Jurnal Manajemen, Ekonomi, Hukum, Kewirausahaan, Kesehatan, Pendidikan dan Informatika (MANEKIN)
Volume 4, No. 04, Juni Tahun 2026
ISSN 2985-4202 (media online)
Hal 268-276

Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dengan Hak Tanggungan Terhadap Objek Jaminan Yang Terlantar

Silva Fransisca Utami[1*], Rosalinda Elsina Latumahina[2]

[1,2]Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, Surabaya, Indonesia
Email: [1*]Silvafransisca16@gmail.com, [2]rosalindael@untag-sby.ac.id
(* : coressponding author)

Abstrak - Penetapan objek jaminan sebagai tanah terlantar menimbulkan masalah hukum karena dapat mempengaruhi kepastian hukum dan perlindungan hak kreditur sebagai pemegang jaminan. Studi ini bertujuan menganalisis perlindungan hukum yang diperoleh oleh kreditur sebagai tanah terlantar, dan untuk mengkaji tindakan hukum yang dapat diambil untuk melindungi kepentingan kreditur. Kajian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan termasuk ketentuan hukum, pendekatan konseptual, dan pendekatan perundang-undangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun hak jaminan memberikan prioritas kepada kreditur, penetapan jaminan sebagai tanah terlantar dapat mengurangi atau bahkan menghilangkan nilai jika hak atas tanah tersebut dicabut atau diambil alih oleh pemerintah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, perlindungan hukum bagi kreditur perlu dijamin melalui kepastian hukum, penerapan yang cermat. Prinsip-prinsip kredit, koordinasi antara kantor pertanahan dan lembaga pembiyaaan, serta tersedia mekanisme persetujuan atau tindakan hukum terhadap penetapan lahan terbengkalai yang dapat merugikan hak-hak kreditur. Oleh karena itu, diperlukan pengaturan yang lebih jelas dan seimbang untuk memastikan bahwa kepentingan negara dalam menerbitkan lahan terbengkalai tetap sejalan dengan perlindungan hak-hak kreditur sebagai pemegang jaminan.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Kreditur, Hak Jaminan, Tanah Terabaikan, Kepastian Hukum

Abstract - *The designation of collateral—specifically land—as "abandoned land" creates legal issues, as it can compromise legal certainty and the protection of the creditor's rights as the security holder. This study aims to analyze the legal protection afforded to creditors in such situations and to examine the legal measures available to safeguard their interests. The study employs a normative legal research method, utilizing statutory, conceptual, and legislative approaches. The findings indicate that while security rights grant creditors priority, the designation of collateral as abandoned land can diminish or even eliminate its value if the land rights are revoked or seized by the government in accordance with applicable laws. Consequently, legal protection for creditors must be ensured through legal certainty, the careful application of credit principles, coordination between land offices and financing institutions, and the availability of mechanisms—such as approval processes or legal recourse—to address abandoned land designations that could prejudice creditors' rights. Therefore, clearer and more balanced regulations are required to ensure that the state's interest in designating land as abandoned remains aligned with the protection of creditors' rights as security holders.*

Keywords: *Legal Protection, Creditor, Security interest, Neglected Land, Legal Certainty*

1. PENDAHULUAN

Tanah memiliki peranan yang sangat penting dalam masyarakat Indonesia karena selain memiliki nilai ekonomi yang tinggi, juga menjadi katalis berbagai proyek konstruksi. Tanah sering digunakan dalam praktik perbankan sebagai jaminan pinjaman melalui hak tanggungan, sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda terkait. Hak tanggungan memberikan kepastian hukum kepada kreditur dengan memberikan kedudukan yang dapat digunakan apabila debitur menambah janjinya. Pada saat yang sama, pemerintah memiliki kewenangan untuk mengelola, mengawasi, dan mengendalikan penggunaan tanah untuk memastikan tanah tersebut melayani fungsi sosialnya, sebagaimana dinyatakan dalam Konstitusi 1945 dan Undang-Undang Pokok Agraria. Salah satu cara untuk melaksanakan kewenangan tersebut adalah dengan mengatur dan mengelola tanah yang tidak digunakan.

Tanah yang tidak diolah, terbengkalai, atau tidak dirawat dengan baik, yang gagal memenuhi fungsi yang dimaksudkan dari hak atas tanah yang diberikan, dapat dikategorikan sebagai tanah yang tidak dikelola sesuai dengan pedoman hukum. Masalah muncul ketika tanah yang telah dibebani dengan hipotek sebagai jaminan utang ditetapkan sebagai tanah terbengkalai. Keputusan ini dapat mengurangi atau menghilangkan nilai ekonomi jaminan, yang dapat merugikan kreditur

