



**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK  
TANGGUNGAN YANG TANAHNYA DITETAPKAN  
SEBAGAI TANAH TERLANTAR**

**TESIS**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar  
Magister Hukum**

**IMAN SETIAWAN**

**1710622012**

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAKARTA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM  
2019**

## PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya sendiri, dan semua sumber yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Iman Setiawan

NRP : 1710622012

Tanggal : 22 Juni 2019

Bila mana di kemudian hari ditemukan ketidaksesuaian dengan pernyataan saya ini, maka saya bersedia dituntut dan diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Jakarta, 22 Juni 2019

Yang Menyatakan



(Iman Setiawan)

## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TESIS UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

---

Sebagai civitas akademik Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta,  
Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Iman Setiawan  
NRP : 1710622012  
Program Studi : Magister Hukum

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta Hak Bebas Royalti Non eksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

### **Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Tanggungan Yang Tanahnya Ditetapkan Sebagai Tanah Terlantar**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti ini Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan Tesis saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta  
Pada tanggal : 22 Juni 2019

Yang menyatakan



(Iman Setiawan)

## PENGESAHAN

Tesis diajukan oleh:

Nama : Iman Setiawan  
NRP : 1710622012  
Program Studi : Magister Hukum  
Judul Tesis : Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak  
Tanggungjawab Yang Tanahnya Ditetapkan Sebagai  
Tanah Terlantar

Telah berhasil dipertahankan dihadapan Penguji dan Pembimbing serta telah diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Hukum, Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta.



Dr. Erni Agustina, SH., Sp.N.  
Ketua Penguji



Prof. Dr. Erna Widjajati, SH., MH.  
Penguji I/Pembimbing I



Dwi Desi Yayi Tarina, SH., MH.  
Dekan



Dr. Wicipto Setiadi, SH., MH.  
Penguji II/Pembimbing II



Dr. Handoyo Prasetyo, SH., MH.  
Kaprosdi

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal Ujian : 12 Juli 2019

## ABSTRAK

Proyek pembangunan untuk menumbuhkan perekonomian nasional membutuhkan dana yang cukup besar untuk pembiayaannya. Lembaga perbankan merupakan salah satu penyedia pembiayaan proyek dengan mekanisme kredit. Pembiayaan kredit yang disalurkan oleh pihak perbankan membutuhkan jaminan untuk penyelesaian dan pelunasan atas pembiayaan kredit tersebut. Jaminan yang paling disukai lembaga perbankan adalah berupa tanah, karena memiliki nilai tetap bahkan cenderung meningkat nilainya setiap tahun. Sebelum adanya undang-undang hak tanggungan lembaga yang dipakai dalam perjanjian pembiayaan kredit berupa hipotik dan *creditverband*.

Penelantaran tanah berdampak pada kesenjangan sosial, ekonomi dan kesejahteraan masyarakat serta dapat menurunkan kualitas lingkungan hidup. Guna mencegah hal tersebut maka, pemerintah mengeluarkan peraturan pemerintah mengenai penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar yang melarang penelantaran tanah oleh pemilik hak atas tanah. Tanah yang dinyatakan terlantar, diputuskan hubungan hukumnya antara tanah dan pemiliknya serta tanahnya kembali dikuasai oleh negara.

Penelitian ini bertujuan mengkaji perlindungan hukum terhadap subyek pemegang hak tanggungan, kepastian obyek hak tanggungan, hubungan antara hak tanggungan dan tanah terlantar serta perlindungan hukum terhadap kreditur yang hak tanggungannya hapus karena kebijakan tanah terlantar.

**Kata Kunci :** Hak Tanggungan, Tanah Terlantar, Hapusnya Hak Atas Tanah

## *ABSTRACT*

Development projects intended for increasing the national economy require extensive funds for financing. Banking institutions are one of the providers of project financing with a credit mechanism. Credit financing directed by the banking sector requires collateral for the settlement and repayment of the credit financing. Land asset is the most favorite collateral for banking institutions, because it having a fixed value, or even tends to increase in value every year. Before the existence of the law on mortgage rights used, credit financing agreements is based in the form of mortgages and *creditverband*.

