

Akibat Hukum Penetapan Tanah Terlantar Terhadap Keberlakuan Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kebendaan Bagi Kreditur

Silva Fransisca Utami¹, Rosalinda Elsin Latumahina²

Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

E-mail: silvafrancisca16@gmail.com

Abstract: Tanah yang telah dibebani hak tanggungan berpotensi sewaktu-waktu ditetapkan sebagai tanah terlantar oleh negara apabila pemegang haknya lalai memenuhi kewajiban fungsi sosial atas tanahnya. Permasalahan utama yang timbul adalah hak tanggungan bersifat aksesoir, sehingga eksistensinya sangat bergantung pada keberadaan hak atas tanah sebagai objek pembebanannya, sementara kebijakan penertiban tanah terlantar belum secara eksplisit mengatur dampaknya terhadap kedudukan kreditur pemegang hak tanggungan. Artikel ini bertujuan menganalisis secara normatif akibat hukum penetapan tanah terlantar terhadap keberlakuan hak tanggungan sebagai jaminan kebendaan bagi kreditur. Penelitian menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penetapan tanah terlantar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025 mengakibatkan hapusnya hak atas tanah dan beralihnya tanah menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Karena hak tanggungan tunduk pada sifat aksesoir sebagaimana diatur Pasal 18 ayat (1) huruf d Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), hapusnya hak atas tanah secara otomatis mengakibatkan hapusnya hak tanggungan. Akibatnya, kreditur kehilangan hak *parate executie* (Pasal 6 UUHT) dan kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan (Pasal 14 UUHT), sehingga kedudukannya merosot dari kreditur preferen menjadi kreditur konkuren yang hanya dilindungi jaminan umum berdasarkan Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdata. Meskipun hapusnya hak tanggungan tidak menghapuskan utang debitur (Pasal 18 ayat (4) UUHT), kreditur kehilangan instrumen eksekusi untuk memperoleh pelunasan. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum serius karena kebijakan penertiban tanah terlantar yang bertujuan mewujudkan fungsi sosial tanah ternyata dapat berdampak langsung terhadap stabilitas dan kepastian hukum dalam sistem pembiayaan nasional.

Abstract: Indonesia's participation in international peace institutions has long been a cornerstone of its foreign policy, rooted in the constitutional mandate of Article 1 Paragraph 4 of the 1945 Constitution, which calls for active contribution to world peace based on independence and social justice. The emergence of the Board of Peace as an international institution focused on conflict resolution and peacebuilding raises significant questions regarding the legal basis, scope, and implications of Indonesia's membership under national law. This study aims to analyze the legality of Indonesia's membership in the Board of Peace, examine the applicable national legal framework governing international institutional participation, and formulate a normative understanding of how such membership aligns or conflicts with existing Indonesian law. This study employs a normative legal research method utilizing a statutory and conceptual approach. The results indicate that while Indonesia's constitution and international treaty law provide a general basis for participation in international organizations, specific legislative frameworks

Article History

Received: 12 June 2026

Revised: 15 June 2026

Published: 26 June 2026

Kata Kunci:

Tanah Terlantar; Hak Tanggungan;
Kreditur Preferen; Kreditur Konkuren;
Akibat Hukum; Jaminan Kebendaan.

Keywords:

*Abandoned Land; Mortgage Rights;
Preferred Creditor; Concurrent Creditor;
Legal Consequence; Collateral.*

governing membership conditions, obligations, and accountability mechanisms remain underdeveloped.



<https://doi.org/10.5281/zenodo.21128427>

This is an open-access article under the [CC-BY-SA License](#).

PENDAHULUAN

Tanah merupakan sumber daya agraria yang memiliki kedudukan strategis dalam kehidupan bangsa Indonesia. Sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945,¹ tanah harus dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Amanat konstitusi tersebut dijabarkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang antara lain menegaskan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.² Fungsi sosial tanah ini mengandung makna bahwa setiap pemegang hak atas tanah tidak hanya memperoleh kewenangan untuk menguasai dan menggunakan tanah, tetapi juga memikul kewajiban hukum untuk memelihara dan memanfaatkan tanahnya sesuai dengan peruntukan pemberian haknya.

Dalam kegiatan ekonomi modern, tanah telah berkembang menjadi instrumen jaminan utang yang paling banyak digunakan dalam praktik perbankan dan pembiayaan. Salah satu lembaga jaminan kebendaan atas tanah yang diakui oleh hukum positif Indonesia adalah hak tanggungan, yang diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT). Melalui hak tanggungan, kreditur memperoleh kedudukan istimewa sebagai kreditur preferen yang berhak didahulukan dalam pelunasan piutangnya dari hasil eksekusi objek jaminan apabila debitur wanprestasi.³ Sistem jaminan ini dirancang untuk menciptakan kepercayaan dalam hubungan pembiayaan sekaligus memberikan kepastian hukum bagi para pihak.