Jurnal Manajemen, Ekonomi, Hukum, Kewirausahaan, Kesehatan, Pendidikan dan Informatika (MANEKIN)
Volume 4, No. 04, Juni Tahun 2026
ISSN 2985-4202 (media online)
Hal 268-276

yang memiliki hak jaminan. Situasi ini menimbulkan masalah hukum terkait status hak jaminan dan efektivitas perlindungan hukum yang seharusnya diberikan kepada kreditur. Pada dasarnya, hak jaminan memberikan kreditur hak untuk mendapatkan pelunasan utang terlebih dahulu dengan menjual objek jaminan. Namun, jika hal atas tanah tersebut berakhir karena dinyataakan sebagai tanah terlantar, penegakan hak tersebut menjadi sulit, dan objek yang digunakan sebagai jaminan dapat hilang. Oleh karena itu, perlu untuk menetapkan pengaturan dan mekanisme hukum yang dapat menjaga keseimbangan antara kewenangan negara dalam mengelola tanah terbengkalai dan hak-hak kreditur sebagai pemegang hak jaminan. Cara bank memberikan pinjaman didasarkan pada prinsip kehati-hatian, yang dikenal sebagai prinsip kehati-hatian perbankan, sebagaimana diuraikan dalam peraturan yang mengatur sektor perbankan. Salah satu cara menerapkan prinsip ini adalah melalui jaminan berwujud, yang melibatkan hak gadai atas tanah. Dengan hak gadi, kreditur mendapatkan kepatian hukum mengenai pembayaran kembali yang dijamin, jika debitur gagal memenuhi kewajibannya. Oleh karena itu, keberadaan objek jaminan merupakn faktor yang sangat penting dalam menjamin terwujudnya hak kreditur. Namun dalam praktinya, masih ada kasus dimana tanah telah diberikan hak gadai tetapi tidak digunakan sesuai dengan sifat dan tujuan hak atas tanah yang diberikan. Keputusan ini menimbulkan masalah hukum karena ada dua kepentingan yang sama-sama mendapat perlindungan hukum.

Kepentingan negara dalam menggunakan lahan sesuai dengan fungsi sosialnya, dan kepentingan kreditur untuk mendapatkan kembali pinjaman mereka melalui jaminan. Selain itu, ketiadaan peraturan yang ejlas mengenai status hak jaminan ketika objek yang dijaminkan diidentifikasi sebagai lahan terlantar dapat menyebabkan risiko hukum. Situasi ni menunjukkan perlunya keselarasan antara hukum pertanian, hukm jaminan, dan hukum perbankan untuk menjamin perlindungan hak kreditur tanpa mengabaikan tujuan untuk merapikan lahan yang tidak terpakai. Berdasarkan situasi ini, penelitian ini menjadi penting untuk meneliti seberapa besar bentuk perlindungan hukum yang tersedia bagi kreditur yang memegang hak jaminan dan bagaimana konsep perlindungan hukum yang ideal dapat diperoleh. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat untuk berkontribusi pada pengembangan jaminan hukum di Indonesia dan menjadi masukan bagi para pembuat kebijakan dalam menciptakan kepastian hukum, keadilan, dan manfaat bagi semua pihak yang terlibat.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif yang menitikberatkan pada norma-norma hukum yang menentukan syarat sahnya kreditur pemegang hak tanggungan atas objek jaminan yang ditetapkan sebagai terlantar tanah. Metode yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (perundang-undangan), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case Approach*). Pendekatan peraturan-undangan dilakukan dengan menganalisis berbagai ketentuan yang berkaitan dengan hak tanggungan, pertanahan, dan perbankan, sedangkan pendekatan konteks digunakan untuk menganalisis teori-teori mengenai hak jaminan, kepastian hukum, dan perlindungan hukum. Sekalipun demikian, pendekatan kasus dilakukan dengan analisis penyelesaian pengadilan atau perkara yang berkaitan dengan obyek tanggungan yang disebut dengan telantar tanah.

Ketiga jenis ilmu hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah ilmu hukum primer, sekunder, dan tersier. Undang-undang yang pertama antara lain, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, UU Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undangan yang mengatur tentang terlantar. Bahan hukum sekunder terdiri dari buku, jurnal ilmiah, temuan penelitian, dan kesimpulan yang berkaitan dengan objek penelitian. Sebaliknya, bahan hukum tersier mencakup kamus hukum, ensiklopedia, dan sumber lain yang mendukung penelitian.

Sumber-sumber hukum dikumpulkan melalui penelitian kepustakaan yang mencakup kegiatan katalogisasi, identifikasi, serta penelaahan terhadap berbagai teks dan dokumen hukum yang relevan dengan topik penelitian. Selanjutnya, seluruh sumber hukum tersebut dianalisis secara kualitatif menggunakan pendekatan deskriptif-analitis; metode ini melibatkan ekstraksi ketentuan

Jurnal Manajemen, Ekonomi, Hukum, Kewirausahaan, Kesehatan, Pendidikan dan Informatika (MANEKIN)
Volume 4, No. 04, Juni Tahun 2026
ISSN 2985-4202 (media online)
Hal 268-276

hukum yang relevan, pengaitannya dengan teori dan doktrin hukum, serta penarikan kesimpulan secara deduktif untuk menjawab pertanyaan penelitian mengenai jenis perlindungan hukum yang tersedia bagi kreditur yang memiliki hak jaminan atas agunan berupa tanah terlantar.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Tinjauan umum Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan kebendaan

