

ANALISIS YURIDIS AKIBAT DARI MUSNAHNYA OBYEK JAMINAN YANG DILEKATI HAK TANGGUNGAN KARENA BENCANA ALAM

Dian Dewi Khasanah^{1*}, Alfons²

^{1,2} Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional
Jl. Tata Bumi No. 5 Banyuraden, Sleman, Yogyakarta
*Corresponding author: dewinugraha084@gmail

Vol 1, No. 2
Oct 2021

Received 1
Dec 2021

Accepted 19
Dec 2021

Published 20
Dec 2021

ABSTRACT

The event of the destruction of the object of the Mortgage Rights due to a natural disaster which is a force majeure or overmacht, the occurrence of which cannot be predicted or controlled by the parties in the Mortgage Agreement, is not specifically regulated in the Mortgage Law or other regulations. The absence of clear rules regarding the destruction of mortgage objects causes no legal protection for the parties, namely creditors and debtors to protect their interests in the event of a natural disaster. In this paper, we will discuss the legal protection for the parties whose objects of the Mortgage are destroyed due to natural disasters. The writing method used is a sociological juridical method (sociolegal research), which is to identify a legal issue from a social point of view. This writing then concludes that the destruction of the object of mortgage guarantee due to natural disasters is an overmacht condition or force majeure that is not explicitly regulated in the provisions of the UUHT. The destruction of the object of mortgage guarantee does not eliminate the debtor's obligations to the creditor. However, it requires the making of a re-agreement considering that the object of the guarantee as the object of the agreement has been destroyed. The agreement for the imposition of the Mortgage Rights becomes null and void because it does not meet the legal requirements of the agreement, and the destruction of the object of the Guaranteed Mortgage will cause the legal force of the Mortgage Certificate to be nullified.

Keywords: Mortgage Certificate, Mortgage Object, Natural Disaster

INTISARI:

Peristiwa musnahnya tanah obyek Hak Tanggungan karena bencana alam yang merupakan force majeure atau overmacht yang terjadinya tidak dapat diduga ataupun dikendalikan oleh para pihak dalam perikatan Hak tanggungan belum diatur secara khusus dalam Undang-Undang Hak Tanggungan atau peraturan lainnya. Belum adanya aturan yang jelas mengenai musnahnya obyek hak tanggungan menyebabkan tidak adanya perlindungan hukum bagi para pihak yaitu kreditor dan debitur untuk melindungi kepentingannya apabila peristiwa bencana alam terjadi. Dalam penulisan ini akan di bahas mengenai perlindungan hukum terhadap para pihak apabila obyek Hak Tanggungan tersebut musnah karena bencana alam. Metode penulisan yang digunakan adalah metode yuridis sosiologis (sociolegal research) yaitu mengidentifikasi suatu persoalan hukum dari sudut pandang sosial. Penulisan ini kemudian mendapatkan kesimpulan bahwa Musnahnya obyek jaminan hak tanggungan dikarenakan bencana alam merupakan kondisi overmacht atau force majeure tidak diatur secara tegas dalam ketentuan UUHT. Musnahnya obyek jaminan hak tanggungan tidak menghilangkan kewajiban debitur terhadap kreditor. Namun memerlukan pembuatan perjanjian ulang mengingat obyek jaminan sebagai obyek perjanjian telah musnah maka perjanjian pembebanan Hak Tanggungan menjadi batal demi hukum dikarenakan tidak memenuhi syarat sah perjanjian, dan musnahnya objek jaminan Hak Tanggungan mengakibatkan kekuatan hukum sertipikat Hak Tanggungan tersebut menjadi hapus.

Kata Kunci: Sertifikat Hak Tanggungan, Objek Hak Tanggungan, Bencana Alam

A. Pendahuluan

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 atau lebih dikenal dengan UUPA merupakan pelaksanaan dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. UUPA mengamanatkan bahwa dilaksanakannya pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Hal ini sejalan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang terdapat dalam Pasal 3 yang menyatakan bahwa tujuan dilaksanakannya pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian dan perlindungan hukum agar para pemegang hak memiliki bukti atas kepemilikan tanahnya. Proses akhir dari pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut adalah dikeluarkannya sertipikat sebagai tanda bukti hak dan alat pembuktian yang kuat, hal ini diatur pula dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah.

