini telah diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 Tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar.

Berdasarkan uraian di atas, maka Debitor dalam kajian ini bermakna sebagai Pemilik Hak Guna Usaha (HGU) yang bersepakat dengan kreditor dalam perjanjian kredit untuk menjaminkan HGU tersebut dengan pembebanan Hak Tanggungan, sehingga disebut juga sebagai Pemberi Hak Tanggungan.

4. Tanah Telantar

Tanah Telantar adalah tanah hak milik, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah yang diperoleh berdasarkan Dasar Penguasaan Atas Tanah, yang sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara. Konsokuensi tanah Telantar tidak mempunyai nilai untuk dijaminakan atau untuk dieksekusi, konsokuensi tanah Telantar maka akan ada pencabutan hak atas tanah oleh negara dan kembalinya tanah menjadi milik negara.

Berdasarkan uraian di atas, maka Tanah Telantar dalam kajian ini bermakna dengan merujuk pada ketentuan dalam Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 Tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar. Bahwa Hak Atas Tanah berupa Hak Guna Usaha (HGU) yang dianggap tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan

tidak diperlihara sehingga terjadi perubahan status menjadi tanah Telantar yang di indikasikan dan/atau ditetapkan oleh ATR/BPN.

5. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha (HGU) adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara dalam jangka waktu tertentu. penggunaannya pemegang

HGU memiliki beberapa kewajiban yang harus ditaati sesuai dengan Pasal 27 PP

Nomor 18 Tahun 2021, pemegang HGU berkewajiban untuk:

- a. melaksanakan usaha pertanian, perikanan, dan/atau peternakan sesuai peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya paling lama 2 (dua) tahun sejak hak diberikan;
- b. mengusahakan Tanah hak guna usaha dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh instansi teknis;
- c. membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas yang ada dalam lingkungan areal hak guna usaha;
- d. memelihara Tanah, termasuk menambah kesuburan dan mencegah rusaknya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- e. memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang Tanah yang terkurung;
- f. mengelola, memelihara, dan mengawasi serta mempertahankan fungsi kawasan konservasi bernilai tinggi (*high conservation value*, dalam hal areal konservasi berada pada areal hak guna usaha;
- g. menjaga fungsi konservasi sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya;
- h. mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang yang diatur dalam rencana tata ruang;

- i. memfasilitasi pembangunan kebun masyarakat sekitar paling sedikit 20 % (dua puluh persen) dari luas Tanah yang diberikan hak guna usaha, dalam hal pemegang hak merupakan badan hukum berbentuk perseroan terbatas dan penggunaannya untuk perkebunan;
- j. menyampaikan laporan setiap akhir tahun mengenai penggunaan hak guna usaha;
- k. melepaskan Hak Atas Tanah baik sebagian atau keseluruhan dalam hal dipergunakan bagi pembangunan untuk kepentingan umum; dan
- l. menyerahkan kembali Tanah yang diberikan dengan hak guna usaha kepada negara atau pemegang Hak Pengelolaan, setelah hak guna usaha hapus.

Berdasarkan uraian di atas, maka Hak Guna Usaha (HGU) dalam kajian ini bermakna Hak untuk mengelola tanah yang diperoleh atas adanya izin yang diberikan oleh Negara dalam jangka waktu tertentu, yang mana dijadikan sebagai objek jaminan dalam perjanjian kredit dengan pembebanan Hak Tanggungan dan kemudian hak guna usaha (HGU) tersebut berubah status menjadi tanah Telantar.

6. Akta jaminan

Jaminan kebendaan mempunyai posisi paling penting dan strategis dalam penyaluran kredit bank. Jaminan kebendaan jaminan (*collateral*) yang paling banyak diminta oleh bank adalah berupa tanah karena secara ekonomi tanah mempunyai prospek yang menguntungkan. Jaminan yang oleh lembaga perbankan dianggap paling efektif dan aman adalah tanah dengan jaminan hak tang-gungan. Perjanjian jaminan antara pihak kreditor (bank) dengan debitor dituangkan dalam akta jaminan yang dibuat oleh notaris. Akta jaminan yang dibuat oleh notaris berdasarkan objek jaminan benda bergerak dan tidak bergerak.

Berdasarkan uraian di atas, maka Akta Jaminan dalam kajian ini bermakna dasar pengikatan antara kreditor dan debitor yang bersepakat melakukan perjanjian kredit dengan objek hak guna usaha (HGU) yang dibebankan Hak Tanggungan. Akta Jaminan ini dibuat oleh Notaris/PPAT sehingga merupakan Akta Otentik.

7. Prinsip kehati-hatian

Prinsip kehati-hatian merupakan prinsip utama yang wajib diterapkan dalam aktivitas perbankan, baik secara kelembagaan, proses maupun layanan dan produk perbankan, terutama dalam menjalankan fungsi intermediary, yaitu menghimpun dan menyalurkan dana kepada pihak ketiga.⁷⁸ Pelanggarannya terhadap prinsip kehati-hatian tidak hanya akan membahayakan perbankan itu sendiri, tetapi juga berpotensi menimbulkan risiko yang lebih besar yaitu runtuhnya kepercayaan masyarakat terhadap bank.

Berdasarkan uraian di atas, maka prinsip kehati-hatian dalam kajian ini bermakna bahwa baik debitor ataupun kreditor harus mengedepankan prinsip kehati-hatian sebagai bentuk perlindungan hukum baginya terhadap perbuatan hukum berupa adanya kesepakatan perjanjian kredit dengan jaminan tanah Hak Guna Usaha (HGU) yang dibebankan dengan Hak Tanggungan.

⁷⁸ Lastuti Abubakar and Tri Handayani, "Telaah Yuridis Terhadap Implementasi Prinsip Kehati-Hatian Bank Dalam Aktivitas Perbankan Indonesia," *De Lega Lata* 2, no. 1 (2017): hlm.68–91, <https://doi.org/10.31219/osf.io/acxqu>.

8. ATR/BPN

ATR/BPN mempunyai tugas menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian pemanfaatan ruang,

pengendalian alih fungsi lahan, pengendalian wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu, penertiban pemanfaatan ruang, dan penertiban, penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Dalam melaksanakan tugas tersebut, ATR/BPN menyelenggarakan beberapa fungsi antara lain:⁷⁹

- 1) perumusan kebijakan di bidang pengendalian pemanfaatan ruang, pengendalian alih fungsi lahan, pengendalian wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu, penertiban pemanfaatan ruang, dan penertiban, penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah;
- 2) pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian pemanfaatan ruang, pengendalian alih fungsi lahan, pengendalian wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu, penertiban pemanfaatan ruang, dan penertiban, penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah.
- 3) penyusunan norma, standar, prosedur, dan kriteria di bidang pengendalian pemanfaatan ruang, pengendalian alih fungsi lahan, pengendalian wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan

⁷⁹ *Op.cit*, Laporan kinerja Direktorat Jenderal Pengendalian dan Penertiban Tanah dan Ruang, Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Tahun 2023.hlm.02

