

PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK TANGGUNGAN YANG TANAHNYA DINYATAKAN TERLANTAR OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL

Devina Vanesa Oktaviani, Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, e-mail: devinavanessa23@gmail.com
Atik Winanti, Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, e-mail: atikwinanti@upnvj.ac.id

doi : <https://doi.org/10.24843/KS.2024.v12.i02.p05>

ABSTRAK

Studi ini bertujuan guna menelusuri serta mengevaluasi perlindungan hukum dan usaha hukum yang dapat dilaksanakan bagi pemegang hak tanggungan atau kreditor bila terdapat kasus suatu tanah dijadikan jaminan oleh suatu pihak, dan kemudian hari tanah yang merupakan objek jaminan itu dinyatakan menjadi tanah terlantar oleh pihak berwenang yakni Badan Pertanahan Nasional (BPN) maka hal ini akan menimbulkan akibat pada pemegang Hak Tanggungan terhadap tanah itu yaitu kerugian dalam bentuk objek jaminan Hak Tanggungan yaitu tanah. Diteliti dengan metode penelitian hukum normatif dan pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan kasus (case approach) serta cara pengumpulan data memakai studi pustaka menggunakan sumber data sekunder dengan sumber hukum primer dan sekunder. Perolehan penelitian memperlihatkan bahwasanya perlindungan hukum untuk pemegang hak tanggungan pada kasus tanah terlantar adalah melalui perjanjian dan usaha yang bisa dilaksanakan pemegang hak tanggungan adalah mengakhiri perjanjian kredit dan melayangkan tuntutan pada debitor yang cedera janji.

Kata kunci: *perlindungan hukum, hak tanggungan, tanah terlantar*

ABSTRACT

This research aims to investigate and evaluate legal protection and legal measures that can be taken by mortgagees or creditors in cases where a piece of land is used as collateral by a party, and then the land, which is the subject of the collateral, is declared as abandoned land by the competent authority, namely the National Land Agency (BPN). This will result in consequences for the mortgage holder regarding the land, which is a loss in the form of the collateral rights on the land. Researched with normative legal research methods and statutory approaches (statute approach) and case approaches (case approach) and how to collect data with literature studies using secondary data sources with primary and secondary legal sources. The research findings show that the legal protection for mortgagees in cases of abandoned land is through agreements and actions that mortgagees can take, including terminating the credit agreement and pursuing claims against the defaulting debtor.

Keywords: *legal protection, mortgage, abandoned land*

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Indonesia yang dijuluki sebagai negara agraris mempunyai Sumber Daya Alam melimpah. Tanah termasuk SDA yang berharga untuk Indonesia, karena selain sebagai pemukiman bagi masyarakat, tanah juga digunakan sebagai sumber mata pencaharian masyarakat Indonesia seperti bertani, berkebun, mendirikan usaha, lokasi industri,

pariwisata dan sebagai jaminan pinjaman yang hasilnya digunakan oleh masyarakat sebagai penyambung penghidupan.¹

Berdasarkan UUD 1945 pada Pasal 33 (3). "Bumi dan air serta kekayaan alam yang dikandungnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat".² Maka, Negara harus maksimal dalam mengolah tanah yang termasuk dalam sumber daya alam ini semaksimal mungkin agar bermanfaat dalam memakmurkan masyarakat Indonesia. Dalam proses pemanfaatant tanah itu, Negara pada perihal ini pemerintah berwenang absolut pada pengelolaan tanah di Indonesia. Diantara upaya pemerintah untuk mengatur pengelolaan tanah di Indonesia yaitu dengan menerbitkan UU No 5 Tahun 1960 teRKAIT Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).³

Berdasarkan Pasal 2 UUPA dijelaskan bahwasanya terdapat hak menguasai dari negara yang mana secara langsung memberi beberapa kewenangan yang diberikan pada entitas negara untuk:

- a. "mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa itu;
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa,
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa".

Lalu, pada Pasal 4 UUPA mengatakan "hak atas permukaan bumi yang disebut tanah dapat diberikan pada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum" dan kemudian dijelaskan di Pasal 16 ayat (1) UUPA "Hak-hak atas tanah yang dimaksudkan itu adalah: a. hak milik, b. hak guna-usaha, c. hak guna-bangunan, d. hak pakai, e. hak sewa, f. hak membuka tanah, g. hak memungut-hasil hutan, h. hak-hak lain yang tidak termasuk pada hak-hak itu diatas yang akan ditetapkan dengan UU dan hak-hak sementara yang disebutkan pada pasal 53".⁴

Dapat disimpulkan dari kedua pasal tersebut hak kepemilikan tanah yang dijelaskan pada Pasal 16 UUPA ayat (1) ini bisa dimiliki maupun dikuasai secara perseorangan atau sekelompok orang dan badan hukum. Pasal 6 UUPA mengemukakan bahwasanya "seluruh hak atas tanah memiliki fungsi sosial". Sesuai ketentuan itu, bila sebuah tanah hanya dimanfaatkan untuk keperluan sendiri, atau bila tidak dipergunakan, bisa menimbulkan kerugian untuk masyarakat serta membenarkan hak-hak tanah seseorang. Pengelolaan tanah diharuskan sesuai dengan

¹ Hamdani, "Penetapan Tanah Hak Guna Usaha Sebagai Objek Tanah Terlantar (Studi Pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Barat)", *Unes Journal of Swara Justisia*.

² Republik Indonesia, "UUD Republik Indonesia", 1945.

³ Haerani Husainy and Diah Astri Ellisa, "Tinjauan Yuridis Terhadap Tanah Terlantar Menurut PP Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar", *Male Law Journal*, 1, No. 2 (2017): 280-297

⁴ Andi Bustamin, "Kedudukan Hak Menguasai Negara Atas Tanah", *Fiat Justitia Jurnal Ilmu Hukum*, 6 No. 1 (2012).

situasi dan hak agar mensejahterakan masyarakat. ⁵Namun pada implementasinya, banyak pihak yang mempunyai hak atas tanah tetapi tidak dikelola serta dipergunakan secara baik sehingga banyak muncul permasalahan mengenai tanah terlantar.