Namun demikian, kepastian hukum yang diharapkan tersebut berpotensi terganggu oleh kebijakan penertiban tanah terlantar yang dijalankan oleh negara. Keberadaan tanah terlantar merupakan masalah pertanahan yang serius karena bertentangan dengan prinsip fungsi sosial tanah sebagaimana diatur Pasal 15 UUPA.⁴ Ketika pemegang hak atas tanah secara sengaja tidak mengusahakan, tidak menggunakan, tidak memanfaatkan, dan tidak memelihara tanahnya sesuai tujuan pemberian hak, negara melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) berwenang melakukan penertiban hingga menetapkan tanah tersebut sebagai tanah terlantar.⁵ Penetapan tersebut membawa konsekuensi hukum yang sangat besar, yaitu hapusnya hak atas tanah dan beralihnya tanah menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Persoalan hukum yang mendasar muncul ketika tanah yang ditetapkan sebagai tanah terlantar tersebut ternyata sedang dibebani hak tanggungan sebagai jaminan utang kepada kreditur. Realitas ini bukan sekadar persoalan hipotetis, melainkan telah terjadi dalam praktik peradilan Indonesia. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2301 K/Pdt/2007.⁶ Memberikan gambaran nyata bagaimana sengketa atas

¹Agustri, R., & Saravistha, D. B. (2025). Peran dan tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah dalam pendaftaran hak tanggungan secara elektronik. *AL-DALIL: Jurnal Ilmu Sosial, Politik, dan Hukum*, 3(1), 39-46.

²Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2007), hlm. 167-170.

³Hirsanuddin, H., & Sudiarto, S. (2021). Perlindungan hukum bagi para pihak (kreditur dan debitur) melalui parate executie obyek hak tanggungan. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, 9(1), 253-267.

⁴Ardiyani, M. F., Prawesthi, W., & Aribawa, M. Y. (2025). Analisis yuridis penyelesaian tanah terlantar oleh pemegang hak guna bangunan. *J-CEKI: Jurnal Cendekia Ilmiah*, 4(3), 1770-1780.

⁵Kusumaningrat, I. D. G. A. (2019). Perlindungan hukum bagi kreditor terhadap hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan. *Acta Comitas*, 4(2), 251-262.

⁶Firmansyah, M. A. W., & Rosando, A. F. (2023). Perlindungan hukum terhadap kreditur akibat hapusnya hak milik atas tanah sebagai objek jaminan hak tanggungan. *SEIKAT: Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Hukum*, 2(6), 600-605.

status hukum tanah objek jaminan dapat mengakibatkan hapusnya hak tanggungan dan hilangnya perlindungan hukum bagi kreditur yang sejak awal telah bertindak sesuai prosedur dan dapat dikualifikasikan sebagai pihak yang beritikad baik. Perkara tersebut bermula dari tanah harta bersama pasca-perceraian yang dijual pihak mantan suami tanpa persetujuan mantan istri, kemudian dijadikan agunan di bank. Mahkamah Agung membatalkan jual beli tersebut karena cacat hukum berdasarkan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan, sehingga hak tanggungan yang melekat ikut batal dan kreditur kehilangan sarana eksekusinya.

Ancaman serupa, bahkan lebih sistemik, dapat bersumber dari kebijakan administratif negara berupa penetapan tanah terlantar. Persoalan ini memperlihatkan adanya tegangan norma antara dua rezim hukum yang memiliki kepentingan masing-masing, rezim hukum agraria yang mewajibkan pemanfaatan tanah sesuai fungsi sosialnya, dan rezim hukum jaminan kebendaan yang memberikan perlindungan kepada kreditur melalui hak preferennya atas objek jaminan. Hak tanggungan secara konseptual bersifat *droit de suite* (hak mengikuti objek) dan *droit de préférence* (hak didahulukan), yang seharusnya memberikan perlindungan maksimal kepada kreditur terhadap objek jaminan. Namun, ketika objek tersebut hapus akibat kebijakan administrasi negara, hak tanggungan turut hapus dan perlindungan dimaksud menjadi lenyap.

Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar yang telah dicabut dan diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025.⁷ mengatur secara terperinci prosedur penertiban tanah terlantar mulai dari inventarisasi hingga penetapan. Namun, peraturan tersebut tidak mengatur secara eksplisit bagaimana kedudukan dan keterlibatan kreditur pemegang hak tanggungan dalam proses tersebut, baik pada tahap evaluasi, peringatan, maupun saat penetapan akhir dilakukan. Kekosongan norma ini menciptakan ketidakpastian hukum yang serius bagi kreditur yang pada dasarnya tidak terlibat dalam tindakan penelantaran tanah oleh debiturnya.

Kajian ini semakin relevan mengingat pentingnya stabilitas hukum jaminan dalam mendukung sistem pembiayaan nasional. Ketidakpastian terhadap keberlangsungan hak tanggungan sebagai instrumen jaminan dapat menggoyahkan kepercayaan lembaga keuangan dalam menyalurkan kredit berbasis tanah. Berdasarkan latar belakang tersebut, artikel ini merumuskan masalah: *Apa akibat hukum penetapan tanah terlantar terhadap keberlakuan hak tanggungan sebagai jaminan kebendaan bagi kreditur?* Tujuan penulisan ini adalah menganalisis dan menjelaskan akibat hukum tersebut dalam kerangka hukum positif Indonesia guna menyumbangkan pemikiran akademik bagi harmonisasi antara rezim hukum agraria dan hukum jaminan kebendaan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan menelaah norma-norma hukum dalam peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum, doktrin, dan putusan pengadilan yang relevan.⁸ Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) untuk menelaah hierarki dan keterkaitan norma antara UUPA, UUHT, Peraturan Pemerintah tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar, dan KUHPdata; serta pendekatan konseptual (*conceptual approach*) untuk mengkaji konsep hak kebendaan, sifat *accessoir* hak tanggungan, serta kedudukan kreditur preferen dan konkuren berdasarkan doktrin hukum jaminan.