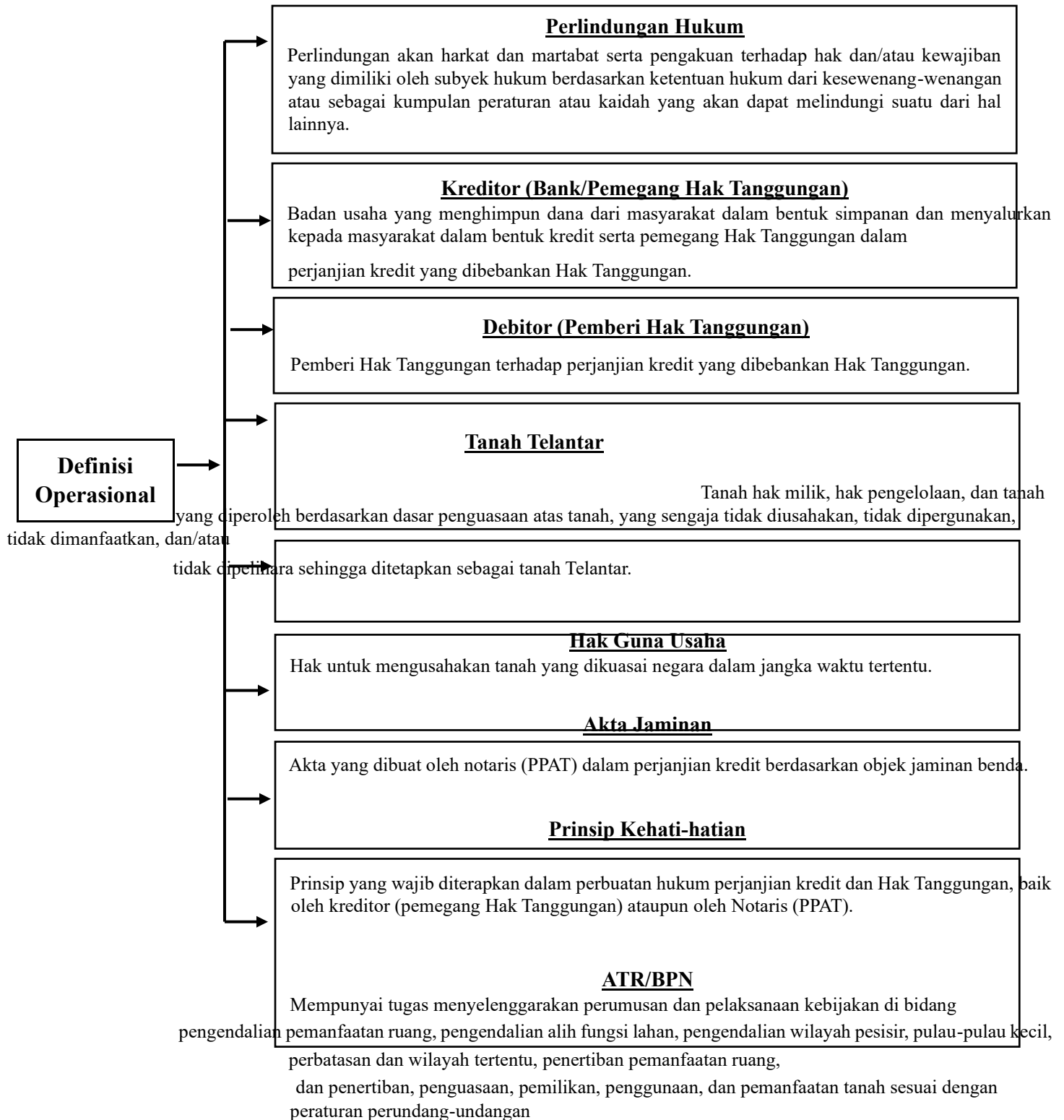
wilayah tertentu, penertiban pemanfaatan ruang, dan penertiban, penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah;

-
- 4) pemberian bimbingan teknis dan supervisi di bidang pengendalian pemanfaatan ruang, pengendalian alih fungsi lahan, pengendalian wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu, penertiban pemanfaatan ruang, dan penertiban, penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah;
 - 5) pelaksanaan evaluasi dan pelaporan di bidang pengendalian pemanfaatan ruang, pengendalian alih fungsi lahan, pengendalian wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu, penertiban pemanfaatan ruang, dan penertiban, penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah;
 - 6) pelaksanaan administrasi dan pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Menteri/Kepala.

Berdasarkan uraian di atas, maka ATR/BPN dalam kajian ini bermakna bahwa Lembaga yang diberikan kewenangan oleh Negara untuk melakukan penetapan status tanah Hak Guna Usaha (HGU) di indikasikan dan/atau ditetapkan sebagai tanah Telantar.

Bagan 1.3

Definisi Operasional



3 Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif (*research in law*), dalam literatur disebut juga penelitian hukum doktrinal dan penelitian hukum dogmatik, bahkan ada yang menyebutkan penelitian hukum teoritis. Perbedaan istilah tersebut tidaklah menimbulkan perbedaan baik secara substantif maupun metodologis.⁸⁰

Menurut Soerjono Soekanto penelitian hukum normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.⁸¹

Penelitian hukum menurut Peter Mahmud Marzuki adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Penelitian hukum dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi.⁸²

Penelitian ini digunakan atas didasarkan pada alasan karena penelitian ini bertitik tolak dari bahan pustaka berupa peraturan perundang-undangan

⁸⁰ Irwansyah, *Penelitian Hukum Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*, ed. 4 (Yogyakarta: Mirra Buana Media, 2021).hlm.41

⁸¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: Rajawali Pers, 2011).hlm.68

⁸² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2010).hlm.19

dan literatur-literatur yang membahas mengenai perlindungan hukum terhadap bank sebagai kreditor (pemegang Hak Tanggungan) yang dikonversi menjadi bahan penelitian.

Penelitian ini dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru dalam menyelesaikan permasalahan mengenai perlindungan hukum terhadap debitor sebagai pemberi Hak Tanggungan. Penelitian ini juga dilakukan di lapangan atau secara empiris untuk mengetahui pelaksanaan eksekusi dan hambatan-hambatannya.

2. Pendekatan Penelitian

Dalam melakukan penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan yang dapat digunakan, baik secara keseluruhan maupun sesuai kebutuhan.

Penelitian ini hanya menggunakan beberapa pendekatan sebagai berikut:

a. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah seluruh perundangundangan dan regulasi yang terkait dengan permasalahan yang sedang dihadapi. Pendekatan ini digunakan untuk mempelajari konsistensi dan kesesuaian antara suatu undang-undang lainnya atau antara undang-undang dan Undang-Undang Dasar atau antara regulasi dan undang-undang. Hasil telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu permasalahan yang dihadapi.⁸³ Pendekatan ini digunakan terkait dengan menguraikan dan menjelaskan aturan-

⁸³ *Op.cit.* Marzuki.hlm.47

aturan hukum yang berhubungan dengan perlindungan hukum terhadap bank dan debitor yang dituangkan dalam akta jaminan yang berisi janji-janji (*beding-beding*).

b. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan kasus dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Pendekatan ini digunakan untuk menelaah putusanputusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan yang terkait dengan kasus HGU dan tanah Telantar seperti yang terdapat dalam kasus dengan Putusan 286 K/TUN/2014 dan Putusan 138 PK/TUN/2014.

Pendekatan kasus dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.⁸⁴ Pendekatan ini digunakan untuk menelaah putusanputusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan yang terkait dengan kasus HGU dan tanah Telantar seperti yang terdapat dalam kasus dengan Putusan 286 K/TUN/2014

c. Pendekatan Perbandingan (*Comprative Approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan membandingkan undangundang suatu negara dengan undang-undang dari satu atau lebih negara lain mengenai hal

⁸⁴ 89*Ibid.* Marzuki.

yang sama atau antara putusan pengadilan di beberapa negara untuk kasus yang sama.⁸⁵ Pendekatan ini digunakan untuk membandingkan beberapa aturan hukum yang berkaitan dengan tanah Telantar.

d. Pendekatan Futuristik (*Futuristic Approach*)

Pendekatan Futuristik diperlukan dalam penelitian ini karena merupakan salah satu yang dikaji terkait dengan pengaturan ke depan untuk menemukan agar bank sebagai kreditor tidak dirugikan terkait dengan perubahan status objek jaminan sertifikat Hak Guna Usaha menjadi tanah Telantar.

3. Jenis dan Sumber Bahan Penelitian

Secara umum, di dalam suatu penelitian biasanya dibedakan antara data yang diperoleh langsung dari masyarakat (mengenai perilakunya; data empiris) dan dari bahan pustaka. Data yang diperoleh langsung dari masyarakat disebut data primer, sedangkan data yang diperoleh dari bahan pustaka disebut data sekunder.⁸⁶ Dari kedua data tersebut, maka yang utama dalam penelitian ini data sekunder, sementara data primner hanya sebagai pendukung.

Data sekunder sebagai bahan penelitian disertasi ini berasal dari 3 (tiga) sumber bahan hukum, yaitu:⁸⁷

a. Bahan hukum primer

⁸⁵ *Ibid.* Marzuki.hlm.43

⁸⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI PRes, 1986).hlm.22

⁸⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*.hlm.13

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang memiliki sifat mengikat, yang dalam penelitian ini meliputi:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- 4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 5) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan.
- 6) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- 7) Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 Tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar.
- 8) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah.
- 9) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 7 Tahun 2019 tentang perubahan kedua atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

- 10) Petunjuk Teknis Nomor 4/JUKNIS-700.TL.05.02/II/2022, tanggal 25 Februari 2022 tentang Pendayagunaan Tanah Telantar.
- 11) Petunjuk Teknis Nomor 5/JUKNIS-100.HK.02/VII/2021, tanggal 9 Agustus 2021 tentang Layanan informasi pertanahan dan tata ruang secara elektronik.