Pasal 1 ayat 2 PP No 20 Tahun 2021 terkait Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar menyebutkan bahwasanya “Tanah Terlantar 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” ⁶ Tanah terlantar merupakan permasalahan serius dengan dampak yang luas, termasuk aspek sosial, ekonomi, dan lingkungan. Di satu sisi, terlantarnya tanah dapat mengakibatkan hilangnya potensi penghasilan bagi pemiliknya, penurunan nilai properti di sekitarnya, serta masalah ketidakamanan dan risiko bencana. Di sisi lain, tanah terlantar juga dapat menjadi peluang untuk pengembangan berkelanjutan, seperti proyek pertanian, perumahan, atau infrastruktur yang dapat memberikan manfaat ekonomi dan sosial. Masalah tanah terlantar juga terkait dengan masalah kepemilikan dan penggunaan tanah yang kompleks. Konflik tanah dan sengketa properti sering muncul dalam konteks ini. Selain itu, peraturan dan kebijakan tata ruang serta pemilikan tanah memainkan peran penting dalam mengelola masalah tanah terlantar.

Berdasarkan data terakhir yang dikemukakan Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN) pada tahun 2021 sebanyak 1,2 juta ha lahan yang diindikasikan oleh BPN sebagai tanah terlantar di Indonesia. Hal ini termasuk lahan dengan status Hak Guna Usaha (HGU) terindikasi terlantar dengan luas 1,19 juta hektar dengan 1.172 bidang, juga tanah dengan status Hak Guna Bangunan (HGB) yang mencakup luas sekitar 67.605 hektar dengan 3.113 bidang, dan tanah Hak Pakai (HP), yang mencakup luas sekitar 6.043 hektar dengan 18 bidang selama jangka waktu tertentu.⁷

Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan pihak memiliki wewenang untuk menyatakan tanah adalah tanah terlantar. Dalam prosesnya membutuhkan pertimbangan dan tanah itu harus memenuhi ketentuan yang tercantum di PP No. 11 Tahun 2010. Bila tanah itu memenuhi ketentuan penelantaran dan pemegang hak atas tanah itu mengabaikan peringatan dari BPN maka BPN berhak untuk menyatakan tanah itu merupakan tanah terlantar. Konsekuensi hukum dari penelantaran tanah, seperti pemutusan hak atas tanah yang terkait, pemutusan hubungan hukum, dan penunjukan tanah sebagai milik negara, dijelaskan dalam UUPA.⁸

Hak Tanggungan merupakan salah satu hak yang melekat di suatu tanah dan tidak dikecualikan sebagai hak yang dihapus bila suatu tanah itu dinyatakan terlantar oleh BPN. Maka dari itu, bila terdapat kasus dimana suatu tanah dijadikan jaminan oleh suatu pihak, dan kemudian hari tanah itu yang merupakan jaminan dari piutang yang telah diberikan kreditor ke debitor dinyatakan sebagai tanah terlantar oleh BPN

⁵ Prasista, Putu Amalia. “Pengaturan Tanah Terlantar Dalam Peraturan PerUUan Di Bidang Pertanahan”. *Jurnal Konstruksi Hukum*. 3 No. 3 (2022). <https://doi.org/10.55637/jkh.3.3.5320.515-520>.

⁶ Republik Indonesia, “PP No. 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar”, 2021.

⁷ CNN Indonesia. “BPN: 21 Juta Hektare Lahan RI Terindikasi Terlantar”, 2021. <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20211214161122-92-733968/bpn-12-juta-hektare-lahan-ri-terindikasi-terlantar>.

⁸ Arie Bestary, “Analisis Yuridis Kelemahan Kriteria Tanah Terlantar Yang Berstatus Hak Milik”, *E-Jurnal Gloria Yuris* 2, No. 3 (2014).

maka hal ini akan menimbulkan hilangnya Hak Tanggungan atas tanah itu dan pemegang Hak Tanggungan mengalami kerugian. Meskipun pada pasal 18 huruf ayat (4) diuraikan “hapusnya Hak Tanggungan sebab hapusnya hak atas tanah tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin” tetapi tidak diatur mengenai bagaimana pemegang Hak Tanggungan dapat mendapatkan piutang yang diberikan pada pihak yang berutang karena bila suatu tanah yang memiliki Hak Tanggungan itu ditetapkan terlantar dan dikuasai oleh Negara untuk kepentingan masyarakat dan bila debitor itu tidak ada tanggung jawab untuk membayar kembali utang itu maka yang mengalami kerugian adalah pemegang Hak Tanggungan. Dalam konteks ini, perlindungan hukum menjadi perhatian penting.

Terdapat penelitian terdahulu yang mempunyai kemiripan pembahasan dengan studi ini. Pertama, penelitian dari Indra⁹. Studi ini membahas mengenai praktik penetapan dan proses penetapan tanah terlantar oleh BPN yang didukung oleh data yang berdasarkan Laporan Akuntabilitas Kinerja Instansi Pemerintah (LAKIP) dari BPN pada Tahun 2013 dan menjelaskan perlindungan hukum bagi individu atau pihak pemilik hak atas tanah yang dinyatakan terlantar itu. Penulis dari penelitian itu mempergunakan pendekatan UU yakni UUPA dan PP No 11 Tahun 2010 serta pendekatan kasus (*case approach*). Persamaannya ialah penelitian itu mempergunakan teknik penelitian yuridis normatif yang sama dengan teknik penelitian yang dilakukan penelitian penulis dan sama-sama mengkaji terkait perlindungan hukum atas pemegang hak yang tanah diputuskan terlantar. Perbedaannya ialah penelitian itu lebih fokus mengkaji perlindungan hukum secara umum untuk individu atau pihak yang memiliki hak atas tanah yang dinyatakan terlantar sedangkan penelitian penulis cenderung membahas secara khusus hanya perlindungan hukum serta usaha yang bisa dilaksanakan oleh pemegang hak tanggungan atau kreditor atas tanah yang merupakan objek jaminan dinyatakan terlantar oleh BPN.