Sertipikat Hak Milik sebagai bukti kepemilikan yang sah memberikan kewenangan bagi pemegangnya dalam melakukan perbuatan hukum berkaitan dengan tanah tersebut, baik digunakan sebagai tempat tinggal, pertanian, perkebunan, maupun sebagai lahan usaha guna pemenuhan kebutuhan hidup. Sebagai pemegang hak atas tanah, seseorang juga berhak menjaminkan hak atas tanah tersebut sebagai sarana mendapatkan dana dari lembaga pembiayaan dalam rangka pemenuhan kebutuhan hidupnya, baik berupa pemenuhan hidup konsumtif maupun kebutuhan produktif. Salah satu upaya dalam mendapatkan dana yang dibutuhkan, pemegang hak atas tanah melakukan pengajuan permohonan kepada lembaga pembiayaan. Permohonan tersebut disertai dengan suatu pemberian jaminan yang oleh lembaga pembiayaan dibebankan suatu hak yaitu Hak Tanggungan yang memiliki keistimewaan dalam hal eksekutorialnya apabila pemegang Hak atas tanah melakukan cidera janji atau wanprestasi terhadap pelunasan atas utangnya.

Permasalahan dapat timbul apabila tanah yang digunakan sebagai jaminan atau agunan tersebut musnah disebabkan adanya bencana alam. Ketentuan musnahnya obyek hak tanggungan karena bencana alam ini belumlah diatur dalam suatu regulasi ataupun peraturan perundang-undangan sehingga perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi para pihak juga belum ada. Berbagai permasalahan tersebut haruslah mendapatkan jawaban dan solusi agar para pihak mendapatkan perlindungan hukum, dan kepastian hukum agar tercipta keadilan sosial sebagaimana yang diamanatkan Pancasila dan UUD 1945. Dengan musnahnya obyek jaminan hak tanggungan maka kedudukan Sertipikat Hak Tanggungan yang telah terbit menjadi tidak jelas kepastian hukumnya apabila dikaitkan dengan kekuatan eksekutorialnya. Selain itu dengan musnahnya obyek jaminan hak tanggungan, perlindungan hukum bagi para pihak menjadi tidak pasti karena tidak diaturnya secara pasti dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Berbagai uraian tersebut maka perlu dikaji suatu penulisan dengan judul “Analisis Yuridis Akibat Dari Musnahnya Obyek Jaminan Yang Dilekati Hak Tanggungan Karena Bencana Alam”.

B. Metode

Dalam penulisan ini digunakan metode *sosiolegal research* atau metode yuridis sosiologis yang artinya mengidentifikasi suatu persoalan hukum dengan melihat dari sudut pandang sosial. Tujuannya adalah untuk mencari solusi berbagai permasalahan hukum terkait Hak Tanggungan dengan melihat kondisi di lapangan sebenarnya.

C. Kedudukan Hak Tanggungan Dalam Hukum Jaminan

Tanggungan memiliki arti sebagai barang yang digunakan jaminan. Jaminan memiliki arti tanggungan atas pinjaman yang diterima.¹ Penjelasan Umum angka 4 UUHT menyebutkan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Hal ini memberikan arti apabila debitur melakukan cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual obyek Hak Tanggungan yang dijadikan jaminan menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku yang memiliki hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain.

Lahirnya UUHT menurut Pasal 29 UUHT menegaskan keberadaan dari jaminan hipotek dan *credietverband* menjadi tidak berlaku lagi. Dengan lahirnya UUHT maka ditetapkan bahwa Hak Tanggungan merupakan lembaga jaminan yang kuat yang dibebankan pada Hak Atas Tanah² (Tampil Anshari Siregar 2005: 256). Obyek jaminan atau lebih dikenal dengan sebutan barang jaminan, keberadaannya sangat penting dalam pemberian dana berupa fasilitas kredit yang diberikan oleh Lembaga keuangan, karena penyerahan dana yang tidak disertai dengan penyerahan jaminan maka akan memiliki resiko yang besar. Adanya suatu kondisi tertentu yang tidak dapat diduga dapat menjadi suatu penyebab debitur tidak dapat lagi melunasi apa yang menjadi kewajibannya yaitu membayar utangnya. Jika kondisi atau situasi tak terduga tersebut terjadi, maka jaminan yang diserahkan oleh debitur haruslah dijual sebagai pelunasan utang debitur.