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan atas bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, dan lain sebagainya yang memiliki hubungan dengan perlindungan hukum terhadap kreditor dan debitor dalam perjanjian kredit yang dibebankan Hak Tanggungan atas perubahan status tanah objek jaminan dari hak guna usaha menjadi berstatus tanah Telantar. Selain itu, termasuk ke dalam bahan hukum sekunder adalah putusan-putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap yang memiliki hubungan dengan kajian ini.

c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan atas bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif, dan lain sebagainya. Bahan hukum tersier ini memberikan penjelasan terkait dengan perlindungan hukum terhadap kreditor dan debitor dalam perjanjian kredit yang dibebankan Hak Tanggungan atas perubahan status tanah objek jaminan dari hak guna usaha menjadi berstatus tanah Telantar.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian

Setiap penelitian lazimnya mengenal paling sedikit 3 (tiga) jenis alat pengumpulan data (bahan penelitian), yaitu studi dokumen (bahan

kepuustakaan), pengawatan (*observation*), dan wawancara (*interview*). Ketiga jenis alat pengumpulan data (bahan penelitian) tersebut, dapat digunakan masing-masing maupun secara bersamaan untuk mendapatkan hasil yang semaksimal mungkin.⁸⁸ Dari ketiga jenis pengumpulan bahan penelitian (data) yang diuraikan di atas, penelitian ini menggunakan studi dokumen (bahan pustaka/ kepuustakaan) baik secara konvensional maupun secara elektronik (teknologi informasi) serta dengan wawancara (*interview*).

Penggunaan studi dokumen (bahan pustaka) sebagai alat pengumpulan bahan penelitian (data) karena penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif (yuridis normatif).⁸⁹ Sementara Penggunaan wawancara karena penelitian ini perlu melakukan wawancara kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Wilayah Sumatera Selatan untuk mengetahui pelaksanaan dalam penertiban dan penetapan status hak atas tanah menjadi tanah Telantar. Wawancara dalam penelitian ini dilakukan secara mendalam dengan

memberikan pertanyaan kepada masing-masing pihak yang dijadikan sebagai instrumen penelitian.

5. Teknik Pengolahan Bahan Penelitian

Setelah memperoleh bahan-bahan penelitian dari hasil penelitian kepuustakaan, maka dilakukan pengolahan bahan–bahan penelitian dengan

⁸⁸ Soerjono Soekanto, *op.cit*, hlm. 66.

⁸⁹ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktik* (Jarkata: Sinar Grafika, 2008).hlm.17

cara mengadakan sistematisasi terhadap bahan-bahan penelitian tertulis. Sistematisasi berarti membuat klasifikasi terhadap bahan-bahan penelitian untuk memudahkan pekerjaan analitis dan konstruksi.⁹⁰

Mengacu pada tata cara pengolahan bahan-bahan hukum menurut Marck Van Hoecke, pengolahan bahan-bahan hukum juga dapat dilakukan dengan cara menstrukturkan, mendeskripsikan, dan mensistematisasi bahan-bahan hukum tersebut dalam dua tataran, yaitu:

a. Tataran Teknis

Tataran teknis, yaitu menghimpun, menata, dan memaparkan peraturan hukum hirarki sumber hukum untuk membangun landasan legitimasi dalam menafsirkan peraturan hukum dengan menerapkan metode logika, sehingga tertata dalam suatu sistem yang koheren.

b. Tataran Teleologis

Tataran teleologis, yaitu sistematisasi peraturan hukum berdasarkan substansi hukum, dengan cara memikirkan, menata ulang dan menafsirkan material yuridis dalam perspektif teleologis, sehingga

sistemnya menjadi lebih jelas dan berkembang, dengan menerapkan metode teleologis sebagai patokan sistematisasi internalnya.

c. Tataran Sistematisasi Eksternal

Tataran Sistematisasi Eksternal, yaitu sistematisasi hukum dalam rangka mengintegrasikannya ke dalam tatanan dan pandangan hidup masyarakat, sehingga dapat menafsir ulang pengertian yang ada pembentukan pengertian yang baru, dengan menerapkan metode

⁹⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. hlm.25

interdisipliner atau trasndisipliner, yakni memanfaatkan metode dan produk berbagai ilmu manusia lainnya, dengan pendekatan antisipatif ke masa depan (*futurologi*).⁹¹

6. Teknik Analisis Bahan Penelitian

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan pendekatan yang bersifat kualitatif. Analisis data dilakukan dengan menyeluruh dan merupakan satu kesatuan (*holistic*). Metode yang demikian mengingat penelitian ini tidak mementingkan kualitas data, tetapi lebih mementingkan kedalaman analisis. Hal ini dilakukan mengingat terjadinya perubahan pandangan terhadap perlindungan hukum bagi pemberi jaminan (debitor) dan kreditor dalam perjanjian kredit perbankan yang dianalisis.

Mengolah dan menganalisis bahan-bahan hukum juga tidak lepas dari berbagai penafsiran yang dikenal dalam ilmu hukum. Penafsiran

berfungsi untuk menerangkan dokumen hukum. Di dalam kepustakaan ilmu hukum, dikenal beberapa jenis penafsiran hukum, yang dapat digunakan sebagian atau seluruhnya. Jenis-jenis penafsiran hukum yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu:

1. Penafsiran gramatikal, yaitu menafsirkan undang-undang menurut arti perkataan (istilah).⁹² Di sini ketentuan undang-undang ditafsirkan

⁹¹ Bernard Arief Sidharta, *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum* (Bandung: Mandar Maju, 2000).hlm.39

⁹² Yudha Bhakti Ardhiwisasta, *Penafsiran Dan Konstruksi Hukum* (Bandung: Alumni, 2008).hlm.9

atau dijelaskan dengan menguraikannya menurut bahasa umum sehari-hari. Penafsiran ini merupakan penafsiran atau penjelasan dari segi bahasa yang disebut juga metode objektif.⁹³

2. Penafsiran historis, yaitu menafsirkan undang-undang menurut sejarahnya.⁹⁴ Setiap ketentuan peraturan perundang-undangan mempunyai latar belakang sejarahnya sendiri. Dengan menelusuri sejarah latar belakang sampai disusunnya suatu aturan perundangundangan, maka dapat diketahui maksud pembuatnya.⁹⁵ Penafsiran historis meliputi penafsiran menurut sejarah hukumnya dan penafsiran menurut sejarah terjadinya undang-undang.⁹⁶
3. Penafsiran Sistematis atau logis, yaitu menafsirkan peraturan perundang-undangan dengan menghubungkannya dengan peraturan

hukum atau undang-undang lain atau dengan keseluruhan sistem hukum.⁹⁷

4. Penafsiran Teleologis atau Sosiologis, yaitu menafsirkan undang-undang menurut cara tertentu sehingga undang-undang itu dapat dijalankan sesuai dengan keadaan sekarang yang ada di dalam masyarakat.⁹⁸ Metode ini digunakan apabila pemaknaan suatu aturan

⁹³ Mertokusumo, "Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar." hlm. 57

⁹⁴ *Op.cit*, Yudha Bhakti Ardhiwisastra, *Penafsiran Dan Konstruksi Hukum*. 10

⁹⁵ Ahmad Rifa'i, *Penemuan Hukum Oleh Hakim Dalam Perspektif Hukum Progresif*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2010). hlm. 65

⁹⁶ *Op.cit*, Mertokusumo, "Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar." hlm. 60

⁹⁷ *Ibid*. hlm. 58

⁹⁸ *Loc.cit*, Yudha Bhakti Ardhiwisastra, *Penafsiran Dan Konstruksi Hukum*. hlm. 11

hukum ditafsirkan berdasarkan tujuan pembuatan aturan tersebut dan apa yang ingin dicapai oleh masyarakat.⁹⁹

5. Penafsiran komparatif, yaitu penafsiran dengan cara memperbandingkan sehingga ditemukan kejelasan mengenai suatu ketentuan undang-undang.¹⁰⁰
6. Penafsiran autentik (resmi), yaitu penafsiran arti atau istilah dalam suatu ketentuan peraturan perundang-undangan sesuai dengan yang diberikan oleh pembentuknya.¹⁰¹
7. Penafsiran Interdisipliner, penafsiran yang disandarkan pada harmonisasi logika yang bersumber pada asas-asas hukum lebih dari satu cabang kekhususan dalam disiplin ilmu hukum.¹⁰⁷ Penafsiran ini biasa dilakukan dalam suatu analisis yang menyangkut berbagai

disiplin ilmu hukum. Di sini digunakan logika lebih dari satu cabang ilmu hukum.¹⁰²