Kedua, penelitian yang dilakukan oleh Akramin, dkk.¹⁰. Studi ini menggunakan pendekatan UU dan pendekatan konsep dalam penelitian hukum normatif. Studi ini mengkaji perlindungan hukum yang diberi pada individu atau pihak yang memiliki hak atas tanah yang propertinya dianggap terlantar di tempat-tempat yang sebelumnya pernah terjadi konflik. Persamaannya terletak pada pembahasan terkait perlindungan hukum bagi individu atau pihak pemilik hak atas tanah yang tanahnya dianggap terlantar. Studi ini menjabarkan perlindungan hukum untuk pemegang hak atas tanah yang tanahnya dianggap terlantar di wilayah bekas konflik secara umum, dan di sinilah letak perbedaannya dengan penelitian penulis karena penelitian penulis mengkaji perlindungan hukum dan usaha yang bisa dilaksanakan pemegang hak tanggungan yang objek hak tanggungannya yaitu tanah dinyatakan terlantar oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Ketiga, penelitian oleh Anak Agung¹¹. Studi ini mempergunakan teknik penelitian empiris atau penelitian lapangan yang mempergunakan pendekatan yuridis sosiologis. Pengambilan sample dilakukan dengan *purposive sampling* atau *judgemental*

⁹ Lego, Indra Rusdian, “Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas tanah yang ditetapkan Sebagai Tanah Terlantar” . *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*. Vol. 6 No. 4 (2020). <https://doi.org/10.5281/zenodo.4584190>.

¹⁰ Akramin, dkk. “Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Terlantar di Wilayah Bekas Konflik” . *Proceeding of Conference on Law and Social Studies*. (2022).

¹¹ Anak Agung Sagung Istri. (2021). “Pengalihan Hak Atas Tanah Yang Objeknya Diikat Hak Tanggungan” . *Acta Comitas*. 6 No. 1 (2021). <https://doi.org/10.24843/AC.2021.v06.i01.p11>.

sampling. Studi ini membahas mengenai pemindahtanganan objek jaminan hak tanggungan dan perjanjian pengalihan objek hak tanggungan. Persamaan studi ini dengan penelitian penulis yakni mengkaji mengenai hak tanggungan sementara perbedaannya ialah teknik yang diperunakan oleh studi ini ialah teknik penelitian empiris sementara penelitian penulis mempergunakan metode penelitian yuridis normatif. Studi ini berfokus membahas pengalihan objek hak tanggungan sedangkan penelitian penulis berfokus membahas terkait perlindungan hukum untuk pemegang hak tanggungan yang objek jaminan tanahnya dinyatakan terlantar oleh pemerintah.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Tanggungan Pada Kasus Terlantar Tanah Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam Perspektif Perundang-Undangan?
2. Bagaimana Upaya Pemegang Hak Tanggungan Guna mendapat Ganti Rugi Atas Kerugian Yang Dialami Akibat Terlantarnya Tanah Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN)?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan penelitian yaitu mempelajari serta meninjau perlindungan hukum dan usaha yang bisa dilakukan bagi pemegang hak tanggungan atau kreditor pada kasus objek jaminannya itu yaitu tanah dinyatakan terlantar oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam perspektif perundang-undangan. Kajian ini akan mencakup analisis terhadap UU yang ada, praktik hukum yang ada, serta solusi-solusi yang mungkin tersedia untuk mengatasi masalah ini. Dengan memahami lebih dalam masalah perlindungan hukum dalam konteks hak tanggungan bagi tanah yang dinyatakan terlantar, diharapkan studi ini bisa memberi wawasan yang berharga untuk praktisi hukum, pemerintah, dan pemangku kepentingan lainnya untuk mengembangkan solusi yang lebih baik dalam menjaga keadilan.

2. METODE PENELITIAN

Metode ialah proses, prinsip-prinsip serta cara menyelesaikan sebuah permasalahan, sementara studi ini pemeriksaan yang dilaksanakan dengan berhati-hati, tekun, serta menyeluruh pada sebuah fenomena guna meningkatkan wawasan, sehingga metode penelitian ini didefinisikan sebagai proses serta cara supaya menyelesaikan permasalahan yang ada pada penelitian (Soekanto, 1986). Dilihat dari jenis, karakteristik, dan tujuan, penelitian hukum terbagi 2 kategori, yaitu penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris.¹² Penulis menggunakan metode penelitian yuridis normatif ialah penelitian hukum yang menjadikan hukum menjadi sistem norma terkait asas, norma, kaidah serta aturan UU atau doktrin. Penelitian normatif ini mengkaji sistematika hukum, yakni penelitian yang bertujuan supaya mengidentifikasi pengertian maupun landasan hukum¹³. Objek yang dianalisis pada studi ini ialah norma hukum yang berbentuk UU atau yang telah ditetapkan pada putusan hakim. Penulis mempergunakan pendekatan UU, yakni pendekatan yang dilaksanakan melalui analisis aturan serta regulasi terkait isu hukum itu serta

¹² Suratman dan Philips, Dillah. *Metode Penelitian Hukum*. (Bandung, Alfabeta, 2015).

¹³ Sunggono, Bambang. *Metodologi Penelitian Hukum*. (Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2016).

pendekatan kasus.¹⁴ Metode pengumpulan data yang dipergunakan ialah studi pustaka serta merujuk pada sumber data sekunder yang berdasarkan sumber bahan hukum primer yakni perundang-undangan yang mengatur Hak Tanggungan dan tanah terlantar di Indonesia seperti UUPA No. 5 Tahun 1960 dan UU No. 4 Tahun 1966 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda terkait dengan Tanah, dan regulasi lainnya yang mengatur hak tanggungan pada kasus tanah terlantar. Penulisan studi ini juga dilengkapi dengan bahan hukum sekunder yaitu yakni buku, jurnal, dan perspektif para ahli hukum (doktrin), selain itu bahan hukum tersier yakni KBBI dan bahan hukum lainnya yang didapat dari referensi online yang memiliki relevansi dengan topik ini.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Tanggungan Pada Kasus Terlantar Tanah Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam Perspektif Perundang-Undangan.