⁷Azzahra, S. F., & Badriyah, S. M. (2023). Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas objek eksekusi hak tanggungan. *Lex Renaissance*, 8(1), 167-184.

⁸Ardiyani, M. F., Prawesthi, W., & Aribawa, M. Y. (2025). Analisis yuridis penyelesaian tanah terlantar oleh pemegang hak guna bangunan (Studi Putusan MA Nomor 90 PK/TUN/2016 yang dikaitkan dengan Putusan MA Nomor 698 PK/Pdt/2022). *J-CEKI: Jurnal Cendekia Ilmiah*, 4(3), 1770-1780.

Bahan hukum yang digunakan mencakup bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan, serta bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal hukum, dan hasil penelitian terdahulu yang relevan. Seluruh bahan hukum dikumpulkan melalui studi kepustakaan dan dianalisis secara kualitatif-preskriptif untuk menemukan jawaban normatif terhadap rumusan masalah yang diteliti.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Konsep dan Dasar Hukum Tanah Terlantar dalam Hukum Pertanahan Indonesia

Tanah terlantar merupakan konsep hukum yang lahir dari prinsip fungsi sosial tanah dalam hukum agraria Indonesia. Undang-Undang Pokok Agraria melalui Pasal 6 menegaskan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, yang berarti setiap pemegang hak tidak hanya memiliki kewenangan menguasai tanah, tetapi juga memikul kewajiban untuk memanfaatkannya secara produktif demi kepentingan masyarakat dan negara.⁹ Kewajiban ini semakin dipertegas dalam Pasal 15 UUPA yang mewajibkan setiap pihak yang memiliki hubungan hukum dengan tanah untuk memelihara tanah tersebut, termasuk menjaga kesuburannya dan mencegah rusaknya.

Secara normatif, pengertian tanah terlantar dirumuskan dalam Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar, sebagai tanah hak, tanah hak pengelolaan, dan tanah yang diperoleh berdasarkan dasar penguasaan atas tanah yang dengan sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan tidak dipelihara. Rumusan ini menunjukkan bahwa unsur penting dalam konsep tanah terlantar bukan sekadar kondisi fisik tanah yang tampak kosong, melainkan adanya unsur kesengajaan dari pemegang hak untuk tidak memenuhi kewajibannya. Hal ini sejalan dengan pandangan Maria S.W. Sumardjono yang menyatakan bahwa tanah terlantar berkaitan erat dengan tidak dijalankannya fungsi sosial hak atas tanah oleh pemegang hak, karena hak atas tanah bukanlah hak yang bersifat mutlak, melainkan memiliki batasan berupa kewajiban memperhatikan kepentingan masyarakat.¹⁰

Pengaturan mengenai penertiban tanah terlantar saat ini bersumber dari Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 yang telah dicabut dan diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar. Kedua peraturan pemerintah tersebut merupakan pelaksanaan lebih lanjut dari kewenangan negara berdasarkan Pasal 15 UUPA dan merupakan instrumen hukum yang bertujuan memastikan bahwa tanah yang telah diberikan hak oleh negara benar-benar dimanfaatkan sesuai tujuan pemberian haknya. Dasar hukum hapusnya hak atas tanah akibat penelantaran juga dapat ditemukan dalam ketentuan UUPA sendiri, yaitu Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40 yang secara berturut-turut mengatur hapusnya hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan karena tanahnya ditelantarkan.¹¹

Penting untuk dipahami bahwa tidak setiap tanah yang secara fisik belum dimanfaatkan dapat langsung dikategorikan sebagai tanah terlantar. Penentuan status tanah terlantar memerlukan pemeriksaan yang cermat terhadap fakta di lapangan, termasuk mempertimbangkan kemungkinan adanya alasan yang dapat dibenarkan secara hukum seperti adanya sengketa kepemilikan, hambatan administratif, atau keadaan kahar yang berada di luar kendali pemegang hak. Pemahaman ini penting karena penetapan tanah terlantar membawa akibat hukum yang sangat besar, tidak hanya bagi

⁹Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2007), hlm. 345-346.

¹⁰Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, (Jakarta: Kompas, 2008), hlm. 78-80.

¹¹Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2007), hlm. 290-295.

pemegang hak atas tanah, tetapi juga bagi pihak ketiga yang memiliki kepentingan hukum atas tanah tersebut.

2. Mekanisme Prosedural Penetapan Tanah Terlantar: Implementasi Due Process of Law

Penetapan suatu bidang tanah sebagai tanah terlantar tidak dilakukan secara sewenang-wenang, melainkan harus melewati serangkaian tahapan administratif yang telah diatur secara terperinci. Kerangka prosedural ini merupakan perwujudan prinsip *due process of law* dalam hukum administrasi pertanahan, yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum serta memberikan perlindungan terhadap hak-hak pihak yang berpotensi terdampak oleh keputusan penetapan tersebut.¹²

Tahap pertama adalah inventarisasi tanah yang terindikasi terlantar. Pemerintah melalui kantor pertanahan melakukan pengumpulan data dan informasi mengenai bidang tanah yang diduga tidak dimanfaatkan sesuai tujuan pemberian haknya. Kegiatan ini dapat dilakukan berdasarkan hasil pemantauan rutin, laporan masyarakat, atau informasi yang diperoleh dari instansi terkait. Data yang dikumpulkan mencakup identitas pemegang hak, jenis hak atas tanah, luas dan lokasi tanah, kondisi fisik, serta bentuk pemanfaatan aktual. Inventarisasi berfungsi sebagai langkah awal untuk mengidentifikasi tanah-tanah yang berpotensi memenuhi unsur tanah terlantar sebelum dilakukan pemeriksaan lebih mendalam.