Hak tanggungan adalah lembaga yang memberikan jaminan atas hak atas tanah beserta benda-benda yang terkait, dengan memberikan prioritas kepada kreditur ketika debitur gagal memenuhi kewajibannya. Pengaturan hak tanggungan di Indonesia sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, mencakup hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang terkait dengan tanah (UUHT). Terbentuknya UUHT merupakan implementasi amanat dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Dasar Agraria (UUPA), yang terbentuknya lembaga penjamin yang memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang terlibat. Hak Tanggung mempunyai sifat sebagai hak jaminan yang memberikan prioritas (*droit de preference*) kepada kreditur yang memegang hak tanggungan dibandingkan dengan kreditur lainnya. Selain itu, hak tanggungan memiliki sifat mengikuti (*droit de suite*), artinya hak ini tetap melekat pada objek yang dijaminkan meskipun hak kepemilikan tanah dialihkan kepada pihak lain. Karakteristik ini memberikan kepastian hukum kepada kreditur bahwa utang mereka tetap terlindungi selama hak gadai melekat pada jaminan. Dalam praktik perbankan, tanah merupakan bentuk jaminan yang paling umum digunakan karena memiliki nilai ekonomi yang relative stabil dan lebih mudah ditegakkan jika pemberi pinjaman gagal memenuhi kewajibannya. Oleh karena itu, sebelum memberikan pinjaman, bank akan melakukan analisis berdasarkan prinsip kehati-hatian (Prinsip Kehati-hatian perbankan) dengan memberikan kemampuan debitur, kondisi bisnis, dan nilai jaminan. Jadi, keberadaan hak jaminan tidak hanya memberikan perlindungan hukum kepada kreditur tetapi juga berfungsi sebagai alat untuk mengurangi risiko kemacetan kredit.

Menurut Boedi Harsono, hak jaminan adalah hak garansi yang memberi kekuatan kreditur untuk mendapatkan kembali uang mereka dengan mendapatkan kembali uang mereka dengan menjual aset yang dijaminkan jika debitur melanggar janjinya. Posisi ini menunjukkan bahwa hak jaminan memegang peranan penting dalam memastikan kepastian hukum dibindang pembiayaan dan perbankan. Namun perlindungan hukum yang diberikan oleh hak jaminan tidaklah mutlak. Dalam situasi tertentu, seperti ketika hak atas tanah dicabut karena pencabutan, berakhirnya jangka waktu hak tersebut, atau ketika tanah tersebut dinyatakan sebagai tanah terbengkalai oleh negara, keberadaan hak gadai dapat mempengaruhi. Akibatnya, kreditur dapat kehilangan jaminan yang menjadi dasar untuk melunasi hutang mereka.

3.2 Tanah Terlantar dalam Perspektif Hukum Pertanahan Indonesia

Pada intinya, tanah memiliki fungsi sosial, sebagaimana dinyatakan dengan jelas dalam Pasal 6 UUPA. Jadi, setiap hak atas tanah tidak hanya memberikan pemegangnya kekauasaan untuk menggunakan tanah untuk kepentingan mereka sendiri, tetapi juga disertai dengan tanggung jawab untuk mengolah, menggunakan, dan merawat tanah sesuai dengan tujuan hak yang diberikan. Konsep fungsi sosial merupakan dasar bagi pemerintah untuk menyatukan penggunaan dan pengelolaan tanah guna mencegah kontrol yang tidak adil atau melindungi atas tanah. Seiring berjalannya waktu, pemerintah mengeluarkan Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2021 tentang Peraturan Lahan yang tidak digunakan dan terbengkalai sebagai dasar hukum untuk menertibkan lahan yang tidak digunakan sesuai haknya. Menurut peraturan ini, lahan terbengkalai mengacu pada hak atas tanah, hak pengelolaan tanah, atau tanah yang diperoleh berdasarkan kepemilikan yang sengaja tidak diolah, tidak digunakan, tidak dimanfaatkan, dan/ atau tidak dipelihara. Penentuan lahan terbengkalai tidak dilakukan secara langsung. Jika pemegang hak masih tidak memenuhi kewajibannya, maka tanah tersebut kemudian secara resmi dinyatakan sebagai tanah terbengkalai. Setelah keputusan dibuat, hak atas tanah tersebut langsung dicabut, sehinggantanah tersebut langsung dikembalikan ke kendali negara. Masalah muncul ketika tanah yang ditetapkan sebagai tanah terbengkalai sebenarnya dibebani dengan hak gadai sebagai jaminan untuk pinjaman ke bank. Dalam situasi tersebut, terdapat dua kepentingan hukum yang bertentangan. Di satu sisi, negara

Jurnal Manajemen, Ekonomi, Hukum, Kewirausahaan, Kesehatan, Pendidikan dan Informatika (MANEKIN)
Volume 4, No. 04, Juni Tahun 2026
ISSN 2985-4202 (media online)
Hal 268-276

berkepentingan untuk mnegatur tanah yang tidak terpakai sehingga dapat digunakan untuk mencapai kemakmuran sebesar mungkin bagi rakyat.

Di sisi lain, kreditor memiliki hak hukum yang dijamin oleh Undang-Undang tentang Tanah Pertanian untuk memulihkan utang mereka melalui aset jaminan. Konflik kepentinan ini menimbulkan masalah mengenai sejauh mana perlindungan hukum bagi kreditor jika jaminan tersebut kehilangan statusnya sebagai kepemilikan tanah karena dinyatakan sebagai tanah terbengkalai. Jika tidak ada prngaturan yang jelas, tujuan pembuatan jaminan sebagai lembaga penjamin untuk memberikan kepastian hukum kepada kreditur mungkin tidak efektif.