Secara sosiologis tanah berkaitan erat dengan kebutuhan rakyat, tanah ialah sumber kehidupan yakni sebagai tempat tinggal, sebagai tempat tumbuh dan berkembang untuk memenuhi kebutuhan ekonomi, hal ini menjadi penyebab bahwa penelantaran tanah adalah hal yang dilarang. Pada pasal 6, 7, 10, 15, 19, 40 UUPA mengatur tentang kewajiban untuk pemegang hak atas tanah supaya selaras dengan tujuan hak dan peruntukannya.¹⁵

Definisi Tanah Terlantar berbeda Tanah yang diindikasikan Terlantar. Pasal 1 angkat 6 Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 2010 terkait Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar menjelaskan "Tanah terlantar adalah tanah yang sudah diberikan hak oleh negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya". Tanah diindikasikan terlantar dijelaskan pada Pasal 1 angka 5 "Tanah yang diindikasikan Terlantar ialah tanah yang tidak diusahakan, atau tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya yang belum dilakukan identifikasi dan penelitian". Perbedaannya ada pada apakah tanah itu telah teridentifikasi atau belum, serta penelitian terkait tanah yang tidak dikelola atau tidak dimanfaatkan berdasarkan kondisi maupun sifat serta tujuan pemberian hak, sehingga sebelum menetapkan sebuah tanah pada kondisinya sebuah tanah tidak dapat dinyatakan Tanah Terlantar namun dengan status Tanah yang diindikasikan tanah terlantar.

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 mengemukakan bahwasanya: "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat". Dari frasa "dikuasai oleh Negara", jelas terlihat Pemerintah Pusat memegang kendali kewenangan di sektor pertanahan. Menurut kewenangan berdasarkan konstitusi, sehingga selanjutnya dikeluarkan UU No. 5 Tahun 1960 yang membahas masalah-masalah keagrariann yang termasuk bagian dari bumi. Pasal 2 ayat (2) UUPA mengemukakan bahwasanya "negara sebagai

¹⁴ M Hajar, *Model -Model Pendekatan Dalam Penelitian Hukum dan Fiqh*, (Pekanbaru, Uin Suska Riau, 2015).

¹⁵ Erwandi, Muhammad. "Penegakan Hukum Terhadap Penelantaran Hak Guna Bangunan (HGB) oleh pemegang Hak (Studi Kasus di Kecamatan Sekotong Kabupaten Lombok Barat)". *Jurnal Risalah Kenotariatan* 4 No. 1 (2023): 199

personifikasi dari seluruh rakyat diberi wewenang untuk mengatur, yaitu membuat peraturan, menyelenggarakan dalam arti melaksanakan (execution), menggunakan (use), menyediakan (reservation), dan memelihara (maintenance), atas bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Berdasarkan hak menguasai negara atas bumi, air dan kekayaan alam itu, maka kewenangan penguasaan dan pengurusan bidang pertanahan ada pada negara, di mana di bidang eksekutif (pemerintahan) dijalankan oleh Presiden (Pemerintah) atau didelegasikan pada Menteri".¹⁶

Dalam permasalahan tanah terlantar ini, sudah ada pengaturan yang mengatur penertibannya yaitu PP No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Pada Pasal 2 dijelaskan "Obyek penertiban tanah terlantar mencakup tanah yang sudah diberi hak oleh Negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipakai, atau tidak dimanfaatkan sesuai keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya". Selanjutnya, Pasal 3 menjelaskan bahwa beberapa hal yang tercakup dalam yurisdiksi Pasal 2 mengenai tanah terlantar tidak berlaku untuk situasi tertentu, yaitu: "a. tanah Hak Milik atau Hak Guna Bangunan atas nama perseorangan yang secara tidak sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya dan b. tanah yang dikuasai pemerintah baik secara langsung maupun tidak langsung dan sudah berstatus maupun belum berstatus Barang Milik Negara/Daerah yang tidak sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya".¹⁷

Gagasan tentang tanah terlantar mengarah peraturan yang baku, terutama menyesuaikan dengan sifat tanah terlantar yaitu kondisi yang sudah mengalami perubahan selama kurun waktu 3,5 - 10 tahun. Ketika itu, hak istimewa yang melekat di atasnya akan kembali pada kebebasan standar.¹⁸ Hal mengenai hak atas tanah itu juga dijelaskan di Penertiban Tanah terlantar berdasarkan Keputusan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 bahwasanya "lahan yang menjadi lahan pertanian terlantar pada perihal ini, hak atas tanah secara otomatis dihapuskan demi hukum, yang artinya ialah hak atas tanah yang awalnya ialah hak milik dialihkan secara otomatis bila dipunyai seseorang, kelompok, maupun badan hukum berhak dalam menetapkan tanah sebagai pengatur pertanahan di Indonesia guna meraih tujuan".¹⁹

Faktor yang mengakibatkan penelantaran tanah yakni konsep penelantaran tanah yang didapatkan masyarakat berbeda dengan konsep pada PP No 11 tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Selain faktor itu, bila melihat realitanya di lapangan, bisa disimpulkan bahwasanya terdapat faktor-faktor lain mengapa terjadinya penelantaran tanah, yaitu:

- a. Kurangnya dana yang diperlukan mengakibatkan pemegang hak tidak dapat atau bias untuk mempergunakan tanahnya;

¹⁶ Handjon, Philipus, M. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia* (Jakarta, Universitas Trisakti, 2007).

¹⁷ Republik Indonesia. "PP Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar". 2010.

¹⁸ Ahsanul Rizky Ramadhan. "Penertiban Tanah Terlantar Dalam Rangka Penatagunaan dan Pemanfaatan Tanah". *Jurnal Ilmiah Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya* 11 No. 1 (2022): 15.

¹⁹ L. P. J. Utami, S. Sukirno, and I. Cahyaningtyas "Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar)" *Notarius* 14 No. 1(2021) 566-580.