Tahap kedua adalah identifikasi dan penelitian terhadap tanah yang telah terinventarisasi. Pada tahap ini dilakukan pemeriksaan yang lebih komprehensif, baik melalui verifikasi data administrasi maupun peninjauan langsung ke lokasi. Aspek yang dievaluasi meliputi kesesuaian penggunaan tanah dengan tujuan pemberian hak, tingkat pemanfaatan tanah secara aktual, kondisi fisik tanah, kepatuhan pemegang hak terhadap kewajibannya, serta faktor-faktor yang menyebabkan tanah tidak digunakan. Penelitian yang komprehensif diperlukan agar tidak terjadi kesalahan dalam penetapan status tanah yang dapat merugikan pemegang hak maupun pihak lain yang berkepentingan.

Tahap ketiga adalah pemberian peringatan secara bertahap kepada pemegang hak. Peringatan diberikan secara berjenjang dengan tenggang waktu tertentu agar pemegang hak memiliki kesempatan untuk memenuhi kewajibannya atau menjelaskan kondisi yang menghalangi pemanfaatan tanahnya. Mekanisme peringatan ini merupakan bentuk perlindungan hukum preventif bagi pemegang hak sebelum negara mengambil tindakan lebih lanjut. Jika pemegang hak merespons peringatan dengan melaksanakan kewajibannya, proses penertiban dapat dihentikan. Sebaliknya, apabila peringatan diabaikan, proses berlanjut ke tahap penetapan.

Tahap keempat adalah penetapan tanah terlantar oleh pejabat yang berwenang berdasarkan evaluasi menyeluruh atas seluruh data dan fakta yang telah terkumpul. Penetapan tersebut dituangkan dalam keputusan pejabat yang berwenang dan memiliki akibat hukum yang sangat fundamental. Berdasarkan Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021, sejak saat penetapan tanah terlantar, hubungan hukum pemegang hak dengan tanahnya dihapuskan dan tanah tersebut menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.¹³ Tanah negara tersebut selanjutnya dapat didayagunakan untuk reforma agraria, pembangunan infrastruktur, penyediaan fasilitas umum, atau kepentingan nasional lainnya.¹⁴

3. Sifat Accessoir Hak Tanggungan sebagai Titik Rentan Jaminan Kebendaan

Hak tanggungan sebagai lembaga jaminan kebendaan memiliki tiga karakteristik fundamental yang membedakannya dari lembaga jaminan lainnya: memberikan kedudukan yang diutamakan kepada

¹²Jayanti, O., & Darmawan, A. (2018). Pelaksanaan lelang tanah jaminan yang terikat hak tanggungan. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, 20(3), 457-472.

¹³Binsneyder, M., & Rosando, A. F. (2020). Akibat hukum pengalihan hak tanggungan tanpa sepengetahuan kreditur dalam tinjauan asas keseimbangan dan itikad baik dalam putusan pengadilan. *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, 3(1), 104-119.

¹⁴Setiyami, R. E., Setyowati, R. K., & Tjahyani, M. (2021). Pemberian Hak Atas Tanah Negara di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur. *Krisna Law*, 3(2), 1-11.

kreditur pemegangannya, bersifat *droit de suite* (hak mengikuti objek di manapun objek berada), dan bersifat *droit de préférence* (hak didahulukan dalam pelunasan).¹⁵ Ketiga sifat ini secara bersama-sama dirancang untuk memberikan perlindungan optimal kepada kreditur dalam hubungan kredit yang menggunakan tanah sebagai objek jaminan.

Namun di balik keistimewaan tersebut, terdapat karakteristik yang menjadi titik rentan hak tanggungan, yaitu sifatnya yang *accessoir*. Sifat *accessoir* berarti bahwa hak tanggungan tidak dapat lahir, beralih, maupun berakhir secara mandiri, melainkan selalu mengikuti perjanjian pokok dan yang paling krusial bergantung pada keberadaan hak atas tanah yang menjadi objek pembebanannya.¹⁶ Selama hak atas tanah yang dijamin masih eksis secara hukum, hak tanggungan tetap berlaku dan memberikan perlindungan kepada kreditur. Namun apabila hak atas tanah tersebut hapus karena sebab apapun yang diakui hukum, hak tanggungan yang bergantung padanya juga akan hapus seketika.

Akibat hukum dari sifat *accessoir* ini ditegaskan secara eksplisit dalam Pasal 18 ayat (1) huruf d UUHT yang menyatakan bahwa hak tanggungan hapus karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.¹⁷ Ketentuan ini merupakan konsekuensi logis dari struktur hukum jaminan yang menempatkan hak atas tanah sebagai objek material hak tanggungan. Tanpa adanya hak atas tanah yang sah, tidak ada objek yang dapat menjadi substrat keberadaan hak tanggungan. Oleh karena itu, setiap peristiwa hukum yang mengakibatkan hapusnya hak atas tanah termasuk penetapan tanah terlantar berpotensi menghancurkan seluruh struktur jaminan yang telah dibangun oleh kreditur melalui proses hukum yang panjang.