3.3 Bentuk Perlindungan Hukum bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan atas Objek Jaminan yang Ditetapkan Sebagai Tanah Terlantar

Perlindungan hukum adalah salah satu prinsip dasar dalam sistem hukum yang bertujuan menjamin hak dan kepentingan setiap individu yang memiliki kapasitas hukum. Dalam kaitan hukum anatra debitur dak kreditur, perlindungan hukum terwujud melalui pemberian hak jaminan berupa hak tanggungan yang memberikan posisi khusus kepada kreditur dalam mendapatkan pengembalian piutangnya. Namun, ketika objek hak tanggungan ditentukan sebagai tanah tidak terawat, perlindungan hukum untuk kreditur menghadapi hambatan karena objek jaminan bisa kehilangan status kepemilikan tanah. Berdasarkan teori perlindungan hukum yang diungkapkan oleh Philipus M.Hadjon, perlindungan hukum meliputi perlindungan hukum yang bersifat preventif dan perlindungan hukum yang bersifat represif. Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk menghindari pelanggaran hak dengan adanya pengaturan yang tegas dan kepastian hukum, sedangkan perlidnungan hukum represif berfungsi menyediakan penyelesaian setelah adanya sengketa atau pelanggaran hak. Kedua jenis perlindungan ini sangat penting untuk memberikan jaminan bagi kreditur yang memiliki hak tanggungan.

3.1.1 Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum yang bersifat preventif dilaksanakan sebelum munculnya sengketa atau kerugian bagi kreditur. Dalam praktik perbankan, jenis perlindungan ini direalisasikan melalui penerapan prinsip kehati-hatian *(prudential banking principle*) yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 mengenai perbankan. Sebelum memberikan kredit, bank harus menganalisis karakter debitur, kemampuan membayar, keadaan usaha, modal, prospek usaha, serta mutu objek jaminan. Selain itu, bank harus memastikan bahwa tanah yang menjadi objek hak tanggungan tidak sedang berkonflik, tidak termasuk dalam area yang dilarang untuk digunakan, serta digunakan sesuai dengan tujuan pemberian hak atas tanah. pengawasan rutin terhadap eksistensi dan penggunaan objek jaminan juga merupakan bagian dari upaya pencegahan agar tanah tidak memenuhi syarat sebagai tanah yang terlantar.

Perlindungan preventif membutuhkan kerja sama yang baik antara lembaga perbankan dan instansi pertanahan. Jika ada tanda-tanda bahwa suatu lahan akan ditentukan sebagai tanah terlantar, pemiliki hak tanggungan sebaiknya mendapatkan informasi sejak awal melakukan tindakan hukum atau administratif untuk melindungi kepentingannya. Dengan adanya transparansi informasi tersebut, risiko kerugian yang dihadapi kreditur dapat dikurangi.

3.1.2 Perlindungan Hukum Represif

Tindakan perlindungan hukum diterapkan ketika tanah dinyatakan sebagai tanah terlantar, yang berpotensi merugikan kreditur. Dalam keadaan seperti itu, kreditur dapat menggunakan berbagai mekanisme hukum yang tersedia, baik melalui proses pengadilan sebagaimana diatur oleh undang-undang dan peraturan yang berlaku.[1] Kreditur juga dapat mengambil tindakan hukum terhadap debitur jika penelantaran tanah disebabkan oleh kelalaian atau tindakan yang disengaja dari debitur, yang mengakibatkan hilangnya nilai jaminan. Pada dasarnya, debitur bertanggung jawab untuk menjaga jaminan dalam kondisi baik sehingga tetap mempertahankan nilai ekonominya dam tidak menimbulkan kerugian bagi kreditur. Jika kewajiban tersebut tidak dipenuhi, debitur dapat

[1] Agustina, 'Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Hak Atas Tanah Yang Terindikasi Terlantar Berdasarkan Undang- Undang Pokok-Pokok Agraria'.

Jurnal Manajemen, Ekonomi, Hukum, Kewirausahaan, Kesehatan, Pendidikan dan Informatika (MANEKIN)
Volume 4, No. 04, Juni Tahun 2026
ISSN 2985-4202 (media online)
Hal 268-276

dimintai pertanggungjawaban sesuai dengan perjanjian kredit atau ketentuan hukum perdata mengenai pelanggaran kontrak. Di sisi lain, jika terdapat keputusan administratif yang dianggap bertentangan dengan peraturan hukum atau merugikan hak kreditur, kreditur dapat mengambil tindakan hukum melalui prosedur hukum yang berlaku. Langkah ini merupakan suatu bentuk tindakan perlindungan untuk memastikan kepastian hukum dan untuk memastikan bahwa setiap tindakan pemerintah terus mempertimbangkan hak-hak ketiga yang jujur.