Dalam kegiatan pemberian dana, utamanya pemberian kredit, bank atau lembaga pembiayaan sebagai pemilik dana harus memiliki suatu keyakinan terhadap calon debitur sebagai penerima dana. Tujuan adanya keyakinan tersebut adalah untuk memastikan bahwa debitur mampu untuk mengembalikan dana yang diterimanya sesuai dengan apa yang telah disepakati dengan kreditor, sehingga sebelum mengucurkan dananya, suatu lembaga pembiayaan akan melakukan penelitian atau analisis terhadap debitur mengenai kemampuan, agunan, modal dan usaha milik Debitur, bahkan watak dari debiturpun menjadi pertimbangan dari lembaga jaminan dalam menentukan pemberian dana. Analisis tersebut perlu dilakukan mengingat dana yang akan diberikan kepada debitur tersebut merupakan dana yang dimiliki oleh pihak ketiga yang mempercayakan uangnya kepada lembaga jaminan tersebut. Pemberian dana oleh lembaga pembiayaan

¹ Fuad Hasan, 1991, Kamus Bahasa Indonesia Jilid II, Jakarta, Balai Pustaka, hlm. 899.

² Siregar, Tampil Anshari, 2005, Pendalaman Lanjutan Undang-Undang Pokok Agraria, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, hlm. 256

tersebut memiliki resiko yang tinggi, sehingga memerlukan suatu jaminan yang merupakan sarana perlindungan dan kepastian atas pelunasan dana yang telah diberikan. Jaminan tersebut digunakan sebagai upaya meminimalisir resiko yang muncul apabila debitur melakukan cidera janji atau wanprestasi terhadap kewajibannya.

Setelah dilakukan analisis atau penilaian terhadap debitur dan pihak lembaga pembiayaan menyetujui pemberian dana, lembaga pembiayaan dengan calon kreditor kemudian membuat perjanjian kredit dan diikuti dengan dibuatnya suatu perjanjian ikutan yang disebut perjanjian jaminan. Perjanjian ini dibuat antara kreditor atau lembaga pembiayaan dengan debitur yang membuat suatu janji dengan mengikatkan benda tertentu sebagai jaminan kesanggupan debitur yang bertujuan memberikan kepercayaan dan rasa aman bagi kreditor atas pengembalian dana atau kredit yang telah diberikan. Pada prinsipnya penyaluran dana berupa pemberian kredit bisa diberikan kepada siapa saja sepanjang yang bersangkutan memiliki kredibilitas untuk menyelesaikan kewajibannya yang dituangkan dalam perjanjian utang piutang sebagai perjanjian pokok, antara kreditor sebagai pemilik dana atau pemberi utang dengan debitur sebagai penerima dana atau pihak yang berutang. Perjanjian ini kemudian diikuti dengan perjanjian lain yang bersifat *accessoir* atau ikutan yang artinya perjanjian ini selalu mengikuti perjanjian kredit sebagai pokoknya. Unsur penting dari suatu obyek jaminan adalah harus adanya nilai ekonomis dari obyek jaminan dan obyek tersebut haruslah dapat dengan mudah dipindahtangankan. Nilai ekonomis dari suatu obyek jaminan artinya benda yang menjadi obyek jaminan harus mempunyai harga atau nilai yang tinggi atau kompetitif untuk dapat dijual kembali apabila terjadi cidera janji atau wanprestasi dari debitur. Sedangkan unsur dapat dipindahtangankan maksudnya adalah apabila debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya terhadap kreditor, maka obyek jaminan tersebut dapat dijual kepada pihak lain sebagai pelunasan utang debitur.