Di samping penafsiran hukum, dalam melakukan analisis bahan penelitian ini juga digunakan metode konstruksi hukum, yaitu:¹⁰³

⁹⁹ Rifa'i, *Penemuan Hukum Oleh Hakim Dalam Perspektif Hukum Progresif*. hlm.68

¹⁰⁰ *Op.cit*, Mertokusumo, "Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar." hlm.62

¹⁰¹ *Op.cit*, Rifa'i, *Penemuan Hukum Oleh Hakim Dalam Perspektif Hukum Progresif*. hlm.71 ¹⁰⁷ *Ibid*, hlm.72

¹⁰² *Op.cit*, Yudha Bhakti Ardhiwisastara, *Penafsiran Dan Konstruksi Hukum*. hlm.12

¹⁰³ *Loc.cit*, Mertokusumo, "Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar." hlm.67-71

- a) *Argumentum per Analogiam* (Analogi), yaitu perluasan ruang lingkup peraturan perundang-undangan sehingga dapat diterapkan terhadap suatu peristiwa yang memiliki keserupaan, kemiripan, atau sejenis dengan yang diatur dalam suatu undang-undang.
- b) *Argumentum a Contrario*, yaitu penafsiran dilakukan dengan cara menafsirkan atau menjelaskan undang-undang yang didasarkan pada pengertian sebaliknya dari peristiwa konkret yang terjadi dengan peristiwa yang diatur dalam undang-undang.
- c) *Rechtsverfijning* (Penghalusan/ Penyempitan Hukum), yaitu penafsiran yang dilakukan dengan cara membuat pengecualian-kecualian atau penyimpangan-penyimpangan baru dari peraturan-peraturan yang bersifat umum. Peraturan yang bersifat umum tersebut diterapkan terhadap peristiwa atau hubungan hukum yang khusus dengan penjelasan atau konstruksi dengan memberikan ciri-cirinya.

7. Teknik Penarikan Kesimpulan

Penarikan kesimpulan dalam disertasi ini menggunakan metode deduktif yaitu dengan cara pengambilan kesimpulan dari pembahasan

yang bersifat umum menjadi kesimpulan yang bersifat khusus, sehingga dapat mencapai tujuan yang diinginkan yaitu menjawab rumusan.¹⁰⁴

Sehubungan dengan pembahasan ini, maka penarikan kesimpulan dimulai dari uraian mengenai perlindungan hukum terhadap kreditor sebagai

¹⁰⁴ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2003).hlm.18

pemberi kredit dan sebagai penerima jaminan dari debitor yang memerlukan kredit dengan objek jaminan tanah berstatus hak guna usaha yang dibebankan Hak Tanggungan.

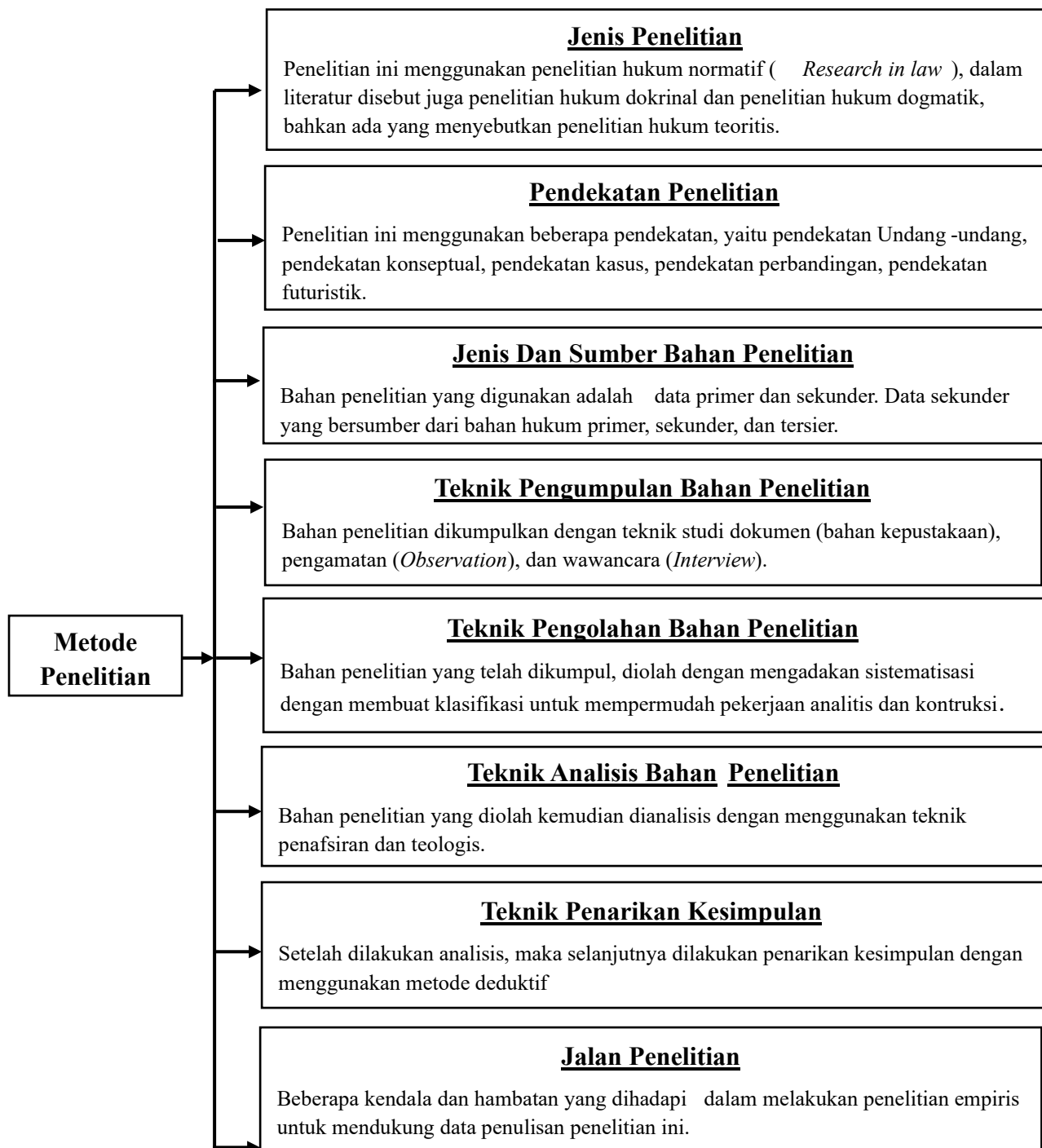
8. Kendala Penelitian

Untuk mendukung penelitian diperlukan tinjauan empiris ke instansi-instansi yang memiliki hubungan terhadap proses perubahan status Hak Guna Usaha menjadi tanah Telantar. Dalam hal ini dilakukan interview dan permohonan data ke ATR/BPN dan PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk. Terhadap proses penelitian empiris pada penulisan ini, terdapat beberapa kendala dan hambatan yang dihadapi. Kendala dan hambatan tersebut antara lain sebagai berikut:

- 1) Korespodensi permohonan penelitian yang diajukan ke instansi ATR/BPN dan PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk memerlukan waktu yang lama. Membutuhkan kurang lebih 1 (satu) bulan untuk memperoleh respon dari instansi tersebut.
 - 2) Proses administrasi yang selektif, sehingga cukup memakan waktu untuk penyiapan dan pemenuhan berkas-berkas yang diminta.
-
- 3) Dalam proses interview, waktu yang tersedia cukup terbatas.
 - 4) Belum ditemukan data proses hukum secara litigasi terhadap perubahan status Hak Guna Usaha menjadi tanah Telantar. Dengan masifnya proses dialog dan mediasi yang dilakukan antara ATR/BPN dengan Debitur dan/atau kreditur sehingga penyelesaiannya tidak melalui pengadilan (litigasi).

Metode Penelitian yang digunakan dalam penelitian disertasi ini lebih jelasnya diuraikan dalam bentuk bagan di bawah ini:

Bagan 1.4
Metode Penelitian



DAFTAR PUSTAKA A.