3.1.3 Kedudukan Kreditur Sebagai Pemegang Hak Preferen

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 memberikan prioritas kepada kreditur yang memiliki jaminan atas kreditur lainnya. Posisi preferensi ini merupakan hasil dari sifat hak gadai, yaitu hak jaminan nyata yang memungkinkan pememgangnya dibayar terlebih dahulu dari hasil penjualan harta yang digadaikan. Namun, posisi preferensi ini menjadi kurang efektif jika tanah yang dijadikan jaminan telah dikeluarkan dari hak tersebut, misalnya ketika dinyatakan sebagai tanah terlantar. Dalam situasi tersebut, hak gadai kehilangan objeknya yang merupakan dasar penegakannya, sehingga kreditur berpotensi kehilangan jaminan untuk melunasi utangnya. Oleh karena itu, perlu dibuat pengaturan yang jelas yang memberikan perlindungan bagi kreditur yang telah memperoleh hak gadai yang sah dan dengan itikad yang baik. Berdasarkan penjelasan diatas, dapat dipahami bahwa perlindungan hukum bagi kreditur tidak hanya bergantung pada keberadaan hak gadai sebagai lembaga penjamin, dan hukum perbankan. Sinkronisasi ini diperlukan untuk memastikan bahwa proses penataan lahan yang tidak terpakai tidak menghilangkan kepastian hukum dan tetap memberikan perlindungan yang adil kepada kreditur yang memegang hak jaminan.

Dari perspektif jaminan hukum, penghapusan obejk hak jaminan tidak mengakhiri hubungan antara hukum kreditur dan debitur yang tercipta melalui perjanjian utama, yaitu perjanjian kredit. Debitur tetap harus membayar kembali utang kepada kreditur sebagaimana disepakati dalam kontrak. Namun, kreditur kehilangan hak jaminan yang memudahkan penegakan hukum, sehingga mereka berubah menjadi hanya memiliki klaim berdasarkan hubungan kontraktual. Hal ini tentu meningkatkan risiko kredit dalam mendapatkan pembayaran utang mereka. Oleh karena itu, perlindungan bagi kreditur sebagai pemegang hak preferensi tidak cukup hanya diatur dalam Undang-Undang tentang Hak Jaminan. Hal ini juga perlu didukung oleh peraturan yang memberikan kepastian mengenai status hak jaminan dalam proses rehabilitasi lahan. Salah satu cara untuk melindungi kewajiban adalah dengan memberitahukan otoritas pertanahan kepada kreditur sebelum mengambil keputusan untuk menyatakan lahan sebagai lahan terlantar. Hal ini memberi kreditur kesempatan untuk mengambil langkah-langkah untuk menyelamatkan pinjaman atau meminta peminjam untuk memenuhi kewajibannya dengan menggunakan lahan sesuai tujuan. Dengan pengaturan ini, posisi kreditur sebagai pemegang hak preferensi tetap mendapat perlindungan hukum tanpa mengurangi izin negara dalam menata lahan terbengkalai. Pendekatan ini menunjukkan kesimbangan antara kepentingan public dalam memanfaatkan lahan sebaik-baiknya dan kebutuhan sektor swasta akan kepastian hukum dalam perjanjian kredit.

3.1.4 Hambatan dalam Memberikan Perlindungan Hukum kepada Kreditur

Meskipun klaim yang dijamin memberikan prioritas kepada kreditur, penerapannya masig menghadapai banyak tantangan, salah satu masalah utama adalah kurangnya aturan yang jelas yang secara spesifik mendefinisikan kreditur yang memegang hak jaminan selama proses penataan lahan terbengkalai. Akibatnya, ketika lahan diklasifikasikan sebagai lahan terbengkalai, kreditur seringkali berada pada posisi yang tidak menguntungkan karena aset jaminan hilang tanpa mekanisme perlindungan yang memadai. Tantangan lainnya adalah kurangnya koordinasi antara lembaga perbankan dan kantor pertanahan dalam berbagi informasi tentang status lahan yang berfungsi sebagai jaminan. Kurangnya sistem informasi terintegrasi seringkali menyebabkan bank baru mengetahui tentang penetapan lahan terbengkalai setelah proses selesai. Situasi ini menurunkan efektivitas hak jaminan sebagai alat untuk melindungi risiko kredit. Selain faktor regulasi, hambatan juga datang dari peminjaman yang gagal melaksanakan tanggungjawan mereka dalam menggunakan dan memelihara lahan sesuai dengan ketentuan untuk tujuan hak jaminan. Penggusuran tanah oleh debitur bukan hanya tentang memenuhi kewajiban sebagai pemegang hak atas tanah, tetapi juga menyebabkan kerugian bagi kreditur yang memberikan pembiayaan dengan jaminan hipotek.

Jurnal Manajemen, Ekonomi, Hukum, Kewirausahaan, Kesehatan, Pendidikan dan Informatika (MANEKIN)
Volume 4, No. 04, Juni Tahun 2026
ISSN 2985-4202 (media online)
Hal 268-276