Sebetulnya dalam praktiknya pemberian kredit oleh perbankan bisa diberikan dengan jaminan atau tanpa jaminan dengan syarat dan ketentuan yang berlaku. Namun kredit yang diberikan tanpa diserahkannya suatu jaminan akan memposisikan lembaga pembiayaan seperti Bank dalam kondisi yang penuh resiko mengingat apabila debitur melakukan cidera janji dan kredit macet maka akan sulit bagi Bank untuk menutup kerugian terhadap kredit yang telah diberikan kepada nasabah tersebut. Dengan adanya obyek jaminan, maka posisi Bank relatif lebih aman dan setiap kredit macet akan dapat di tutupi oleh jaminan tersebut dengan cara mendeksekusi tanah sebagai obyek jaminan yang dilekati Hak Tanggungan. Dalam arti sempit, jamiana kredit memiliki arti sebagai penyerahan kakayaan atau suatu pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu utang, sehingga dapat diartikan bahwa jaminan memiliki beberapa kegunaan. Pertama, apabila debitur cidera janji, maka jaminan memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan barang-barang jaminan tersebut. Kedua, memberikan jaminan kepada bank sebagai lembaga pembiayaan agar nasabah berusaha secara maksimal dapat

menyelesaikan kewajibannya agar tidak kehilangan harta benda nya yang dijadikan jaminan kepada Bank atau lembaga pembiayaan.

D. Proses Pelaksanaan Hak Tanggungan

• Prosedur Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Konvensional

Ketentuan mengenai pendaftaran hak tanggungan telah diatur dalam **Pasal 13 – Pasal 14 UUHT**, yang secara sistematis diuraikan sebagai berikut:³

1. Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan.
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PPAT”) dalam waktu 7 hari setelah ditandatanganinya pemberian Hak Tanggungan wajib mengirimkan **Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)** dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan beserta membawa berkas berupa:
 - a. Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap dua dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
 - b. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
 - c. *Fotocopy* surat identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
 - d. Sertipikat asli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek Hak Tanggungan;
 - e. Lembar kedua akta pemberian Hak Tanggungan;
 - f. Salinan akta pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan; dan
 - g. Bukti pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan.
3. Kantor Pertanahan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada Sertipikat Hak atas Tanah yang bersangkutan.
4. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan untuk pendaftaran. Jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.
5. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan dibuatkan.
6. Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah, “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, sehingga setifikat tersebut memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan dan kemudian diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

• Sistem Hak Tanggungan Elektronik

Terbitnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik atau lebih dikenal dengan “Permen Agraria 9/2019”, memperkenalkan istilah Sistem Hak Tanggungan Elektronik (“Sistem HT-el”).

³ H.S. Salim, 2017, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, hlm. 179-184

Sistem HT-el, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 6 Permen Agraria 9/2019, adalah: serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi. (1) Pelaksanaan Sistem HT-el ini diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan secara bertahap menyesuaikan dengan kesiapan data pendukung. (2) Jenis layanan Hak Tanggungan yang dapat diajukan melalui Sistem HT-el salah satunya adalah pendaftaran hak tanggungan sebagaimana yang Anda tanyakan. Selain itu, (3) sistem ini juga melayani peralihan Hak Tanggungan, perubahan nama kreditor dan penghapusan Hak Tanggungan.

- **Penggunaan Tanda Tangan Elektronik dalam Sistem HT-el**

Sebagai tanda originalitas dari dokumen elektronik dari sertipikat hak tanggungan yang diterbitkan oleh sistem HT-el maka diberikan tanda tangan elektronik. Dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, Tanda tangan elektronik merupakan tanda tangan yang terdiri atas informasi elektronik yang dilekatkan, terasosiasi atau terkait dengan informasi elektronik lainnya yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentikasi. Ketentuan undang-undang informasi dan transaksi elektronik dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik (“Permen Agraria 3/2019”) tanda tangan elektronik dapat digunakan untuk memberikan persetujuan dan/atau pengesahan suatu dokumen elektronik pertanahan dalam penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian Agraria dan Tata Ruang (“Kementerian”).