Buku:

- Adjie, Habib. *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*. CV Mandar Maju, 2018.
- Ali Achmad Chomzah. *Hukum Agraria, Pertanahan Indonesia*. 2nd ed. Jakarta: Prestasi Pustaka, 2004.
- Ali, Achmad. *Menguak Tabir Hukum: Suatu Kajian Filosofis Dan Sosiologis*, 2002.
- Amiruddin dan Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- Ariyanti, Evi, "*Hukum Perjanjian*", (Yogyakarta: Penerbit Ombak, 2013)
- Atmosudirdjo, Prajudi. *Hukum Administrasi Negara*. (No Title), 1981.
- Bambang Waluyo. *Penelitian Hukum Dalam Praktik*. Jarkata: Sinar Grafika, 2008.
- Badruzaman, Mariam Darus. *Bab-bab Tentang Hipotik*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1991
- _____. *Aneka Hukum Bisnis, Alumni. Bandung, Kompilasi Hukum Perikatan, Citra Aditya Bhakti*, 1994.
- _____. *Bab-Bab Tentang Credietverband, Gadai & Fiducia*. (No Title), 1979.
- Borbir, S Mantay. *Kompilasi Sistem Hukum Pengurusan Piutang Dan Lelang Negara*. Jakarta: Pustaka Bangsa Press, 2004.
- Bayles, Michael D. *Principles of Law A Normatif Analysis*. Holland: Riding Publishing Company Dordrecht, 1987.
- Bernard Arief Sidharta. *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum*. Bandung: Mandar Maju, 2000.
- Bruggink, J J H, and Arief Sidharta. *Refleksi Tentang Hukum, Bandung: Citra Aditya Bakti* (1999)
- Charles L. Knapp and Nathan M. Crystal. *Problems in Contract Law Case and Materials*. Boston, Toronto London: Little, Brown and Company, 1993.

- Darmodiharjo, Darji. *Pokok-Pokok Filsafat Hukum: Apa Dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia*. Gramedia Pustaka Utama, 1995.
- Dijk, R Van, and A Soehardi. *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, (Bandung:Sumur) (1982).
- Djumhaendah Hasan. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Azas Pemisahan Horisontal*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.
- Djumhana, Muhammad. *Hukum Perbankan Di Indonesia*. (No Title), 1993.
- Douglas J. Whaley. *Secured Transactions*. 9th ed. Chicago: Harcourt Brace Legal and Professional Publications, 1991.
- Fendri, Azmi. *Pengaturan Kewenangan Pemerintah Dan Pemerintah Daerah Dalam Pemanfaatan Sumberdaya Mineral Dan Batu Bara*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016.
- Firdaus, Rachmat, and Maya Ariyanti. *Manajemen Perkreditan Bank Umum*. Bandung: Alfabeta (2009).
- Hadjon, Philipus M. *Perlindungan, Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia Edisi Khusus*. Jogjakarta: Peadaban, 2007.
- Hadjon, Philipus M, Sri Soemantri Martosoewignjo, and Sjachran Basah. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, 2005.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia*. Universitas Trisakti, 2020.
- Harsono, Budi. *Konsepsi Pemikiran Tentang Undang-Undang Hak Tanggungan Hasil Seminar*. Bandung, 2006.
- Hasan, Djuhaendah. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal: Suatu Konsep Dalam Menyongsong Lahirnya Lembaga Hak Tanggungan*. Citra Aditya Bakti, 1996.
- Hay, Marhainis Abdul. *Hukum Perbankan Di Indonesia*. (Bandung: Pradnya Paramitha) (1975).
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana Predana Media Group (2005).
- _____, *Hukum Perbankan Nasional*. Jakarta: Penandamedia, 2014.

Huijbers, Theo. "Filsafat Hukum," 1995.

Ibrahim, Johannes. *Mengupas Tuntas Kredit Komersial Dan Konsumtif Dalam Perjanjian Kredit Bank: Perspektif Hukum Dan Ekonomi*. Mandar Maju, 2004.

Irwansyah. *Penelitian Hukum Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*. Edited by Ahsan Yunus. 1st ed. Yogyakarta: Mitra Buana Media, 2020.

———. *Penelitian Hukum Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*. Edited by 4. Yogyakarta: Mirra Buana Media, 2021.

Isnaeni, Moch. *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*. Surabaya: PT. Revka Petra Media, 2016.

Jan Michiel Otto (Penerjemah: Tristam Moeliono). *Rechtszekerheid in Ontwikkelingslanden (Kepastian Hukum Di Negara Berkembang)*,. Jakarta: Komisi Hukum Nasional Republik Indonesia, 2003.

Juni, Efran Helmi. *Filsafat Hukum*. Bandung: Pustaka Setia, 2012.

Laurence, Friedman M. (Penerjemah: Basuki Whisnu). *American Law An Introduction*. Jakarta: Tata Nusa, 2001.

Lili, R., & Rasjidi, I. T. (2004). *Dasar-dasar Filsafat dan Teori Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.hlm.71

Lukman, Dendawijaya. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: Ghalia Indonesia" (2003)

Mariam Darus Badruzaman. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakt, 1991.

Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2010.

Maidin; et. al, *Principles of Malaysian Land Law* (Malaysia: LexisNexis, 2008).

Mertokusumo, Sudikno. *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*, 2007.

Muchdarsyah Sinungan. *Kredit: Seluk Beluk Dan Teknik Pengelolaan*. Jakarta: Yagras, 1980.

Mujiburohman, Dian Aries, and Endriatmo Soetarto. *Penegakan Hukum Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Telantar*. Yogyakarta: STPN Press, 2019.

Muljadi, Kartini. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, 2008

- Munir Fuady. *Hukum Perkreditan Kontemporer*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2003.
- M Bahsan, *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Rajawali pers, 2020.
- Naja, H R Daeng, *Hukum Kredit Dan Bank Garansi*. PT Citra Aditya Bakti, 2018
- Nur Basuki Winanrno. *Penyalahgunaan Wewenang Dan Tindak Pidana Korupsi*. Yogyakarta, 2008.
- Parlindungan, A P, *Komentar Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*. CV. Mandar Maju, Bandung, 1998.
- P. Adi Putera. *Berakhirnya Hak Hak Atas Tanah: (Menurut Sistem UUPA)*. Mandar Maju, 1990.
- Pendidikan, Departemen. *Kebudayaan, Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: balai pustaka, 1990.
- Poerwadarminta, W J S. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1991, Cet.” XII, Nd, n.d.
- Prasetyo, Teguh, and Arie Purnomosidi. *Membangun Hukum Berdasarkan Pancasila*. Nusa Media, 2014.
- Purbacaraka, Purnadi, and Ridwan Halim. *Filsafat Hukum Dalam Tanya Jawab*. Jakarta: Rajawali, 1983.
- Purwadarminta, W J S. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*: Balai Pustaka, 1987.
- Rahardjo, Satjipto. *Hukum Progresif: Sebuah Sintesa Hukum Indonesia*. Genta Pub., 2009.
- Rahman, Hasanuddin. *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan Di Indonesia*. Citra Aditya Bakti, 1995.
- R.Setiawan. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Bina Cipta, 1994.
- Rifa’i, Ahmad. *Penemuan Hukum Oleh Hakim Dalam Perspektif Hukum Progresif*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Salim HS. *Hukum Kontrak: Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*. 14th ed. Jakarta: PT. Sinar Grafika, 2019.,
- Satjipto Rahardjo. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012.

- Siregar, Tampil Anshari. *Pendalaman Lanjutan Undang-Undang Pokok Agraria*. Pustaka Bangsa Press, 2005.
- Siregar, Bismar. *Hukum, Hakim, Dan Keadilan Tuhan: Kumpulan Catatan Hukum Dan Peradilan Di Indonesia*. Gema Insani Press, 1995.
- Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI PRes, 1986.
- _____ dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pers, 2011.
- Soemitro, Rochmat. *Peraturan Dan Instruksi Lelang. (No Title)*, 1987.
- Soerodjo, Irawan. *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah Di Indonesia*. Arkola, 2003.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchun. *Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan. (No Title)*, 1980.
- _____. *Himpunan Karya Tentang Hukum Jaminan*. Liberty, 1982.
- Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan. (No Title)*, 2001.
- Subekti, Raden. *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia. (Bandung: Alumni)* (1991).
- Subekti, *Pokok Pokok Hukum Perdata. (No Title)*, 1978.
- Sudikno Mertokusumo 1996, *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Sudiro, Amad, and Deni Bram. *Hukum Dan Keadilan (Aspek Nasional Dan Internasional)*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013
- Suhariningsih, *Tanah Telantar (Asas dan Pembaharuan Konsep Menuju Penerbitan)*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2009).
- Sutan Remi Sjahdein. *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*. Cetakan I. Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 2009.
- Tan Kamelo. *Hukum Jaminan Dalam Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*. Bandung: PT. Alumni, 2004.
- Tanya, Bernard L. *Pancasila Bingkai Hukum Indonesia*. Genta Press, 2018.