Ketergantungan hak tanggungan pada eksistensi hak atas tanah merupakan konsekuensi yang tidak dapat dihindari dari konstruksi hukum kebendaan yang berlaku.¹⁸ Dalam konteks penetapan tanah terlantar, hal ini berarti kreditur yang beritikad baik dan telah memenuhi seluruh prosedur hukum dalam pembentukan hak tanggungan dapat kehilangan jaminannya akibat tindakan atau kelalaian debitur bukan akibat kesalahan kreditur itu sendiri. Keadaan ini memperlihatkan betapa rapuhnya perlindungan yang diberikan oleh hak tanggungan ketika berhadapan dengan kebijakan administratif negara yang mengakibatkan hapusnya hak atas tanah.

4. Akibat Hukum Penetapan Tanah Terlantar terhadap Hak Tanggungan

Hapusnya hak atas tanah akibat penetapan tanah terlantar sebagaimana diatur dalam Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40 UUPA serta Pasal 30 PP No. 20 Tahun 2021 secara langsung memicu berlakunya Pasal 18 ayat (1) huruf d UUHT. Ketika hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan hapus karena penetapan tanah terlantar, hak tanggungan yang dibebankan di atasnya kehilangan objek yang menjadi landasan yuridisnya. Konsekuensinya, hak tanggungan tersebut turut hapus demi hukum secara otomatis tanpa memerlukan tindakan atau persetujuan dari kreditur.¹⁹

Hapusnya hak tanggungan ini membawa akibat hukum yang berlapis dan fundamental bagi kreditur. Pertama, kreditur kehilangan *hak parate executie* yang selama ini menjadi instrumen eksekusi paling efektif. Pasal 6 UUHT memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum tanpa perlu

¹⁵Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, (Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional, 2011), hlm. 34-37.

¹⁶Paputungan, N. (2016). Kajian hukum hak tanggungan terhadap hak atas tanah sebagai syarat memperoleh kredit. *Lex Privatum*, 4(2), 154-316.

¹⁷Paputungan, N. (2016). Kajian hukum hak tanggungan terhadap hak atas tanah sebagai syarat memperoleh kredit. *Lex Privatum*, 4(2), 154-316.

¹⁸Feddyawan, D. A., & Sukresno, S. (2023). Perlindungan hukum bekas pemegang hak terhadap tanah bekas hak guna usaha atau hak guna bangunan yang telah berakhir haknya. *Innovative: Journal of Social Science Research*, 3(5), 5044-5053.

¹⁹Firmansyah, M. A. W., & Rosando, A. F. (2023). Perlindungan hukum terhadap kreditur akibat hapusnya hak milik atas tanah sebagai objek jaminan hak tanggungan. *SEIKAT: Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Hukum*, 2(6), 600-605.

memperoleh izin terlebih dahulu dari pemegang hak atas tanah.²⁰ Kewenangan ini merupakan hak istimewa yang tidak dimiliki oleh kreditur biasa. Ketika objek hak tanggungan lenyap karena penetapan tanah terlantar, *parate executie* menjadi tidak dapat dilaksanakan karena tidak ada lagi objek yang dapat dieksekusi.

Kedua, kreditur kehilangan kekuatan eksekutorial yang melekat pada sertifikat hak tanggungan. Pasal 14 ayat (3) UUHT menegaskan bahwa sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.²¹ Kekuatan eksekutorial ini memungkinkan kreditur meminta fiat eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa harus melalui proses gugatan perdata yang panjang, sehingga pelunasan piutang dapat dilakukan secara lebih efisien. Kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan merupakan salah satu keunggulan utama hak tanggungan dibandingkan lembaga jaminan lainnya.²² Hapusnya hak tanggungan akibat penetapan tanah terlantar menghilangkan kekuatan eksekutorial tersebut, karena sertifikat hak tanggungan tidak lagi memiliki dasar hukum untuk dieksekusi.

Ketiga, kreditur kehilangan hak preferennya secara keseluruhan. Selama hak tanggungan berlaku, kreditur memiliki hak untuk mendapat pelunasan lebih dahulu dibandingkan kreditur lain dari hasil penjualan objek jaminan, baik melalui pelelangan umum maupun penjualan di bawah tangan.²³ Hapusnya hak tanggungan menyebabkan lenyapnya hak prioritas ini secara sekaligus. Kreditur tidak lagi dapat mempertahankan hak preferennya karena hak tersebut tidak memiliki landasan hukum setelah hak tanggungan hapus.

Akibat hukum yang keempat berkaitan dengan keberadaan catatan atau pendaftaran hak tanggungan. Hak tanggungan yang telah hapus harus dicoret dari buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Namun dalam konteks penetapan tanah terlantar, hak atas tanah itu sendiri telah hapus dan tanahnya beralih ke negara, sehingga persoalan pencoretan pada buku tanah menjadi tidak relevan secara substantif. Yang lebih penting adalah konsekuensi hukum yang dirasakan langsung oleh kreditur, yaitu hilangnya seluruh perlindungan hukum kebendaan yang sebelumnya diperoleh melalui pembebanan hak tanggungan yang sah.²⁴

5. Perubahan Kedudukan Hukum Kreditur: Dari Kreditur Preferen Menjadi Kreditur Konkuren

Perubahan kedudukan hukum kreditur akibat hapusnya hak tanggungan merupakan salah satu dampak paling signifikan dari penetapan tanah terlantar terhadap pemegang hak tanggungan. Dalam hukum perdata, kedudukan kreditur dapat dibedakan menjadi tiga kategori, kreditur separatis yang memiliki hak jaminan kebendaan tertentu, kreditur preferen yang memiliki hak istimewa berdasarkan undang-undang, dan kreditur konkuren yang tidak memiliki hak istimewa maupun jaminan kebendaan khusus.²⁵ Sebelum hak tanggungan hapus, kreditur pemegang hak tanggungan berkedudukan sebagai kreditur separatis dengan hak preferensi yang sangat kuat. Setelah hak tanggungan hapus, kreditur tersebut kehilangan seluruh keistimewaannya dan berubah menjadi kreditur konkuren semata.