- b. Tanah yang dimiliki atau dikuasai cenderung merupakan tabungan dan/atau investasi;
- c. Status tanah masih pada sengketa atau sedang dalam proses pengalihan;
- d. Penguasaan tanah yang belum selesai sehingga tidak dapat menggunakan tanah sesuai dengan tujuan haknya.²⁰

Apabila seluruh tanah dibiarkan terlantar, aturan itu akan berlaku pada semua hak atas tanah. Namun, bila hanya sebagian tanah yang dibiarkan terlantar, peraturan mengenai tanah terlantar akan berdampak pada seluruh hak atas tanah dan bagian yang dimanfaatkan akan dikembalikan pada pemegang hak sebelumnya melalui prosedur permohonan hak atas tanah yang sesuai. Pemegang hak berhak meminta peninjauan bila jumlah tanah yang dianggap terlantar kurang dari atau sama dengan 25%.²¹

Bila pemilik hak atas tanah itu tidak memenuhi kewajibannya, maka sesuai dengan Pasal 27 huruf a angka 3, Pasal 34 huruf e, dan Pasal 40 huruf e UUPA, yang menyatakan bahwa dalam hal hak atas tanah ditelantarkan, maka tanah itu akan berpindah kepemilikan menjadi milik negara. Hak atas tanah hapus karena hukum apabila dicabut oleh pejabat yang berwenang sebagai hukuman atas kelalaian pemegangnya dalam memenuhi kewajibannya atau karena melanggar hukum. Selain itu, Boedi Harsono berpendapat bahwa keputusan pejabat itu bersifat konstitutif, yang berarti bahwa hak-hak yang bersangkutan hanya dapat dihapuskan dengan mengeluarkan keputusan yang berkaitan dengan tanah itu dan negara memiliki tanah itu bila hak atas tanah primer dihapuskan.²²

Hak tanggungan menjadi salah satu hak yang dapat hilang bila merupakan hak yang melekat di suatu tanah yang dinyatakan terlantar sehingga harus ada perlindungan hukum bagi kreditur. Definisi mengenai Hak Tanggungan dijelaskan dalam Pasal 1 angka 1 UUHT bahwa "Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan pada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain".²³ Selain itu di alinea ketiga angka 5 pada Penjelasan Umum UUHT ditegaskan Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga jaminan atas suatu tanah.

Pemberian hak tanggungan melibatkan dua tahap. Tahap pertama yaitu pemberian hak tanggungan melalui perjanjian tertulis yang diselenggarakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan direkam dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Tahap kedua yaitu pendaftaran hak tanggungan di kantor pertanahan.²⁴ Hak tanggungan hanya dapat diberikan dalam bentuk perjanjian,

²⁰ Harsono, Soni. *Hukum Agraria Dan Penataan Pertanahan* (Ceramah umum di Universitas Haluoleo Anduonohu. Kendari, 1996) hlm. 45

²¹ Republik Indonesia. "PP Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar". 2010.

²² Mertokusumo, Soedikno. *Hukum dan Politik Agraria* (Jakarta, Karunika, Universitas Terbuka, 1988) hlm. 45

²³ Republik Indonesia. "UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah". 1996.

²⁴ Usman, Rachmadi. *Hukum Jaminan Keperdataan* (Jakarta, Sinar Grafika, 2008), 397-401.

sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1320 KUHPer yaitu: "1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, 2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, 3. Suatu pokok persoalan tertentu, 4. Suatu sebab yang halal" merupakan hal yang harus dipenuhi sebelum hak tanggungan dapat diberikan.

Ketentuan dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT menunjukkan bahwa Hak tanggungan memiliki sifat *accessoir*. Sifat *accessoir* pada hak jaminan dapat menghasilkan konsekuensi hukum seperti berikut: 1. Keberadaan dan hapusnya perjanjian tambahan bergantung pada perjanjian pokok, 2. Perjanjian tambahan batal demi hukum bila perjanjian utama batal, 3. Perjanjian tambahan beralih bila perjanjian utama beralih, dan 4. Perjanjian tambahan juga dialihkan tanpa memerlukan pengajuan khusus bila perjanjian utama dialihkan sebagai akibat dari cessie atau subrogasi.²⁵

Dapat disimpulkan, hak tanggungan memiliki sifat *accessoir* maka hak tanggungan baru timbul setelah perjanjian kredit dan tidak dapat berdiri sendiri karena bergantung pada perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian utang-piutang. Oleh karena itu, sebelum membuat perjanjian yang berkekuatan hukum untuk jaminan, perjanjian utang piutang haruslah dibentuk terlebih dahulu.²⁶

Dengan demikian, hal itu dapat menimbulkan suatu perlindungan hukum pada para kreditur yang memiliki Hak Tanggungan. Selain itu, perlindungan hukum juga dapat disimpulkan berdasarkan Penjelasan Umum dalam UUHT yang menjelaskan karakteristik dari hak itu menjadi hak jaminan yang kuat atas tanah yakni:

1. Kedudukan dari pemegang hak didahului atau diutamakan (*droit de preference*);
2. Mengikuti pemilik bendanya atau hak yang mengikuti bendanya di tangan siapapun (*droit de suite*);
3. Memenuhi asas publisitas dan spesialisasi, hal ini memungkinkan untuk menjalin kerjasama dengan pihak ketiga dan memberikann kepastian hukum terhadap para pihak yang terlibat.;
4. Eksekusi yang mudah dan terjamin.²⁷

Selanjutnya dijelaskan di Pasal 18 Ayat (4) bahwa "Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin." Oleh sebab itu, bila terdapat Hak Tanggungan pada tanah yang dinyatakan terlantar, Hak Tanggungan itu akan gugur, tetapi utangnya tetap ada, dan pemberi Hak Tanggungan masih bertanggung jawab untuk melunasi utangnya.²⁸ Sehingga bila terjadi hapusnya objek hak tanggungan yang merupakan bagian dari perjanjian tambahan maka tidak akan menghapus perjanjian utang piutang yang merupakan perjanjian pokok dari hak tanggungan itu.