- Theo Hujbers, *Filsafat Hukum*, (Jakarta: Kanisius, 1995)
- Thomas Suyatno, Et.al. *Dasar-Dasar Perkreditan*. 3rd ed. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 1994.
- Tobink, Riduan, and Bill Nikholaus-Fanuel. *Kamus Istilah Perbankan*. Atalya Rileni Sudeco, 2003.
- Triwulan, Titik, and M H Sh. *Hukum Tata Usaha Negara Dan Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara Indonesia*. Prenada Media, 2016.
- Ujan, Andrea Ata. *Filsafat Hukum, Membangun Hukum, Membela Keadilan*. Kanisius, 2009.
- Usman, Rachmadi. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Bumi Aksara, 2017.
- Usman, Rachmadi. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, Cetakan Kedua.” Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Indonesia Utama Jalan Palmerah Barat, 2003.
- Utomo, Hatta Isnaini Wahyu. *Hukum Jaminan*. Bahan Ajar, Surabaya: Fakultas Hukum Universitas Yos Sudarso, 2017.
- Vollenhoven, Cornelis Van, and R Soewargono. *Orang Indonesia Dan Tanahnya*. Pusat Pendidikan Departemen Dalam Negeri, 1975.
- Wiranata, I Gede A B, and M H Sh. *Hukum Adat Indonesia Perkembangan Dari Masa Ke Masa*. Citra Aditya Bakti, 2005.
- Yahya Harahap. *Pembahasan, Permasalahan dan Penerapan KUHAP: Pemeriksaan Sidang Pengadilan, Banding, Kasasi, dan Peninjauan Kembali*. Jakarta: Sinar Grafika, 2015.
- Yudha Bhakti Ardhiwisastra. *Penafsiran Dan Konstruksi Hukum*. Bandung: Alumni, 2008.

B. Jurnal, Makalah, Disertasi, dan Dokumen Lainnya

- Abbas, Rusdi J. “Indonesia Di Persimpangan: Urgensi ‘Undang-Undang Kesetaraan Dan Keadilan Gender’Di Indonesia Pasca Deklarasi Bersama Buenos Aires Pada Tahun 2017.” *Jurnal HAM Vol 9*, no. 2 (2018): 153–74.
- Abubakar, Lastuti, and Tri Handayani. “Telaah Yuridis Terhadap Implementasi Prinsip Kehati-Hatian Bank Dalam Aktivitas Perbankan Indonesia.” *De Lega Lata 2*, no. 1 (2017): 68–91. <https://doi.org/10.31219/osf.io/acxqu>.

- Agus Suprihanto. "Disertasi: Perlindungan Hukum Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Atas Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan." Universitas Hasanuddin, Makassar, 2021.
- Ali, Achmad. "Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence) Volume I Pemahaman Awal." *Kencana Prenada Media Group, Jakarta*, 2010.
- Alfina Rahmatun Nida. "Analisis Kredit Macet Dan Penanganannya: Prespektif Hukum Ekonomi Syariah." *Al-Muamalat: Jurnal Ilmu Hukum & Ekonomi Syariah* 6, no. 2 (2021): 4.
- Andō, M. (2014). Nōchi chūkan kanri kikō wa kinō suru ka? Kadai to tenbō [Do intermediary farmland management organizations work? Issues and prospects]. *JC Sōken Report*, 30, 2–10. Bullock, R. (1997). *Nokyo. A short cultural history* (JPRI Working Paper 41). Retrieved November 13, 2024, from <http://www.jpri.org/publications/workingpapers/wp41.htm>
- Anggraeni, Shirley Zerlinda, and Marwanto Marwanto. "Kewenangan Dan Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik." Udayana University, 2020..
- Annalisa, Y., Murzal Zaidan, Mada Apriandi, Febrian, and Nurhidayatuloh. "Aircraft Mortgage in Indonesia: Alternative Object of Material Guarantee as a Debt Settlement." *International Journal of Recent Technology and Engineering (IJRTE)* 8, no. 2 S 9 (2019): 601–7. <https://doi.org/10.35940/ijrte.B1126.0982S919>.
- Anastasia, Njo. "Penilaian Atas Agunan Kredit Berstatus Surat Hijau." *Jurnal Manajemen Dan Kewirausahaan* 8, no. 2 (2006): 116–22.
- Ardiansyah, Indra. "Akibat Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Kaitannya Dengan Pengaturan Tanah Telantar (Studi Pada Wilayah Cisarua Kabupaten Bogor)." UNIVERSITAS DIPONEGORO, 2010.
- Aritonang, Nopika Sari. "Efektivitas Pengurusan Pertanahan Berbasis Online Dalam Membantu Kinerja Ppat Melakukan Tugas Jabatannya (Studi Pada Kantor Notaris/PPAT Di Kota Medan." Universitas Sumatera Utara, 2018.
- Astim Riyanto, S H. "PANCASILA DASAR NEGARA INDONESIA," n.d. Aprita, Serlika, and Rio Adhitya. "Penerapan 'Asas Keadilan' Dalam Hukum Kepailitan Sebagai Perwujudan Perlindungan Hukum Bagi Debitor." *Jurnal Hukum Media Bhakti*, 2019.

- Azhar, Muhamad, and Melisa Dwi Putri. "Urgensi Penerapan Sistem Pemilihan Kepala Daerah Secara Serentak Berbasis Eletronik Pada Saat Pandemi Virus Covid-19." *Law, Development and Justice Review* 4, no. 1 (2021): 58–69.
- Badriyah, Siti Malikhatun. "Problematisasi Pesawat Udara Sebagai Jaminan Pada Perjanjian Kredit Dalam Pengembangan Industri Penerbangan." *Problematisasi Pesawat Udara Sebagai Jaminan Pada Perjanjian Kredit Dalam Pengembangan Industri Penerbangan* 43, no. 4 (2014): 546–52. <https://doi.org/10.14710/mmh.43.4.2014.546-552>.
- Boedi HAARTONO, *tugas dan kedudukan PPAT*, Majalah Hukum dan Pembangunan, Nomor 6, 25 Desember 1995
- Brata Yudha Putra Sitio, Rosmidah, dan Herlina Malik, "Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar Menurut Peraturan Perundang-Undangan", *Jurnal Hangoluan Law Review*, Vol. 1, No. 1,
- Bayu Novendra. "Konsep Dan Perbandingan Buy Now, Pay Later Dengan Kredit Perbankan Di Indonesia: Sebuah Keniscayaan Di Era Digital Dan Teknologi." *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional* 9, no. 2 (2020): 183–201. <https://doi.org/10.33331/rechtsvinding.v9i2.444>.
- Dharmanto, Lushun Adji. "Perlindungan Hukum Kreditor Dengan Objek Hak Guna Bangunan Yang Berakhir Jangka Waktunya Sebelum Perjanjian Kredit Jatuh Tempo." *Jurnal Pembaharuan Hukum* 3, no. 2 (2016): 245–52.
- Dija Hedistira dan Pujiyono. "Kepemilikan Dan Penguasaan Objek Jaminan Fidusia Apabila Terjadi Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit." *Jurnal Privat Law* 8, no. 1 (2020): 80–81.
- Djati, Miranadia, and Siti Malikhatun Badriyah Kashadi. "Tanggung Jawab Jasa Penilai Publik Dalam Menentukan Nilai Agunan Terhadap Tanah Dan Bangunan Yang Dibebani Hak Tanggungan." *Diponegoro Law Journal* 5, no. 2 (2016): 1–13.
- Dwisvimiar, Inge. "Keadilan Dalam Perspektif Filsafat Ilmu Hukum." *Jurnal Dinamika Hukum* 11, no. 3 (2011): 522–31.
- Elin Slätmo, "Preservation of Agricultural Land as an Issue of Societal Importance," *Rural Landscapes: Society, Environment, History* 4, no. 1 (2017): 1–12, <https://doi.org/10.16993/rl.39>.
- Faisal Basri, Opini dengan judul "Kita Harus Berubah."di Kompas, Jakarta: 2005.