²⁰ Andriano, D., & Irwansah, D. (2025). Perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan sertifikat tanah. *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 6(9).

²¹ Prasetyaningtyas, A. A., Medina, N. S., Sejati, A. P., & Fikri, M. A. H. (2025). Kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan dalam sistem publikasi pendaftaran tanah. *Causa: Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan*, 16(1), 1551-1560.

²² Prasetyaningtyas, A. A., Medina, N. S., Sejati, A. P., & Fikri, M. A. H. (2025). Kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan dalam sistem publikasi pendaftaran tanah. *Causa: Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan*, 16(1), 1551-1560.

²³ Hirsanuddin, H., & Sudiarto, S. (2021). Perlindungan hukum bagi para pihak (kreditur dan debitur) melalui *parate executie* obyek hak tanggungan. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, 9(1), 253-267.

²⁴ Kusumaningrat, I. D. G. A. (2019). Perlindungan hukum bagi kreditor terhadap hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan. *Acta Comitas*, 4(2), 251-262. <https://doi.org/10.24843/AC.2019.v04.i02.p08>

²⁵ Azis, A. (2022). Kedudukan hak tanggungan terhadap hak guna bangunan atas tanah rumah tinggal. *Journal of Administrative and Social Science*, 3(2), 13-20.

Kreditur konkuren hanya dilindungi oleh jaminan umum berdasarkan Pasal 1131 KUHPdata yang menyatakan bahwa seluruh harta kekayaan debitur baik yang bergerak maupun tidak bergerak, yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan bagi seluruh perikatannya. Dalam hal terdapat lebih dari satu kreditur konkuren, pembagian hasil eksekusi dilakukan secara proporsional berdasarkan Pasal 1132 KUHPdata yang menerapkan prinsip *pari passu prorata parte*.²⁶ Prinsip ini berarti setiap kreditur konkuren hanya memperoleh bagian pelunasan yang proporsional sesuai besarnya piutangnya dibandingkan total utang debitur kepada seluruh kreditur.

Perubahan kedudukan dari kreditur preferen menjadi kreditur konkuren membawa dampak yang sangat merugikan bagi kreditur, terutama ketika debitur memiliki lebih dari satu kreditur atau ketika nilai aset debitur yang tersisa tidak mencukupi untuk melunasi seluruh kewajibannya.²⁷ Kreditur yang semula memiliki kepastian pelunasan melalui eksekusi objek jaminan yang bernilai tertentu, kini harus bersaing dengan kreditur lain untuk mendapatkan bagiannya dari harta debitur yang mungkin jauh lebih kecil nilainya. Penting untuk ditekankan bahwa meskipun hak tanggungan hapus, utang pokok debitur tidak ikut hapus. Pasal 18 ayat (4) UUHT secara tegas mengatur bahwa hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.²⁸ Dengan demikian, secara hukum kreditur masih dapat menagih utangnya kepada debitur dan mengajukan gugatan wanprestasi apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya. Namun, ketiadaan instrumen jaminan kebendaan yang dapat dieksekusi secara langsung menyebabkan kemampuan kreditur untuk mendapat pelunasan menjadi sangat berkurang. Pelunasan piutang sepenuhnya bergantung pada ketersediaan aset lain milik debitur dan kemampuan kreditur untuk mengeksekusi aset tersebut melalui jalur hukum yang lebih panjang dan tidak pasti.

Kondisi ini menimbulkan risiko kredit yang signifikan bagi lembaga keuangan, karena kredit yang semula telah dilindungi oleh jaminan kebendaan yang kuat secara tiba-tiba berubah menjadi kredit tanpa jaminan.²⁹ Risiko ini tidak hanya berdampak pada kreditur secara individual, tetapi juga dapat memengaruhi stabilitas sistem perbankan secara makro apabila terjadi pada banyak kasus secara bersamaan. Lembaga keuangan yang semula memiliki portofolio kredit beragunan tanah yang tergolong aman, dapat secara tiba-tiba menghadapi potensi kerugian yang sebelumnya tidak diperhitungkan dalam manajemen risiko kreditnya.

6. Analisis Norma antara Hukum Agraria dan Hukum Jaminan Kebendaan

Akibat hukum yang telah diuraikan di atas memperlihatkan adanya benturan norma yang serius antara dua rezim hukum yang memiliki kepentingan masing-masing. Rezim hukum agraria, yang berorientasi pada perwujudan fungsi sosial tanah dan kepentingan publik, memberikan kewenangan kepada negara untuk menertibkan tanah terlantar hingga menghapus hak atas tanah. Di sisi lain, rezim hukum jaminan kebendaan yang berorientasi pada kepastian privat memberikan hak preferen kepada kreditur atas objek jaminan yang telah dibebani hak tanggungan secara sah.