²⁵ Hasbullah, Frieda Husni. *Hukum Kebendaan Perdata Jilid II: Hak-Hak Yang Memberi Jaminan*. (Jakarta, IHC, 2009),7.

²⁶ Ginting, Lilawati. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Yang Beritikad Baik Akibat Pembatalan Hak Tanggungan", *De Lega Lata* 1 No. 2 (2016).

²⁷ Parlindungan, A.P. *Komentar UU tentang Hak Tanggungan dan Sejarah Terbentuknya*. (Bandung, Mandar Maju, 1996), 282.

²⁸ Muhammad Rizki Azhari, "Tanggung Jawab Debitor Pada Krediotr Terhadap Hak Atas Tanah Yang Dinyatakan Terlantar Dalam Objek Hak Tanggungan", *Universitas Lambung Mangkurat*. (2020).

3.2 Upaya Pemegang Hak Tanggungan Dalam Memperoleh Ganti Rugi Atas Kerugian Yang Dialami Akibat Terlantarnya Tanah Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Ketika sebidang tanah dinyatakan terlantar oleh pemerintah, hak atas tanah itu secara hukum dihapus, sehingga negara memiliki kendali atas statusnya. Tanah itu menjadi objek hak tanggungan, maka hak tanggungan terhadap objek itu ikut terhapus tetapi hutang piutang di dalamnya antara pemberi dan pemegang tidak serta merta ikut hapus juga. Maka akan berakibat pada kedudukan dari pemegang hak tanggungan yakni awalnya menjadi pemegang haktanggungan preferent berganti menjadi pemegang hak tanggungan konkruen.

Secara teoritik penegakan hukum tanah terlantar selaras dengan adanya hak atas tanah, supaya menjamin bahwasanya pemanfaatan hak sudah sesuai serta tidak berlawanan dengan kebijakan yang ada. Saat negara telah memberi hak atas tanah supaya dijadikan hak pribadi dan konstitusi serta hukum Indonesia memberi jaminan dan perlindungan pemilikan serta pelaksanaan hak pribadi dari gangguan. Tetapi, pemilikan serta pelaksanaan yang dimiliki tidak menjadikannya superior dari publik yang dimiliki negara. Negara memberi Hak Atas Tanah untuk Pemegang Hak agar diupayakan, serta dipergunakan, dan dijaga sebaik mungkin. Sehingga Pemegang Hak tidak diperbolehkan menelantarkan tanahnya. Untuk menertibkan tanah telantar, di era reformasi sudah mengeluarkan PP No.36 Tahun 1998, yang diikuti dengan Keputusan Kepala BPN No.24 Tahun 2002. Tetapi, pada penerapannya, kebijakan itu tidak bisa dilaksanakan secara efektif dikarenakan berbagai perihal yang tidak bisa menjadi landasan untuk menyelesaikan masalah dari penertiban tanah terlantar sehingga diganti dengan PP11 Tahun 2010. PP No. 11 Tahun 2010 yang disahkan pada 22 Januari 2010 dan sudah ditindaklanjuti dengan Peraturan Kepala BPN No.9 dan No.5 Tahun. Pada pendalamannya, PP No.11 Tahun 2010 dinilai kurang efektif dalam menyelesaikan masalah terkait bjek, batas waktu peringatan, prosedur untuk menghapus tanah yang telah digunakan dari basis data tanah yang terindikasi terlantar, serta aspek lainnya.

Peraturan termasuk indikator yang memperlihatkan efektifitas hukum untuk mempublikasikan tanah terlantar. UUPA No. 5 Tahun 1960 menjadi landasan pengaturan penertiban tanah terlantar. UUPA bersifat sosial yang seharusnya dipergunakan sebaik mungkin. Menurut Pasal 27 UUPA, bila tanah ditelantarkan, maka semua hak atas tanah akan hilang. Kemudian, Pasal 27 UUPA mengemukakan bahwasanya tanah ditelantarkan bila secara sengaja tidak dimanfaatkan berdasarkan kondisi maupun karakteristik, dan tujuan dari haknya. UUPA umumnya sudah tegas dan jelas meregulasi penertiban tanah terlantar. Jelas bahwa ketika hak atas tanah secara sadar ditelantarkan dan tidak digunakan sesuai dengan syarat dan tujuannya, maka hak-hak itu akan musnah.²⁹ Sehingga tahun 2001 MPR membuat suatu ketetapan No IX/MPR/2001 tentang Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan SDA. Pasal 2 TAP MPR mengemukakan bahwasanya "Pembaharuan agraria mencakup suatu proses yang berkesinambungan dengan penataan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan sumber daya agraria, dilaksanakan dalam rangka tercapainya kepastian dan perlindungan hukum, serta keadilan dan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia".

²⁹ Harris Y.P. Sibuen. "Efektivitas Pengaturan Penertiban Tanah Terlantar". *Jurnal DPR* 26 No. 1,(2021) h. 95. <https://dx.doi.org/10.22212/kajian.v26i1.3911>.

Pemerintah dalam rangka pembaharuan agraria menerbitkan PP No 11 Tahun 2010 tentang Penertibandan Pendayagunaan Tanah Terlantar yang mengganti PP No 36 Tahun 1998, memerlukan waktu cukup lama semenjak pengesahan TAP MPR. Adapun pertimbangan penerbitannya ialah:

1. Bahwasanya menurut Pasal 27, Pasal 34 dan 40 UUPA No 5 Tahun 1960 hak atas tanah bisa gugur, termasuk akibat penelantaran.
2. Bahwasanya kini penelantaran tanah menciptakan disparitas sosial, ekonomi, serta kesejahteraan masyarakat dan mengurangi kualitas lingkungan, sehingga diperlukan regulasi ulang terkait penataan dan pemanfaatan tanah terlantar.
3. PP No. 36 Tahun 1998 tidak dapat menjadi dasar untuk menjelaskan penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar, sehingga memerlukan penggantian.