Selain tantangan yang berasal dari aspek regulasi, perlindungan hukum bagi kreditur juga menghadapi masalah dalam penerapan di lapangan. Salah satu hambatan tersebut adalah belum maksimalnya pengawasan terhadap penggunaan tanah yang telah dijadikan objek hak tanggungan. Dalam praktiknya, lembaga perbankan biasanya hanya mengevaluasi objek jaminan pada saat pemberian kredit, sementara pengawasan terhadap pemanfaatan tanah setelah pencairan pinjaman masih cukup terbatas. Sebagai akibat, bank sering tidak menyadari bahwa lahan tersebut sudah lama tidak digunakan sampai akhirnya terlibat dalam proses pengidentifikasian sebagai tanah terabaikan oleh lembaga pertanahan. Hambatan lainnya adalah belum tersedianya mekanisme yang secara jelas mewajibkan instansi pertanahan untuk melibatkan kreditur pemegang hak tanggungan di setiap tahap penertiban tanah yang tidak terkelola. Kreditur adalah pihak yang memiliki kepentingan hukum langsung terhadap objek tanah itu. Ketidakhadiran kreditur dalam proses itu berisiko mengurangi hak kreditur untuk mendapatkan informasi, mengajukan keberatan, serta melalukan tindakan hukum demi melindungi kepentingannya. Selain itu terdapat pula hambatan berupa minimnya kesadaran hukum beberapa debitur dalam melaksanakan kewajiban untuk mengolah dan memanfaatkan tanah sesuai dengan tujuan pemberian hak. Pengabaian tanah oleh debitur tidak hanya bertentangan dengan prnsip fungsi sosial hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Dasar Pokok Agraria, tetapi juga menimbulkan risiko kerugian bagi kreditur yang telah memberikan kredit dengan jaminan hak tanggungan. Karena itu, peningkatan pemahaman hukum masyarakat mengenai tanggung jawab pemilik hak atas tanah menjadi elemen krusial dalam mencegah munculnya perselisihan akibat penetapan tanah yang terbengkalai. Dalam menghadapai berbagai tantangan tersebut, diperlukan langkah-langkah strategis berupa perbaikan regulasi, penguatan kolaborasi antara Kementerian Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), instansi perbankan, dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK), serta peningkatan sistem informasi pertanahan yang terpadu. Melalui sistem itu, bank bisa dengan cepat mendapatkan informasi tentang status objek jaminan yang sedang ditertibkan, sehingga dapat segera mengambil langkah-langkah untuk menyelematkan kredit. Usaha ini diharapkan dapat memperbaki efektivitas pengamanan hukum.

3.1.5 Implementasi Perlindungan Hukum terhadap Kreditur dalam Praktik Perbankan

Dalam dunia perbankan, perlindungan hukum kepada pihak pemberi pinjaman tidak hanya diberikan melalui pengikatan jaminan dengan hak-hak tertentu, tetapi juga melalui berbagai metode monitoring terhadap standar kualitas kredit. Sebagai lembaga perantara, bank diwajibkan untuk menerapkan prinsip kehati-hatian disetiap tahap penyaluran kredit, dimulai dari evaluasi kelayakan peminjam, penilaian aset jaminan, hingga pengawasan atas penggunaan kredit dan kondisi aset jaminan selama masa perjanjian kredit berlangsung. Pengawasan terhadap aset jaminan sangat penting karena tanah yang tidak digunakan sesuai dengan tujuan pemberian hak berpotensi dianggap sebagai tanah terlantar. Oleh sebab itu, bank harus melakukan pemantauan secara berkala terhadap status dan penggunaan tanah yang menjadi jaminan. Jika terdapat tanda-tanda bahwa tanah tersebut tidak dikelola atau tidak dirawat dengan baik, bank dapat memberikan peringatan kepada peminjam untuk segera memenuhi tanggungjawabnya. Tindakan ini merupakan bentuk perlindungan hukum yang bersifat preventif, yang bertujuan untuk menghindari penurunan nilai ekonomi aset jaminan. Selain pengawasan yang dilakukan oleh bank, perlindungan hukum juga memerlukan dukungan dari lembaga pemerintah, khususnya Kementerian Nasional (ATR/BPN). Dalam proses penertiban tanah yang tidak terurus, komunikasi yang efektif antara ATR/BPN dan pihak perbankan menjadi sangat krusial, terutama jika tanah yang sedang diidentifikasi telag dibebani hak tanggungan. Dengan adanya kerjasama ini, kreditur dapat mengetehui status dari aset jaminan dana menjalankan langkah hukum yang diperlukan sebelum tanah tersebut ditetapkan sebagai tanah terlantar.

3.4 Analisis Akibat Hukum Penetapan Tanah Terlantar terhadap Hak Tanggungan

Penetapan tanah sebagai tanah terlantar memiliki konsekuensi hukum yang tidak hanya mempengaruhi pemegang hak atas tanah tetapi juga pihak ketiga yang memiliki hubungan hukum dengan tanah tersebut, termasuk kreditur yang memiliki hak jaminan atas tanah tersebut. Dalam praktiknya, skenario ini menimbulkan masalah karena hak gadai merupakan hak jaminan kebendaan yang bergantung pada keberadaan hak atas tanah yang menjadi objek jaminannya. Jika hak atas tanah tersebut dibatalkan, maka hak gadai itu pun berakhir. Menurut UU Nomor 4 tahun 1996

Jurnal Manajemen, Ekonomi, Hukum, Kewirausahaan, Kesehatan, Pendidikan dan Informatika (MANEKIN)
Volume 4, No. 04, Juni Tahun 2026
ISSN 2985-4202 (media online)
Hal 268-276

tentang hak gadai, hak gadai bersifat tambahan, artinya keberadaanya bergantung pada perjanjian utama, yaitu perjanjian pinjaman. Selain itu, hak gadai bergantung pada keberadaan hak kepemilikan tanah yang berfungsi sebagai jaminan. Oleh karena itu, jika hak atas tanah tersebut dicabut karena tanah tersebut dinyatakan sebagai tanah terlantar sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021, maka objek yang menjadi dasar terbentuknya hak gadai tersebut tidak ada lagi.

