

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Kesimpulan yang dapat diambil dari pembahasan mengenai perlindungan hukum terhadap pemegang hak tanggungan yang tanahnya ditetapkan sebagai tanah terlantar antara lain:

1. Perlindungan Hukum Terhadap Subyek dan Kepastian Hukum Terhadap Obyek dalam Hak Tanggungan

Bahwa Sebagai konsekuensi pengakuan Negara terhadap Hak Atas Tanah yang telah diberikan dan dimiliki perorangan maupun badan hukum, maka Negara berkewajiban memberikan perlindungan dan kepastian hukum terhadap Hak Atas Tanah, agar para pemilik Hak Atas Tanah baik perorangan maupun badan hukum dapat mempertahankan tanahnya. Negara telah menyediakan perangkatnya berupa peraturan yang melindungi dan memberikan kepastian hukum terhadap obyek Hak Atas Tanah. Perangkat yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria serta Undang-Undang turunannya seperti Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Terkait Dengan Tanah juga Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.

Perlindungan hukum yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria antara lain:

- Terkait perlindungan hukum terhadap pemegang hak tanggungan, telah terdapat dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa tiap-tiap orang maupun badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah wajib memelihara tanah termasuk menjaga kesuburan serta mencegah kerusakannya. Pasal 15 tersebut memerintahkan pihak debitor sebagai pemberi hak

tanggungannya mengusahakan, menggunakan dan memanfaatkan Hak Atas Tanahnya sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan dari pemberian Hak Atas Tanahnya tersebut. Hal itu menunjukkan perlindungan agar Hak Atas Tanahnya tidak hapus dan hak tanggungan tidak ikut hapus.

Sedangkan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah terdapat asas-asas dan ciri-ciri Undang-Undang tersebut dalam memberikan perlindungan terhadap pemegang hak tanggungan antara lain:

- terdapat dalam Pasal 1 angka 1 yang menyatakan bahwa kedudukan pemegang hak sebagai kreditor diutamakan (*droit de preference*). Hak Tanggungan selalu mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek hak tanggungan itu berada (*droit de suite*). Hal tersebut berarti bahwa hak tanggungan selalu mengikuti obyeknya walau terjadi peralihan hak maupun perubahan perjanjian perkreditan.
- Memenuhi asas spesialitas. Asas spesialitas tercantum dalam Pasal 11 yang menyatakan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan Wajib mencantumkan identitas, domisili pemegang dan pemberi hak tanggungan, jumlah utang-utang yang dijamin, nilai tanggungan serta benda atau yang menjadi obyek hak tanggungan.
- Asas publisitas terdapat dalam Pasal 13 yang menyatakan bahwa pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan di kantor pertanahan.
- Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya yaitu dengan cara yang tertera dalam Pasal 6, Pasal 20 ayat (2) dan kemungkinan penggunaan parate eksekusi.
- Obyek hak tanggungan tidak termasuk dalam boedel kepailitan pemberi hak tanggungan sebelum kreditor pemegang hak tanggungan mengambil pelunasan dari hasil penjualan obyek hak tanggungan, hal tersebut sesuai dengan Pasal 21 Undang-Undang Hak Tanggungan.

- Bahwa obyek hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi sesuai Pasal 2 dan bersifat *accessoir* (merupakan ikutan) pada perjanjian pokok yaitu perjanjian yang menimbulkan hukum utang piutang perkreditan.

Pada Pasal 10 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar menyatakan bahwa dalam hal tanah yang ditetapkan sebagai tanah terlantar hanya sebagian hamparan Hak Atas Tanahnya maka pemegang hak diberikan kembali atas bagian tanah yang benar-benar diusahakan, dipergunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan pemberian haknya.

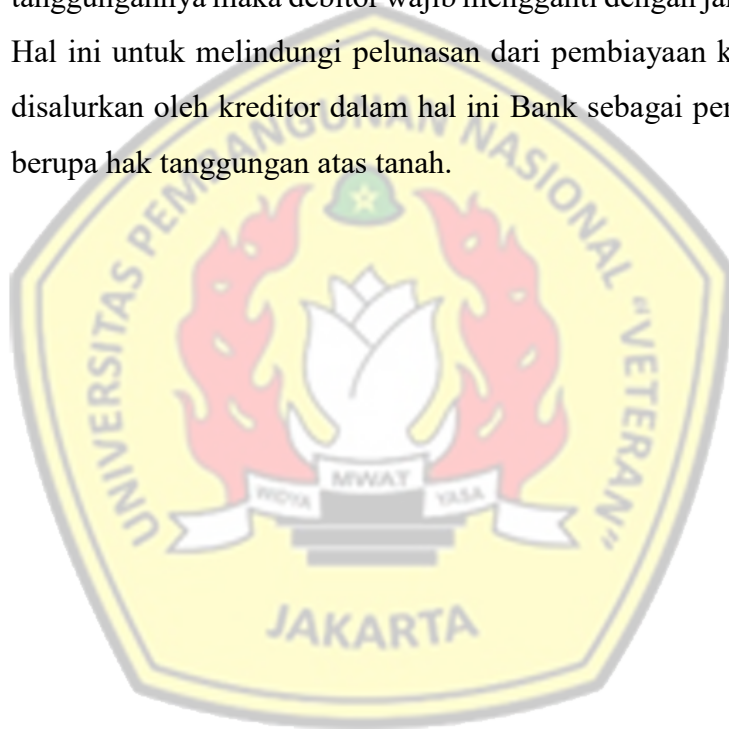
2. Kaitan antara Hak Tanggungan dengan Tanah Terlantar