Agrarische Wet 1870, kebijakan pertanahan kolonial, dicabut oleh UUPA 1960. UUPA memiliki konsep bahwasanya tanah berfungsi sosial, Pasal 6 UUPA "Semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial". Ketika tanah dikaitkan dengan konsep sosial, hal ini menunjukkan bahwa hak kepemilikan tunduk pada peraturan. Ini mencerminkan regulasi yang menegaskan bahwa negara mengendalikan kepemilikan tanah, meskipun bukan berarti tanah itu dimiliki sepenuhnya oleh negara. Sebaliknya, negara mengatur tanah dengan mengedepankan konsep sosial, yang berarti bahwa (1) Fungsi sosial hak milik dalam meningkatkan kesejahteraan pada diri sendiri dan orang lain. Maka harus menjaga kelestaria karena setiap tindakan perusakan barang dengan fungsi sosial ialah tindakan negatif yang memperoleh suatu sanksi (Pasal 15 jo. Pasal 52 UUPA); dan (2) Perwujudan fungsi sosial, bahwasanya untuk sesaat kepentingan umum, seharusnya dijaga supaya kepentingan seseorang dengan ekonomi lemah memperoleh perlindungan secara wajar.

Sebelum UU yang mengurus Hak Tanggungan diberlakukan, sebuah Hak Tanggungan pada sebidang tanah di sebuah tanah biasanya adalah Hipotik yang tercantum di Buku II titel 21 KUHPerdara asal 1162 hingga Pasal 1232, dan *Creditverband* yang diatur di Staatblad 1908 No. 542 yang diubah menjadi Staatblad 1937 No. 190.

Tidak dipenuhinya suatu prestasi yang dibuat maka objek jaminan atas hutang piutang dapat langsung dieksekusi pemegang hak tanggungan. Sesuai yang tercantum pada pasal 20 ayat (1) UUHT yang mengemukakan "bila debitur cidera janji maka:

1. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan seperti yang tertera pada Pasal 6, atau
2. Titel eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana pada Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum berdasarkan prosedur yang ditetapkan dalam peraturan UU pada pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditorkreditur lain."

Terdapat dua cara bagi pemegang hak tanggungan selaku kreditur yaitu antara lain Memiliki hak atas kuasanya sendiri supaya menjual melalui lelang umum terhadap objek hak tanggungan lalu dapat digunakan sebagai pelunasan piutang (pasal 6 UUHT). Hapusnya objek hak tanggungan memang tidak serta merta menghapus hutang piutang. Tetapi karena adanya sifat preferent pada pemegang hak tanggungan menimbulkan ketidakpastian hukum dimana awalnya pemegang hak

tanggungannya telah beritikad baik penuh dengan kepercayaan memberikan pinjaman pada pemberi hak tanggungan hingga kemudian dirugikan oleh pihak pemberi hak tanggungan.

Pada faktanya, BPN sebelum menetapkan sebuah tanah menjadi tanah terlantar memiliki proses dalam waktu yang lama. Penetapan itu tidak dilakukan secara tiba-tiba tetapi melalui proses seperti identifikasi, pemberian surat peringatan hingga ketiga kali sampai tidak ada perhatian dari pemegang hak atas tanah barulah setelah itu BPN mengeluarkan surat penetapan tanah terlantar. Maka dari itu, tanah yang menjadi objek hak tanggungan sudah seharusnya BPN juga memberikan surat tembusan pada pemegang hak tanggungan. Pada perihal ini, pemegang hak tanggungan diharuskan menanggapi dengan cepat dalam menyikapinya supaya memberikan perlindungan oada pelunasan piutang yang dapat dilakukan seperti memberikan teguran pada pihak kreditur, meninjau ulang perjanjian dan APHT yang ada.

Beberapa hal terkait tanah terlantar diatur pada PP No. 36 tahun 1998 salah satunya adalah pemberian ganti rugi. onsekuensi dari status tanah yang dianggap terlantar adalah pemilik sebelumnya kehilangan hak untuk menguasai dan memanfaatkan tanah itu. Mereka harus menyerahkan tanah itu pada pihak yang ditunjuk oleh Menteri. Selanjutnya, pemilik tanah yang awalnya menjadi tanah terlantar akan menerima kompensasi sejumlah harga perolehan yang dapat didukung oleh bukti. Penentuan harga ganti rugi dengan perhitungan biasa karena termasuk sanksi terhadap pemegang hak atas tanah itu. Pemberian kompensasi dilaksanakan pihak yang ditunjuk.³⁰

Secara yuridis, tidak terdapat regulasi yang jelas tentang utang masih berjalan. Pada pasal 18 ayat (4) UUHT hanya memberi penjelasan tentang dihapusnya objek hak tanggungan idak akan menghapuskan utang yang ada tetapi tidak menjelaskan tata cara bagi pemegang hak tanggungan supaya memperoleh kembali haknya yakni uang yang telah dipinjamkan. Ketika tanah yang dijadikan sebagai jaminan hak tanggungan diumumkan sebagai terlantar dan tidak ada langkah antisipasi yang disebutkan dalam perjanjian utama, pemegang hak tanggungan dapat mengambil langkah-langkah sebagai berikut: mengakhiri perjanjian kredit dan mengajukan tuntutan pada debitur untuk melunasi sisa utang yang ada. Bila debitur tidak mampu melunasi hutangnya, kreditur dapat menjalankan perjanjian kredit baru, yang kemudian dilangsungkan pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanah (APHT) baru yang mencakup objek hak tanggungan yang berbeda, dengan catatan bahwa debitur memiliki aset lain yang digunakan sebagai jaminan hak tanggungan.

