

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Proses Penertiban dan penetapan HGU yang dikelola PT. Karatau Limo Sajati sebagai Tanah terlantar yang dilakukan dengan cara inventarisasi, identifikasi dan penelitian, peringatan, usulan penetapan tanah terlantar dan penetapan tanah terlantar tidak berjalan sesuai aturannya. Sehingga memiliki kelemahan yang terdapat pada proses peringatan. Karena tidak adanya pemberitahuan atau tembusan kepada bank BRI sebagai pemegang hak tanggungan pada surat peringatan sebagaimana yang telah diatur pada Pasal 8 ayat (5) PP Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Berdasarkan kelemahan tersebut, Putusan Penetapan Tanah Terlantar yang dikeluarkan oleh BPN RI dapat di batalkan melalui gugatan ke PTUN yang di lakukan PT. Karatau Limo Sajati atau PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk. Sebagai pihak yang merasa kepentingannya dirugikan dalam jangka waktu 90 hari setelah dikeluarkannya Putusan Penetapan Tanah Terlantar berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan kelemahan yang terjadi pada proses penertiban tanah terlantar adalah sebagai salah satu syarat untuk membatalkan suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang di atur Pada Pasal 53 huruf a UU nomor 9 tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Namun, PT. Karatau Limo Sajati dan PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk. Tidak melakukan gugatan tersebut

sehingga putusan penetapan tanah terlantar tidak dapat lagi dibatalkan sekalipun keputusan tanah terlantar tersebut mengandung cacat prosedural. Pada prakteknya pemegang HGU terbagi menjadi 2 (dua) yaitu Pemegang HGU aktif dan pemegang HGU pasif. Pemegang HGU aktif adalah yang benar-benar mengusahakan hak atas tanahnya dan menggunakan peminjaman dari bank untuk memaksimalkan obyek HGU. Sedangkan pemegang HGU Pasif adalah pemegang hak yang hanya memanfaatkan data yuridis dari obyek HGU untuk melakukan peminjaman ke Bank dan hasil dari peminjaman tersebut dipergunakan untuk bisnis lainnya.

2. Kedudukan hak tanggungan pada bekas HGU yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar tersebut telah hapus. Karena penetapan tanah terlantar mengakibatkan hapusnya hubungan hukum terhadap obyek hak atas tanah dan bekas HGU telah dikuasai langsung oleh negara. Namun, hapusnya hak atas tanah yang di atasnya dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin, karena hak tanggungan merupakan perjanjian ikutan (*Accessoir*) dari perjanjian pokok yaitu perjanjian utang piutang atau perjanjian kredit. Selain itu, penetapan tanah terlantar pada HGU PT. Karatau Limo Sajati yang di atasnya dibebani hak tanggungan telah menurunkan posisi Bank BRI yang pada mulanya sebagai kreditur *separatis* sebagai pemegang hak tanggungan menjadi kreditor *Konkuren* yang tidak memiliki jaminan kebendaan. Pelunasan utang debitur selanjutnya diatur pada Pasal 1131 yang menjelaskan segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah

ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan perikatan perorangan debitur dan 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menjelaskan barang-barang atau harta yang dimiliki PT. Karatau Limo Sajati menjadi jaminan bersama bagi semua kreditur, dari hasil penjualan barang-barang yang di miliki PT. Karatau Limo Sajati akan dibagi menurut perbandingan piutang masing-masing kreditur kecuali bila diantara para kreditur ada alasan-alasan sah untuk di dahulukan.

3. Pemanfaatan tanah bekas HGU yang di atasnya dibebani hak tanggungan setelah ditetapkan sebagai tanah terlantar mendapatkan penundaan dari BPN RI. BPN RI melakukan penundaan tersebut karena permasalahan kedudukan status hukum hak tanggungan pada bekas HGU PT. Karatau Limo Sajati yang belum terselesaikan. Luas tanah bekas HGU yang diatasnya masih dibebani hak tanggungan akan dimanfaatkan dan digunakan untuk kepentingan rakyat dan Pemerintah Kabupaten Solok dengan rincian alokasi untuk masyarakat seluas 482 hektar dan untuk Pemerintah Kabupaten Solok seluas 200 hektar untuk pengembangan kawasan pertanian terpadu berbasis wisata dan pendidikan.

## **B. Saran**

1. Agar Kanwil BPN selalu memastikan serangkaian proses penertiban tanah terlantar telah berjalan sesuai aturannya. Sehingga putusan penetapan tanah terlantar yang dikeluarkan oleh BPN RI tidak dapat dibatalkan melalui gugatan ke PTUN berdasarkan kelemahan yang terdapat pada proses penertiban tanah terlantar.

2. Agar pihak bank meningkatkan kehati-hatiannya dalam menilai obyek HGU yang akan dibebani hak tanggungan.
3. Agar PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk. melakukan gugatan pailit ke Pengadilan Niaga dengan berposisi sebagai kreditor konkuren berdasarkan perjanjian pokok hutang piutang atau perjanjian kredit apabila hutang PT. Karatau Limo Sajati telah jatuh tempo.
4. Agar BPN RI tidak melakukan penundaan terhadap pemanfaatan luas tanah bekas HGU dengan mempertimbangkan kedudukan status hukum hak tanggungan pada bekas HGU. Hak Atas Tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar digunakan untuk kepentingan masyarakat dan negara melalui reforma agraria dan program strategis negara serta untuk cadangan negara lainnya. BPN RI hanya perlu menyesuaikan pemanfaatan bekas HGU berdasarkan Pasal 15 PP Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.