Land abandonment has numerous impacts on social, economic and community welfare disparities and reducing environmental quality. In order to prevent these problems, the government issued a government regulation regarding the control and utilization of abandoned land which prohibits land abandonment by landowners. Once land declared abandoned, the legal relationship between the land and its owner is amended and the land control is returned to the state

This study examines the legal protection of the subject of mortgages, the certainty of the object of mortgages, the relationship between mortgages and abandoned land and the legal protection of creditors whose liabilities are absent because of abandoned land policies.

**Keywords:** Mortgage Rights, Abandoned Land, Revoked of Land Rights

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur saya panjatkan kehadirat Allah SWT atas segala limpahan rahmat dan karuniaNya, sehingga penulis dapat menyusun Tesis ini, dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Tanggungan Yang Tanahnya Ditetapkan Sebagai Tanah Terlantar”.

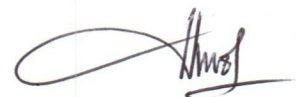
Dalam Penulisan Tesis ini, tidak terlepas dari semua pihak yang telah membantu sehingga Tesis ini dapat diselesaikan. Penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Ibu Dr. Erna Hernawati, Ak.,CPMA.,CA. selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
2. Ibu Dwi Desi Yai Tarina, SH.,MH. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
3. Ibu Dr. Erni Agustina, SH.,Sp.N. selaku Ketua Jurusan Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
4. Bapak Dr. Handoyo Prasetyo, SH.,MH. selaku Ketua Program Studi Magister Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
5. Ibu Prof. Dr. Erna Widjajati, SH.,MH., selaku Pembimbing Tesis yang telah membimbing penulis.
6. Bapak Dr. Wicipto Setiadi, SH.,MH., selaku Pembimbing Tesis yang telah membimbing penulis.
7. Seluruh dosen yang telah mendidik dan memberikan bantuan selama penulis mengikuti perkuliahan.
8. Seluruh staf dan karyawan Program Studi Magister Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
9. Teman-teman Magister Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.

Saran dan kritik yang membangun sangat diharapkan dari berbagai pihak untuk hasil yang lebih baik dan semoga dapat bermanfaat bagi para pembaca dan pihak yang berkompeten dalam pengembangan Ilmu Hukum.

Jakarta, Juni 2019

Penulis



Iman Setiawan

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS .....	ii
LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI .....	iii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iv
ABSTRAK .....	v
ABSTRACT .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI .....	viii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	4
C. Tujuan Penelitian .....	4
D. Manfaat Penelitian .....	4
E. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual .....	5
F. Metode Penelitian .....	11
G. Sistematika Penulisan .....	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	15
A. Teori Perlindungan Hukum .....	15
B. Teori Kepastian Hukum .....	18
C. Teori Ekonomi .....	20
D. Tinjauan Mengenai Hak Tanggungan .....	22
E. Tinjauan Mengenai Tanah Terlantar .....	33
BAB III METODE PENELITIAN .....	37
A. Jenis Penelitian .....	37
B. Jenis Data .....	37
C. Teknik Pengumpulan Data .....	40
D. Lokasi Pengambilan Data .....	40
E. Analisis Data .....	40
BAB IV PEMBAHASAN.....	42
A. Kajian Perlindungan Hukum Terhadap Obyek Pemegang Hak Tanggung dan Kepastian Hukum Terhadap Obyek Hak Tanggung .....	42
B. Kajian Hubungan antara Hak Tanggungan dan Tanah Terlantar .....	50
C. Perlindungan Terhadap Pemegang Hak Tanggungan Yang Tanahnya ditetapkan sebagai Tanah Terlantar .....	55
BAB V PENUTUP .....	68
A. Kesimpulan .....	68
B. Saran .....	72
DAFTAR PUSTAKA .....	73
LAMPIRAN TURNITIN	