4. KESIMPULAN

Perlindungan hukum pemegang hak tanggungan yang tanahnya dinyatakan terlantar adalah dengan memberi prioritas pada kesepakatan perjanjian atau kontrak. Karena objek hak tanggungan bersifat tak terbagi dan perjanjian jaminan dalam hak tanggungan memiliki sifat aksesoir dimana perjanjian itu keberadaannya tergantung dengan perjanjian pokoknya yaitu perjanjian utang piutang. Sehingga pada perjanjian itu tidak berdiri sendiri namun bergantung padaperjanjian kredit sebagai perjanjian pokoknya. Maka dari itu, perjanjian hutang piutang harus dibuat sebelum membuat perjanjian pengikatan jaminan dan dalam perjanjian itu terdapat kewajiban bagi

³⁰ Mujiburohman, Dian Aries. *Penegakan Hukum Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.* (Jakarta, STPM Press, 2019) h. 21-22.

debitor untuk mengusahakan objek jaminan hak tanggungannya itu. Upaya yang dapat dilakukan untuk memperoleh ganti rugi itu dapat dilakukan dengan mengakhiri perjanjian hak tanggungan dan memberikan tuntutan pada pihak debitor untuk melunasi utangnya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Handjon, Philipus, M. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia* (Jakarta, Universitas Trisakti, 2007).
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria ini dan Pelaksananya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta, Djambutan, 2003).
- Harsono, Soni. *Hukum Aquaria Dan Penataan Pertanahan* (Ceramah umum di Universitas Haluoleo Anduonohu. Kendari, 1996).
- Hasbullah, Frieda Husni. *Hukum Kebendaan Perdata Jilid II: Hak-Hak Yang Memberi Jaminan*. (Jakarta, IHC, 2009).
- M Hajar, *Model -Model Pendekatan Dalam Penelitian Hukum dan Fiqh*, (Pekanbaru, Uin Suska Riau, 2015).
- Mertokusumo, Soedikno. *Hukum dan Politik Agraria* (Jakarta, Karunika, Universitas Terbuka, 1988).
- Mujiburohman, Dian Aries. *Penegakan Hukum Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar*.(Jakarta, STPM Press, 2019), 21-22.
- Suratman dan Philips, Dillah. *Metode Penelitian Hukum*. (Bandung, Alfabeta, 2015).
- Sunggono, Bambang. *Metodologi Penelitian Hukum*. (Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2016).
- Usman, Rachmadi. "Hukum Jaminan Keperdataan" (Jakarta, Sinar Grafika, 2008), 397-401.
- Parlindungan, A.P. *Komentar UU tentang Hak Tanggungan dan Sejarah Terbentuknya*. (Bandung, Mandar Maju, 1996).

Jurnal

- Akramin, Akramin, Agus Riwanto, and Rahayu Subekti. "Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Terlantar di Wilayah Bekas Konflik." In *Proceeding of Conference on Law and Social Studies*. 2022.
- Bestary, Arie. "Analisis Yuridis Kelemahan Kriteria Tanah Terlantar Yang Berstatus Hak Milik." *Jurnal Hukum Prodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Untan (Jurnal Mahasiswa S1 Fakultas Hukum) Universitas Tanjungpura* 2, no. 3 (2014).
- Erwandi, Muhammad, Arba Arba, and Widodo Dwi Putro. "Penegakan Hukum Terhadap Penelantaran Hak Guna Bangunann (HGB) Oleh Pemegang Hak:(Studi Kasus Dikecamatan Sekotong Kabupaten Lombok Barat)." *Jurnal Risalah Kenotariatan* 4, no. 1 (2023).
- Ginting, Lilawati. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Yang Beritikad Baik Akibat Pembatalan Hak Tanggungan." *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum* 1, no. 2 (2016): 368-391.
- Hamdani, Hamdani. "Penetapan Tanah Hak Guna Usaha Sebagai Objek Tanah Terlantar (Studi Pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Barat)." *UNES Journal of Swara Justisia* 6, no. 1 (2022): 74-84.
- Harris Y.P. Sibuen. "Efektivitas Pengaturan Penertiban Tanah Terlantar". *Jurnal DPR* 26 No. 1,(2021).

- Husainy, Haerani, and Diah Astri Ellisa. "Tinjauan Yuridis terhadap Tanah Terlantar menurut Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar." *Maleo Law Journal* 1, no. 2 (2017): 280-297.
- Kunu, Andi Bustamin Daeng. "Kedudukan Hak Menguasai Negara Atas Tanah." *Fiat Justitia: Jurnal Ilmu Hukum* 6, no. 1 (2012).
- Lego, Indra Rusdian. "Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Hak Atas Tanah yang di Tetapkan Sebagai Tanah Terlantar." *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan* 6, no. 4 (2020): 1087-1094.
- Muhammad Rizki Azhari, "Tanggung Jawab Debitor Pada Krediotr Terhadap Hak Atas Tanah Yang Dinyatakan Terlantar Dalam Objek Hak Tanggungan", *Universitas Lambung Mangkurat*. (2020).
- Prabasari, A. A., and I. Nyoman Sirtha. "Pengalihan Hak Atas Tanah Yang Objeknya Diikat Hak Tanggungan." *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan* 6, no. 01 (2021).
- Prasista, Putu Amalia Diva, Ketut Kasta Arya Wijaya, and Luh Putu Suryani. "Pengaturan Tanah Terlantar dalam Peraturan Perundang-Undangan di Bidang Pertanahan." *Jurnal Konstruksi Hukum* 3, no. 3 (2022): 515-520.
- Ramadhan, Ahsanul Rizky, Firman Muntaqo, and Iza Rumesten. "Penertiban Tanah Terlantar Dalam Rangka Penatagunaan Dan Pemanfaatan Tanah." *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 11, no. 1 (2022): 92-103.
- Utami, Luh Putu Juwita, Sukirno Sukirno, and Irma Cahyaningtyas. "Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar)." *Notarius* 14, no. 1: 566-580.

Website

- CNN Indonesia. "BPN: 21 Juta Hektare Lahan RI Terindikasi Terlantar", 2021. <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20211214161122-92-733968/bpn-12-juta-hektare-lahan-ri-terindikasi-terlantar>.

Peraturan Perundang-Undangan

- Republik Indonesia, "UUD Republik Indonesia", 1945.
- Republik Indonesia. "UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah". 1996.
- Republik Indonesia. "Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar". 2010.
- Republik Indonesia, "Peraturan Pemerintah No. 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar", 2021.