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Hak Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah merupakan amanat dan turunan dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang menyatakan perlunya Lembaga Hak Tanggungan. Turunan dari Undang-Undang Pokok Agraria tentang penelantaran tanah berupa Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar yang menyatakan bahwa Hak Atas Tanah yang masuk kategori tanah terlantar akan hapus Hak Atas Tanahnya dan tanahnya kembali dikuasai oleh negara. Terdapat kesamaan obyek antara Obyek Hak Tanggungan dengan Obyek Penertiban Tanah Terlantar.

3. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Tanggungan Yang Terkena Ketentuan Tanah Terlantar

Perlindungan terhadap pemegang hak tanggungan terhadap debitor yang tidak baik adalah dengan cara menerapkan prinsip kehati-hatian yang lebih ketat dalam hal manajemen resiko perkreditan. Selain analisis 5 C (Character, Capacity, Capital, Condition dan Collateral) perlu diperhatikan kebijakan-kebijakan yang dikeluarkan oleh pemerintah seperti penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar. Hak Atas Tanah yang ditetapkan sebagai tanah terlantar akan hapus Hak Atas Tanahnya dan hapus juga hak tanggungan yang dibebankan. Hal ini tentu

merugikan pihak Bank sebagai pemegang hak tanggungan. Bank dalam perjanjian pokoknya perlu mencantumkan agar debitur mengusakan tanahnya sesuai dengan peruntukannya agar tidak menjadi obyek Penertiban tanah Terlantar. Hal tersebut pada hakikatnya sudah merupakan kewajiban pemegang Hak Atas Tanah tetapi sebaiknya dicantumkan dalam perjanjian agar debitur bertanggung jawab atas pengelolaan dan pemanfaatan tanahnya. Jika debitur lalai dalam pengusahaan tanahnya maka apabila obyek tanahnya terkena penetapan tanah terlantar dan hapus Hak Atas Tanahnya maupun hapus hak tanggungannya maka debitur wajib mengganti dengan jaminan yang baru. Hal ini untuk melindungi pelunasan dari pembiayaan kredit yang telah disalurkan oleh kreditor dalam hal ini Bank sebagai pemegang jaminan berupa hak tanggungan atas tanah.



B. Saran

Untuk mencegah debitor berbuat hal yang merugikan pihak kreditor sebaiknya dalam Perjanjian Pokok dan Akta Pemberian Hak Tanggungan disebutkan mengenai jika seandainya debitor atau pemegang hak menelantarkan tanahnya dan Hak Atas Tanahnya hapus sehingga hak tanggungannya ikut hapus maka debitor wajib memberikan jaminan pengganti kepada pihak kreditor. Jika Hak Tanggungan telah hapus karena penetapan tanah terlantar, sebaiknya kreditor segera merestrukturisasi pembiayaan kreditnya. Debitor harus segera melunasi sisa utangnya. Dalam hal debitor tidak bisa melunasi sisa utangnya maka debitor harus mengganti jaminan yang telah hapus.

Dalam hal akad kredit pembiayaan berskala dan beresiko besar yang menggunakan jaminan hak tanggungan, jika memungkinkan dapat menghadirkan pegawai Badan Pertanahan Nasional sebagai saksi dalam perjanjian tersebut sehingga debitor yang kurang baik diharapkan akan lebih bertanggung jawab dalam mengusahakan tanahnya agar tidak terkena penertiban tanah terlantar.

Selain saran-saran diatas, perlu dipertimbangkan mengenai perlindungan dengan mengasuransikan jaminan berupa hak tanggungan tersebut dengan asuransi khusus. Asuransi yang dimaksud berupa asuransi yang melindungi jaminan berupa hak tanggungan yang apabila tanahnya diterlantarkan dan hak tanggungannya hapus maka pihak asuransi wajib mengganti atau melunasi sisa pinjaman yang belum lunas dari debitor yang dibayarkan kepada kreditor.