Farmland is, (ab) used as industrial waste dumps or for parking lots (Gōdo, Citation2007). During fieldwork in Yamanashi Prefecture (in May 2013) and Gunma Prefecture (in December 2013), farmers reported problems with solar panels on adjacent plots. Abandoned land, too, has negative effects on the surrounding arable land.

Fatoni, Mohamad Fuad. “Wewenang Tim Penilai (Appraisal) Dalam Menentukan Nilai Limit Lelang Hak Tanggungan.” *Negara Dan Keadilan* 8, no. 1 (2019).

Furi, Nur Azizah Ratna. “PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (Studi Kasus: Kantor Notaris/PPAT Taufan Fajar Riyanto SH, M. Kn & Kantor Notaris/PPAT Dewi Kusuma SH).” Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2024.

George Mulgan, A. (2005). Where tradition meets change: Japan’s agricultural politics in transition. *The Journal of Japanese Studies*, 31(2), 261–298.

Haanappel, P P C, and Ejan Mackaay. “Nieuwe Nederlands Burgerlijk Wetboek Het Vermogensrecht.” *Boston-Deventer: Kluwer Law and Taxation Publisher* (1990).

Hadjon, Philipus M. “Fungsi Normatif Hukum Administrasi Dalam Mewujudkan Pemerintahan Yang Bersih.” *Pidato Dalam Peresmian Penerimaan Guru Besar Dalam Ilmu Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya* 10 (1994).

_____ dan Tatiek Sri Djatmiati, 2005, *Argumentasi Hukum (Legal Argumentation/Legal Reasoning) Langkah-Langkah Legal Problem Solving Dan Penyusunan Legal Opinion.* Gadjah Mada University Press, n.d.

Handoko, Priyo. “Menakar Jaminan Atas Tanah Sebagai Pengaman Kredit.” *Centre for Society Studies, Jember* (2006).

Handoko, Widhi. “Dominasi Negara Terhadap Profesi Notaris Antara Ide Dan Realitas.” *Roda Publika, Bogor*, 2019

Hanno Jentsch, *Abandoned land, corporate farming, and farmland banks: a local perspective on the process of deregulating and redistributing farmland in Japan, Contemporary Japan.Vol. 29, 2017.hlm 31-46.* Link: <https://doi.org/10.1080/18692729.2017.1256977>

Harfiati, Harfiati. “Pasal 1131 BW Sebagai Norma Pengaturan Jaminan Umum.” *Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial Dan Keagamaan* 16, no. 1 (2019): 168– 78.

- Hartanto, J. Andy & Thamrin Husni. *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*. Jakarta: Laksbang justitia, 2014.
- Haryono, Haryono. “Penegakan Hukum Berbasis Nilai Keadilan Substantif (Studi Putusan MK No. 46/PUU-VII/2012 Tertanggal 13 Februari 2012).” *Jurnal Hukum Progresif* 7, no. 1 (2019): 20–39.
- Hashizume, N. (2013). Shūraku einō hatten-ka no nōchi riyō no henka to chiikisei [Changes and regional characteristics of farmland use under the development of community-based farming]. In PRIMAFF (Ed.), Shūraku einō hatten-ka no nōgyō kōzō – 2010 sensasu bunseki [The agricultural structure under the development of hamlet-based farm cooperatives – analysis from the 2010 Agricultural Census] (pp. 110–131). Tokyo: Policy Research Institute, Ministry of Agriculture, Forestry and Fisheries
- Hirabayashi, M. (2013). Tofuken ni okeru daikibo nōka no dōkō to tokuchō [Trends and characteristics of large-scale farm households in Japan, excluding Hokkaidō]. In PRIMAFF (Ed.), Shūraku einō hatten-ka no nōgyō kōzō – 2010 sensasu bunseki [The agricultural structure under the development of hamletbased farm cooperatives – analysis from the 2010 Agricultural Census] (pp. 22–42). Tokyo: Policy Reserach Institute, Minsitry of Agriculture, Forestry and Fisheries.
- Ibrahim, Johannes. *Mengupas Tuntas Kredit Komersial Dan Konsumtif Dalam Perjanjian Kredit Bank: Perspektif Hukum Dan Ekonomi*. Mandar Maju, 2004.
- Indroharto, Usaha Memahami Undang-undang Peradilan. “Usaha Memahami Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara.” *Buku II, Beracara Di Pengadilan Tata Usaha Negara, Sinar Harapan, Jakarta*, 1993.
- Jaya, I Gede Prapta, I Made Arya Utama, and I Ketut Westra. “Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Tanggungan Dalam Hal Musnahnya Obyek Hak Tanggungan Karena Bencana Alam.” *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan* 2 (2017): 277–85.
- Joni Emirzon, “Kode Etik Dan Permasalahan Hukum Jasa Penilai Dalam Kegiatan Bisnis Di Indonesia.” *Jurnal Manajemen & Bisnis Sriwijaya* 3, no. 5 (2005): 1–13.
- Kadir, Rahmia, Farida Patittingi, Nurfaidah Said, and Muhammad Ilham Arisaputra. “Pertanggungjawaban Notaris Pada Penerbitan Covernote.” *Mimbar Hukum - Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada* 31, no. 2 (2019): 191. <https://doi.org/10.22146/jmh.35274>.

- Kurniati, Nia, and Efa Laela Fakhriah. "BPN Sebagai Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia Pasca Perkaban No. 11 Tahun 2016." *Sosiohumaniora* 19, no. 2 (2017): 95–105.
- Kurniati, Nia, and Efa Laela Fakhriah. "BPN Sebagai Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia Pasca Perkaban No. 11 Tahun 2016." *Sosiohumaniora* 19, no. 2 (2017): 95–105.
- Ladjamudin, Al-Bahra Bin. "Analisis Dan Desain Sistem Informasi." *Yogyakarta: Graha Ilmu* 1 (2005): 1–6.
- Lotulung, Paulus Effendie. "Peradilan Tata Usaha Negara Dalam Kaitannya Dengan Rechstaat Republik Indonesia." In *On State Law of the Republic of Indonesia Conference, FHUI*, 1991.
- Luthfi, Ahmad Nashih, Farhan Mahfuzhi, and Anik Iftitah. "Menerjemahkan Secara Teknis: Kendala Penertiban Tanah Telantar Di Kabupaten Blitar," 2013.
- Luthfi, Ghazi. "Penertiban Kawasan Dan Tanah Telantar." *Hukumproperti. Com*, 2021.
- Marbun, S F. "Peradilan Administrasi Dan Upaya Administratif Di Indonesia," 2002.
- Marsidah, Marsidah. "Bentuk Klausula-Klausula Baku Dalam Perjanjian Kredit Bank." *Solusi* 17, no. 3 (2019)
- Matthias Lutz-Bachmann. *The Discovery of a Normative Theory of Justice in Medieval Philosophy: On the Reception and Further Development of Aristotle's Theory of Justice by St. Thomas Aquinas*. England: Cambridge University Press, 2001.
- Muammar Alay Idrus. "Keabsahan, Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Atas Perwakafan Yang Tidak Tercatat (Studi Kasus Praktek Perwakafan Tanah Di Kecamatan Sukamulia)." *Jurnal IUS* 5, no. 1 (2017): 36–37.
- Muharam, Riki Satia. "Inovasi Pelayanan Publik Dalam Menghadapi Era Revolusi Industri 4.0 Di Kota Bandung." *Decision: Jurnal Administrasi Publik* 1, no. 01 (2019): 39–47.
- Mujiburohman, Dian Aries, and Westi Utami. "Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Telantar Eks Pt. Perkebunan Tratak Batang," 2015.
- Murhaini, Suriansyah. *Kewenangan Pemerintah Daerah Mengurus Bidang Pertanahan*. LaksBang Justitia, 2009.