Akibatnya, jaminan kreditur kehilangan yang awalanya menjadi dasar untuk melunasi utangnya. Situasi ini menimbulkan masalah hukum bagi kreditur, terutama jika mereka menerima hak jaminan dengan itikad baik dan telah sepenuhnya mengikuti semua prosedur untuk menetapkan hak jaminan sebagaimana dipersyaratkan oleh Peraturan perundang-undangan. Kreditur tidak mempunyai wewenang untuk mengelola atau menggunakan tanah yang digunakan sebagai jaminan, karena tanggung jawab atas tanah tersebut tetap berada pada pemegang hak atas tanah atau debitur. Namun, karena debitur gagal menggunakan tanah tersebut dengan benar, kreditur juga akhirnya menghadapai risiko kehilangan jaminan. Dari prespektif teori kepastian hukum, situasi ini tidak sepenuhnya mencerminkan adanya perlindungan bagi hak-hak kreditur. Aturan hukum memerlukan aturan yang jelas dan konsisten yang dapat melindungi setiap orang yang memperoleh hak dengan benar. Jika hak gadai dapat dicabut karena penetapan tanah terlantar tanpa mekanisme perlindungan apapun untuk jika hak gadai menjadi jaminan fisik bagi para kreditur, maka tujuan pembentukan hak gadai sebagai lembaga penjamin fisik menjadi kurang efektif. Dari perspektif teori keadilan, penetapan tanah terlantar memang merupakan bentuk pelaksanaan fungsi sosial kepemilikan tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Dasar Pertanahan.

Negara memastikan bahwa tanah digunakan dengan cara terbaik untuk mencapai kemakmuran terbesar bagi rakyat. Namun, pelaksanaan fungsi sosial ini tidak boleh mengabaikan hak pihak ketiga yang telah memperoleh hak secara sah, termasuk kreditur yang memegang hak gadai. Oleh karena itu, perlu adanya keseimbangan antara kepentingan negara dalam mengatur tanah terlantar dan kepentingan kreditur dalam mendapatkan pembayaran utang mereka. Dalam praktiknya, kreditur dapat mengalami kerugian karena beberapa faktor. Pertama, debitur sengaja atau karena kelalaian tidak menggunakan tanah sesuai dengan tujuan hak penggunaan tanah, sehingga memenuhi kriteria tanah terlantar. Kedua, kurangnya sistem informasi yang memadai. Mengenai proses reklamasi lahan kredit yang tidak produktif, kami tidak mengetahui bagaimana jaminan tersebut saat ini ditentukan. Ketiga, tidak ada ketentuan hukum yang jelas yang memberikan peran formal kepada kreditur dalam proses penanganan lahan terlantar, sehingga kemampuan mereka untuk mengajukan permohonan yang disetujui sangat terbatas. Jika situasi ini berlanjut, lembaga perbankan terpercaya mungkin kurang bersedia memberikan pinjaman yang dijamin dengan hak atas tanah. Bank akan lebih berhati-hati dalam menerima tanah sebagai jaminan, terutama jika ada tanda-tanda bahwa tanah tersebut tidak digunakan secara produktif. Dampkanya tidak hanya dirasakan oleh lembaga keuangan, namun juga oleh masyarakat yang memerlukan akses pendanaan melalui pinjaman. Oleh karene itu, perlu dilakukan sinkronisasi anatra Undang-Undang Hak Hipotek, Undang-Undang Agraria Dasar, dan Peraturan Pemerintah Nmor 20 Tahun 2021 untuk memastikan kejelasan mengenai kepemilikan hak hipotek jika jaminan dinyatakan sebagai lahan terlantar.

Pengaturan ini dapat dilakukan dengan memberitahukan kepada kreditur sebelum tanah dinyatakan terlantar, memberi kreditur kesempatan untuk mengajukan permohonan, atau mengizinkan kreditur diberi waktu untuk melunasi pinjaman yang dijamin dengan tanah tersebut. Dengan cara ini, perlindungan hukum bagi kreditur tidak hanya diberikan melalui hak adai sebagai bentuk jaminan nyata, tetapi juga melalui kebijakan hukum yang menawarkan kepastian, keadilan, dan manfaat bagi semua pihak yang terlibat. Pengaturan yang lebih komprehensif akan menciptajan kesimbangan antara kewenangan negara untuk mengatur tanah yang tidak terpakai dan perlindungan hak kreditur sebagai pemegang jaminan. Undang-Undang Dasar Pokok Agraria, dan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 untuk memastikan kejelasan mengenai kepemilikan hak hipotek jika jaminan dijamin sebagai lahan terlantar pengaturan ini dapat dilakukan dengan memberitahukan kepada kreditir sebelum tanah dinyatakan terlantar, memberi kreditur kesempatan untuk mengajukan permohonan, atau mengizinkan kreditur diberi waktu untuk melunasi pinjaman yang dijamin dengan tanah tersebut. Dengan cara ini, perlindungan hukum bagi kreditur tidak hanya diberikan melalui hak gadai sebagai bentuk jaminan nyata, tetapi juga melalui kebijakan hukum