Dalam teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo, hukum seharusnya mampu memberikan perlindungan kepada setiap pihak yang memiliki kepentingan hukum yang sah

²⁶Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, (Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional, 2011), hlm. 15-18.

²⁷Binsnyder, M., & Rosando, A. F. (2020). Akibat hukum pengalihan hak tanggungan tanpa sepengetahuan kreditur dalam tinjauan asas keseimbangan dan itikad baik dalam putusan pengadilan. *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, 3(1), 104-119. <https://doi.org/10.30996/jhbbc.v3i1.3052>

²⁸Feddyawan, D. A., & Sukresno, S. (2023). Perlindungan hukum bekas pemegang hak terhadap tanah bekas hak guna usaha atau hak guna bangunan yang telah berakhir haknya. *Innovative: Journal of Social Science Research*, 3(5), 5044-5053.

²⁹Andriano, D., & Irwansah, D. (2025). Perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan sertifikat tanah. *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 6(9).

agar tidak mengalami kerugian akibat tindakan pihak lain maupun akibat kebijakan pemerintah.³⁰ Dalam konteks ini, kreditur pemegang hak tanggungan adalah pihak yang memiliki kepentingan hukum yang sah atas objek jaminan suatu kepentingan yang lahir dari pemenuhan prosedur hukum yang benar dan dilandasi itikad baik. Ketika kebijakan penertiban tanah terlantar mengakibatkan hapusnya jaminan kreditur yang beritikad baik, timbul pertanyaan mendasar tentang apakah sistem hukum telah menjalankan fungsinya secara adil.

Philipus M. Hadjon membedakan perlindungan hukum menjadi perlindungan preventif dan represif.³¹ Dalam konteks ini, perlindungan preventif bagi kreditur seharusnya diwujudkan melalui mekanisme pemberitahuan atau pelibatan kreditur dalam proses penertiban tanah terlantar sebelum penetapan akhir dilakukan. Namun, kebijakan penertiban tanah terlantar yang berlaku saat ini belum memuat kewajiban eksplisit untuk memberitahukan atau melibatkan kreditur pemegang hak tanggungan pada tahap evaluasi, peringatan, maupun penetapan. Prinsip *audi et alteram partem* yang seharusnya memberikan kesempatan kepada pihak yang berpotensi dirugikan untuk didengar sebelum keputusan ditetapkan, belum terakomodasi secara eksplisit dalam pengaturan penertiban tanah terlantar.

Ketidaktersediaan mekanisme pemberitahuan kepada kreditur dalam proses penetapan tanah terlantar merupakan kelemahan yang signifikan dalam sistem perlindungan hukum kreditur. Apabila kreditur tidak diberitahu atau tidak dilibatkan dalam proses tersebut, maka kreditur tidak memiliki kesempatan untuk mengambil langkah-langkah mitigasi, seperti mengajukan keberatan atas penetapan, menuntut debitur untuk segera memanfaatkan tanah, atau mengambil tindakan hukum lain guna melindungi kepentingannya sebelum hak tanggungan hapus.

Dalam yurisprudensi, Putusan Mahkamah Agung Nomor 251 K/Sip/1958 menegaskan bahwa pembeli yang beritikad baik seharusnya mendapatkan perlindungan hukum.³² Prinsip perlindungan terhadap pihak yang beritikad baik ini merupakan prinsip fundamental hukum perdata yang seharusnya juga melindungi kreditur pemegang hak tanggungan yang memperoleh haknya melalui prosedur hukum yang benar.³³ Fakta bahwa penetapan tanah terlantar dapat mengakibatkan hapusnya hak tanggungan tanpa melibatkan kreditur dalam proses tersebut menunjukkan masih adanya celah perlindungan yang perlu segera diatasi melalui harmonisasi regulasi. Ketidakpastian hukum dalam jaminan atas tanah dapat berdampak pada menurunnya kepercayaan lembaga keuangan terhadap penggunaan tanah sebagai objek jaminan, yang pada akhirnya dapat memengaruhi aksesibilitas masyarakat terhadap pembiayaan.³⁴ Oleh karena itu, penyelesaian atas benturan norma antara hukum agraria dan hukum jaminan kebendaan bukan hanya persoalan akademik semata, tetapi memiliki implikasi praktis yang langsung terhadap stabilitas sistem pembiayaan nasional. Diperlukan harmonisasi yang serius antara kedua rezim hukum tersebut agar penetapan tanah terlantar yang bertujuan mulia dalam mewujudkan fungsi sosial tanah tidak secara langsung mengorbankan kepastian hukum dan kepercayaan dalam sistem perkreditan nasional.

SIMPULAN

Berdasarkan analisis dapat disimpulkan bahwa penetapan tanah terlantar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun

³⁰Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012), hlm. 53-54.

³¹Philipus M. Hadjon, Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia, (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), hlm. 2-5.

³²Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012), hlm. 69-72.

³³Azzahra, S. F., & Badriyah, S. M. (2023). Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas objek eksekusi hak tanggungan. *Lex Renaissance*, 8(1), 167-184.

³⁴Jayanti, O., & Darmawan, A. (2018). Pelaksanaan lelang tanah jaminan yang terikat hak tanggungan. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, 20(3), 457-472.