- M Lutfi Chakim. (2017). *Contrarius Actus*, Majalah Konstutusi. No. 126, Agustus 2017.hlm.78. Mengutip dari Philipus M. Hadjon dan Tatiek Sri Djatmiati, dalam buku Argumentasi Hukum (2009).
- Nasution, Bahder Johan. “Kajian Filosofis Tentang Konsep Keadilan Dari Pemikiran Klasik Sampai Pemikiran Modern.” *Yustisia* 3, no. 2 (2014).
- Nico, Koeswadji. “Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum.” *Center of Documentation and Studies of Bussines Law, Yogyakarta* (2003).
- Nugraheni, Rona Yunita, Budi Puspo Priyadi, and Kismartini Kismartini. “Inovasi Pelayanan Pertanahan Pengecekan Sertifikat Online.” *PERSPEKTIF* 10, no. 1 (2021): 47–56.
- Parihah, Vera Siti. “Penyelesaian Sengketa Tanah Dengan Hak Guna Usaha Dalam Penertiban Tanah Telantar.” *Administrative Law and Governance Journal* 5, no. 3 (2022): 205–15.
- Parlindungan, A P. “Beberapa Konsep Tentang Hak-Hak Atas Tanah.” *Majalah CSIS Edisi Tahun XX Nomor 2* (1991)
- Pech, Laurent. “Rule of Law in France.” In *Asian Discourses of Rule of Law*, 98–130. Routledge, 2003.
- Pramudya, Supremasi Hukum, Kesebandingan Nilai, Hukum sebagai Konsep Kesejahteraan Masyarakat, Wordpress.com/30 Januari 2013.
- Prasetyo, Agung Basuki. “Prinsip Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum.” *Administrative Law and Governance Journal* 1, no. 3 (2018): 259–67.
- Pratama, M Yoga Jusri. “Implementasi Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2021 Tentang Penertiban Kawasan Dan Tanah Telantar Di Provinsi Sumatera Selatan.” *Jurnal Ilmu Administrasi Dan Studi Kebijakan (JIASK)* 5, no. 1 (2022): 117–34.
- Priyo Handoko. “Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Bank, Disertasi.” Airlangga, 2003.
- Putri, Taufani Yunithia, Citra Dewi Saputra, M Martindo Merta, and Alip Dian Pratama. “PENERTIBAN DAN PENDAYAGUNAAN TANAH TELANTAR.” *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 12, no. 2 (2023): 134–45.
- Ramadani, Surti, and Mutiara Hikmah. “Keabsahan Dokumen Fisik Sertipikat Hak Atas Tanah Terhadap Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam

- Pengecekan Sertipikat Hak Atas Tanah Pada Layanan Berbasis Online.” *Pamulang Law Review* 5, no. 1 (2022): 65–76.
- Ramadhan, Ahsanul Rizky, Firman Muntaqo, and Iza Rumesten. “Penertiban Tanah Telantar Dalam Rangka Penatagunaan Dan Pemanfaatan Tanah.” *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 11, no. 1 (2022): 92–103.
- Retnowati, Tutiek, and Widyawati Boediningsih. “Tinjauan Yuridis Perlindungan Hukum Pemilik Hak Atas Tanah Telantar.” *Lex Journal: Kajian Hukum & Keadilan* 1, no. 2 (2018).
- Riyanto, H R Benny. “Pembaruan Hukum Nasional Era 4.0.” *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional* 9, no. 2 (2020): 161.
- Rochaeni, Atik. “Penertiban Tanah Telantar Dan Pendayagunaan Tanah Negara Bekas Tanah Telantar Di Indonesia.” *Jurnal Ilmiah Magister Ilmu Administrasi* 13, no. 1 (2019).
- Sa’adah, Ulvi Ratnaningsih, Murwanayah Murwanayah, Dimas Indra Pradana, Masutiah Masutiah, Nurwinten Panggabean, and Hamka Hamka. “APLIKASI SENTUH TANAHKU SEBAGAI INOVASI PELAYANAN PUBLIK DI KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI DKI JAKARTA.” *Jurnal Administrasi Bisnis Terapan (JABT)* 5, no. 1 (n.d.): 4.
- Sa’adatud Daroini and F.X Arsin Lukman, *Comparison Of, Abandoned Land Laws in Indonesia and Malaysia, Legal Brief*, Vol 11, Issue 2, May 2022, 1143. Link: <https://doi.org/https://doi.org/10.33369/ubelaj.1.1.45-67>
- Saad, Sudirman. “Tanah Telantar Dalam Perspektif Hukum Adat, Hukum Islam Dan Yurisprudensi.” *Hukum dan Pembangunan* 21, no. 1 (1991).
- Santoso, Agus. “Hukum, Moral Dan Keadilan: Sebuah Kajian Filsafat Hukum,” 2012.
- Sauni, Herawan. “KONFLIK PENGUASAAN TANAH PERKEBUNAN” 1, no. 1 (2016): 45–67. <https://doi.org/https://doi.org/10.33369/ubelaj.1.1.45-67>.
- Silviana, Ana. “Kebijakan Satu Peta (One Map Policy) Mencegah Konflik Di Bidang Administrasi Pertanahan.” *Administrative Law and Governance Journal* 2, no. 2 (2019): 195–205.

- Sinjar, M Arafah, Yuliana Yuli, and Kayus Kayowuan Lewoleba. "Pemanfaatan Tanah Telantar Dan Problematika Hukumnya." In *Prosiding Seminar Nasional Pengabdian Kepada Masyarakat*, 4:NPPM2023SH-116, 2023.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*. Alumni, 1999.
- Sulaiman, Sulaiman. "Paradigma Dalam Penelitian Hukum." *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* 20, no. 2 (2018): 255–72.
- Syamsudin, Muhammad. "Keadilan Prosedural Dan Substantif Dalam Putusan Sengketa Tanah Magersari." *Jurnal Yudisial* 7, no. 1 (2014): 18–33.
- Sumardjono, Maria S W. "Kebijakan Tanah Antara Regulasi Dan Implementasi." *And Others, Ed. Kompas*, 2001.
- . "Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah Dan Manfaatnya Bagi Bisnis Perbankan Dan Properti." In *Makalah Disampaikan Dalam Seminar Kebijaksanaan Baru Di Bidang Pertanahan, Dampak Dan Peluang Bagi Bisnis Properti Dan Perbankan*, Jakarta, Vol. 6, 1997.
- . "Kewenangan Negara Untuk Mengatur Dalam Konsep Penguasaan Tanah Oleh Negara, Dalam Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar Pada Fakultas Hukum UGM." Yogyakarta, 1998.
- Yahanan, Annalisa, Murzal Murzal, Mada Apriandi, and Febrian Febrian. "Urgency of Regulation: Aircraft As Object of Credit Guarantee." *Diponegoro Law Review* 5, no. 1 (2020): 19–33. <https://doi.org/10.14710/dilrev.5.1.2020.19-33>.
- Yamashita, K. (2015). A first step toward reform of Japan's agricultural cooperative system. Nippon Communications Foundation. Retrieved November 13, 2024, from <http://www.nippon.com/en/currents/d00169>
- Wahyono, Padmo. "Pembangunan Hukum Melalui Pers." *Jurnal Hukum & Pembangunan* 18 (1988).
- Zarkasih, Hery. "Pelaksanaan Prinsip Keadilan Dalam Pemberian Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pelebaran Jalan Raya Di Kota Praya Kabupaten Lombok Tengah)." *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan* 3, no. 2 (2015).

Zuhir, Mada Apriandi, Annalisa Yahanan, and Murzal Murzal. "Is It Necessary to Include Promise in a Deed of Granting of Mortgage Rights?" *Jurnal Penelitian Hukum De Jure* 24, no. 1 (2024): 19–30.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 Tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 7 Tahun 2019 tentang perubahan kedua atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Petunjuk Teknis Nomor 4/JUKNIS-700.TL.05.02/II/2022, tanggal 25 Februari 2022 tentang Pendayagunaan Tanah Telantar.

Petunjuk Teknis Nomor 5/JUKNIS-100.HK.02/VII/2021, tanggal 9 Agustus 2021 tentang Layanan informasi pertanahan dan tata ruang secara elektronik.

National Land Code 1965 (Kitab Undang-Undang Tanah 1965 Negara Malaysia)

D. Internet <https://money.kompas.com/read/2022/05/16/110000026/cara-membuat-sertifikattanah-beserta-syarat-dan-biayaanya>. Diakses pada 26 Juni

2024. Pukul 22.27

Mengutip dari Kokoro JP (27 Juli 2023) yang dimuat oleh Detik.com. Link:
<https://www.detik.com/properti/berita/d-6844676/4> Penyebab Akiya
Bertebaran di Japan, diakses pada 13 November 2024 pukul 10.55

Mengutip dari Link:
[https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbedaanpencabutan-dan-
pembatalan-keputusan-tata-usaha-negara-lt5d042aa150f13/](https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbedaanpencabutan-dan-pembatalan-keputusan-tata-usaha-negara-lt5d042aa150f13/), diakses pada 8
Januari 2025 pukul 23.10 WIB