yang menawarkan kepastian, keadilan, dan manfaat bagi semua pihak yang terlibat. Pengaturan yang lebih komprehensif akan menciptakan keseimbangan antara kewenangan negara untuk mengatur tanah yang tidak terpakai dan perlindungan hak kreditur sebagai pemegang jaminan.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan temuan penelitian, dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum bagi kreditur pemegang hak tanggungan atas objek jaminan yang ditetapkan sebagai tanah terlantar belum sepenuhnya memberikan kepastian hukum. Meskipun Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 memberikan prioritas kepada kreditur dalam pelunasan piutang, penetapan tanah sebagai tanah terlantar menurut Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 berpotensi menghapuskan hak atas tanah yang dijadikan agunan tersebut. Akibatnya, hak tanggungan kehilangan objeknya, sehingga kreditur berisiko kehilangan jaminan nyata yang menjadi dasar pelunasan utang. Situasi ini menunjukkan masih adanya ketidakselarasan antara ketentuan hukum mengenai jaminan dan hukum pertanahan terkait posisi kreditur. Perlindungan hukum bagi kreditur dapat dilakukan melalui langkah-langkah preventif dan reaktif. Perlindungan preventif dicapai dengan menerapkan prinsip kehati-hatian di lembaga perbankan, memantau penggunaan objek jaminan, serta melakukan koordinasi antara bank dan kantor pertanahan. Sementara itu, langkah perlindungan reaktif dilakukan dengan menyediakan mekanisme keberatan, upaya administratif, atau penyelesaian sengketa apabila penetapan tanah terlantar merugikan hak-hak kreditur. Untuk menjamin kepastian hukum, diperlukan harmonisasi antara ketentuan pertanahan, Undang-Undang Hak Tanggungan, dan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021, serta adanya ketentuan yang mewajibkan pemberitahuan kepada kreditur sebelum penetapan tanah terlantar dilakukan. Dengan demikian, tujuan penertiban tanah terlantar sebagai upaya menjalankan fungsi sosial hak atas tanah tetap dapat tercapai tanpa mengabaikan perlindungan hak kreditur selaku pemegang hak jaminan.

DAFTAR PUSTAKA

Adhi, Agung Aristyawan, Endah Pujiastuti, and Taufan Dwi Putranto, 'Kedudukan Dan Pemenuhan Hak Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Dalam Proses Kepailitan Debitur The Position and Fulfillment of Mortgage Right Holders ' Claims in Debtor Bankruptcy Proceedings', 9.2 (2026), pp. 1214–33

Agustina, Fitrianti, 'Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Hak Atas Tanah Yang Terindikasi Terlantar Berdasarkan Undang- Undang Pokok-Pokok Agraria', 2.1 (2025)

Ali, Mirza Mar, Muhammad Rafli Alghifari, and Priliyani Nugroho Putri, 'Padjadjaran Law Review Analysis of Legal Protection for Creditors Holding Mortgage Guarantees Against Cancellation of Rights Certificates Being Encumbered by Mortgage Rights by the Court Padjadjaran Law Review Undang-Undang Dasar Negara Republik Benda-Benda', 10 (2022), pp. 1–10

Alief, Mochammad, Wahyu Firmansyah, and Abraham Ferry Rosando, 'Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Akibat Hapusnya Hak Milik Atas Tanah Sebagai Objek Jaminan Hak Tanggungan', 2023

Bima, Univesitas Muhammadiyah, 'Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.4 (2025) Tema/Edisi : Hukum Perdata (Bulan Keempat) Https://Jhlg.Rewangrencang.Com/', 6.4 (2025), pp. 1–14

Cristi, Lawrina, Natalia Lumare, and Gunawan Djajaputra, 'Identifikasi Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Atas Pelaksanaan Lelang Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan', 6.1 (2023), pp. 3261–68

Dengan, Tanggungan, Kreditur Pemegang, and Hak Tanggung, 'Daffa Saputro Akibat Hukum Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak', 2024, pp. 1–20

Fathimah, Salsabila, and Siti Malikhatun, 'Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Objek Eksekusi Hak Tanggungan', no. 213, pp. 167–84

Franciska, Wira, 'Perjanjian Penjaminan Kredit Perbankan Terhadap Objek Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan', 08.September (2022), pp. 2223–38

Hukum, Ilmu, and others, 'Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Sebagai Pemegang Hak Jaminan Dalam Perkara Debitur Wanprestasi', 4.2 (2023), pp. 337–43

Muniroh, Wardatul, and others, 'Jurnal Hukum Politik Dan Agama, Vol. 4 No. 01,Maret 2024', 4.01 (2024), pp. 1–17

Nofiyanti, Dwi, Ramlani Lina Sinaulan, and Vidi Galenso Syarief, 'Perlindungan Hukum Bagi Debitur Akibat Wanprestasi Terkait Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dibawah Nilai Jual / Limit Terhadap Obyek Jaminan', 4 (2024), pp. 4221–31

Sirait, Rio Hernando, and others, 'Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Debitur Dalam Pelelangan Jaminan

Jurnal Manajemen, Ekonomi, Hukum, Kewirausahaan, Kesehatan, Pendidikan dan Informatika (MANEKIN)

Volume 4, No. 04, Juni Tahun 2026

ISSN 2985-4202 (media online)

Hal 268-276

Bank Tidak Sesuai Prosedur', 15.2 (2025), pp. 246–61

Wahyuono, Bambang, and others, 'KEPASTIAN HUKUM BAGI KREDITUR PEMEGANG HAK', 14.2 (2024)