2025 membawa akibat hukum yang fundamental dan berlapis terhadap keberlakuan hak tanggungan sebagai jaminan kebendaan bagi kreditur, yaitu hapusnya hak atas tanah berdasarkan Pasal 30 PP No. 20 Tahun 2021 juncto Pasal 27, 34, dan 40 UUPA, hapusnya hak tanggungan secara otomatis demi hukum berdasarkan Pasal 18 ayat (1) huruf d UUHT sebagai konsekuensi sifat aksesoirnya, hilangnya hak parate executie kreditur berdasarkan Pasal 6 UUHT, hilangnya kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan berdasarkan Pasal 14 UUHT, merosotnya kedudukan kreditur dari kreditur preferen menjadi kreditur konkuren yang hanya dilindungi jaminan umum berdasarkan Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara, dan meningkatnya risiko kredit macet karena pelunasan piutang sepenuhnya bergantung pada ketersediaan aset lain milik debitur.

Meskipun Pasal 18 ayat (4) UUHT menegaskan bahwa hapusnya hak tanggungan tidak menghapuskan utang pokok debitur, ketiadaan instrumen jaminan kebendaan yang dapat dieksekusi secara langsung menimbulkan ketidakpastian hukum yang serius bagi kreditur yang beritikad baik. Kondisi ini memperlihatkan adanya kekosongan norma dalam regulasi penertiban tanah terlantar yang belum mengatur mekanisme pemberitahuan dan pelibatan kreditur pemegang hak tanggungan sebagai pihak ketiga yang berkepentingan. Diperlukan harmonisasi hukum yang serius antara rezim hukum agraria dan hukum jaminan kebendaan, salah satunya melalui penyempurnaan peraturan penertiban tanah terlantar untuk mewajibkan pemberitahuan kepada kreditur terdaftar dan mengatur mekanisme perlindungan yang memadai bagi kreditur yang beritikad baik, sehingga tujuan mulia penegakan fungsi sosial tanah dapat terwujud tanpa mengorbankan stabilitas dan kepastian hukum dalam sistem pembiayaan nasional.³⁵

REFERENSI

- Hadjon, Philipus M. (1987). *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu.
- Harsono, Boedi. (2007). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Rahardjo, Satjipto. (2012). *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. (2011). *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional.
- Sumardjono, Maria S.W. (2008). *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*. Jakarta: Kompas.
- Agustri, R., & Saravistha, D. B. (2025). Peran dan tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah dalam pendaftaran hak tanggungan secara elektronik. *AL-DALIL: Jurnal Ilmu Sosial, Politik, dan Hukum*, 3(1), 39–46.
- Andriano, D., & Irwansah, D. (2025). Perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan sertifikat tanah. *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 6(9).
- Ardiyani, M. F., Prawesthi, W., & Aribawa, M. Y. (2025). Analisis yuridis penyelesaian tanah terlantar oleh pemegang hak guna bangunan. *J-CEKI: Jurnal Cendekia Ilmiah*, 4(3), 1770–1780.
- Azzahra, S. F., & Badriyah, S. M. (2023). Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas objek eksekusi hak tanggungan. *Lex Renaissance*, 8(1), 167–184.
- Azis, A. (2022). Kedudukan hak tanggungan terhadap hak guna bangunan atas tanah rumah tinggal. *Journal of Administrative and Social Science*, 3(2), 13–20.

³⁵Agustri, R., & Saravistha, D. B. (2025). Peran dan tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah dalam pendaftaran hak tanggungan secara elektronik. *AL-DALIL: Jurnal Ilmu Sosial, Politik, dan Hukum*, 3(1), 39-46.

- Binsneyder, M., & Rosando, A. F. (2020). Akibat hukum pengalihan hak tanggungan tanpa sepengetahuan kreditur dalam tinjauan asas keseimbangan dan itikad baik dalam putusan pengadilan. *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, 3(1), 104–119.
- Feddyawan, D. A., & Sukresno, S. (2023). Perlindungan hukum bekas pemegang hak terhadap tanah bekas hak guna usaha atau hak guna bangunan yang telah berakhir haknya. *Innovative: Journal of Social Science Research*, 3(5), 5044–5053.
- Firmansyah, M. A. W., & Rosando, A. F. (2023). Perlindungan hukum terhadap kreditur akibat hapusnya hak milik atas tanah sebagai objek jaminan hak tanggungan. *SEIKAT: Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Hukum*, 2(6), 600–605.
- Hirsanuddin, H., & Sudiarto, S. (2021). Perlindungan hukum bagi para pihak (kreditur dan debitur) melalui parate executie obyek hak tanggungan. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, 9(1), 253–267.
- Jayanti, O., & Darmawan, A. (2018). Pelaksanaan lelang tanah jaminan yang terikat hak tanggungan. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, 20(3), 457–472.
- Kusumaningrat, I. D. G. A. (2019). Perlindungan hukum bagi kreditor terhadap hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan. *Acta Comitatus*, 4(2), 251–262.
- Paputungan, N. (2016). Kajian hukum hak tanggungan terhadap hak atas tanah sebagai syarat memperoleh kredit. *Lex Privatum*, 4(2), 154–316.
- Prasetyaningtyas, A. A., Medina, N. S., Sejati, A. P., & Fikri, M. A. H. (2025). Kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan dalam sistem publikasi pendaftaran tanah. *Causa: Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan*, 16(1), 1551–1560.
- Setiyarni, R. E., Setyowati, R. K., & Tjahyani, M. (2021). Pemberian hak atas tanah negara di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur. *Krisna Law*, 3(2), 1–11.