Tanda tangan elektronik hanya dapat diberikan apabila penanda tangan memiliki sertifikat elektronik, dan untuk mendapatkan sertifikat elektronik tersebut, setiap pejabat harus mengajukan permohonan pendaftaran tanda tangan elektronik pada otoritas pendaftaran pada unit kerja yang mempunyai tugas di bidang pengelolaan data dan informasi pertanahan dan tata ruang.

- **Penggunaan Tanda Tangan Elektronik dalam Sistem HT-el**

Untuk menjaga keutuhan dan originalitas dokumen elektronik, Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Sistem HT-el diberikan tanda tangan elektronik. Tanda tangan elektronik adalah tanda tangan yang terdiri atas informasi elektronik yang dilekatkan, terasosiasi atau terkait dengan informasi elektronik lainnya yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentikasi sebagaimana dimaksud dalam undang-undang informasi dan transaksi elektronik. Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik (“Permen Agraria 3/2019”) kemudian menjelaskan bahwa tanda tangan elektronik dapat digunakan untuk memberikan persetujuan dan/atau pengesahan suatu dokumen elektronik pertanahan dalam penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian Agraria dan Tata Ruang (“Kementerian”). Perlu diketahui bahwa tanda tangan elektronik hanya dapat dilakukan setelah penanda tangan memiliki sertifikat elektronik. Untuk mendapatkan sertifikat

elektronik tersebut, setiap pejabat mengajukan permohonan pendaftaran tanda tangan elektronik kepada otoritas pendaftaran pada unit kerja yang mempunyai tugas di bidang pengelolaan data dan informasi pertanahan dan tata ruang.

- **Tata Cara Pendaftaran Hak Tanggungan Berbasis Elektronik**

Sama seperti tata cara pada pendaftaran Hak Tanggungan secara konvensional, dalam penggunaan Sistem HT-el, pengguna sistem harus telah terdaftar terlebih dahulu dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Pengguna layanan Sistem HT-el terdiri dari perseorangan/badan hukum selaku kreditur dan Aparatur Sipil Negara Kementerian yang bertugas melayani Hak Tanggungan;
2. Terhadap perseorangan/badan hukum sebagaimana dimaksud sebelumnya harus menjadi pengguna terdaftar pada Sistem HT-el, dengan memenuhi persyaratan:
 - a. mempunyai domisili elektronik;
 - b. Surat Keterangan Terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan;
 - c. pernyataan pemenuhan persyaratan dan kriteria serta persetujuan ketentuan sebagai Pengguna Terdaftar; dan
 - d. syarat lainnya yang ditentukan oleh Kementerian.
3. Kementerian melakukan verifikasi atas pendaftaran dan berhak menolak pendaftaran dimaksud.

Adapun mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan melalui sistem HT-el dapat dirangkum sebagai berikut:

1. Pengguna terdaftar mengajukan permohonan layanan Hak Tanggungan secara elektronik melalui Sistem HT-el;
2. Selain berkas persyaratan permohonan pendaftaran dalam bentuk dokumen elektronik, pemohon juga membuat surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan. Khusus persyaratan berupa Sertipikat Hak atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun harus atas nama debitur.
3. Permohonan layanan yang diterima oleh Sistem HT-el akan mendapatkan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem, dengan paling sedikit memuat nomor berkas pendaftaran permohonan, tanggal pendaftaran permohonan, nama pemohon, dan kode pembayaran biaya layanan.
4. Layanan Hak Tanggungan ini dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian. Setelah mendapatkan bukti pendaftaran permohonan, pemohon melakukan pembayaran biaya melalui bank persepsi paling lambat tiga hari setelah tanggal pendaftaran permohonan.
5. Setelah data permohonan dan biaya pendaftaran permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik, Sistem HT-el akan memproses pencatatan Hak Tanggungan pada buku tanah. Pencatatan pada buku tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Sementara kreditur dapat

melakukan pencatatan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun dengan mencetak catatan yang diterbitkan oleh Sistem HT-el dan melekatkannya pada Sertipikat Hak atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun.

6. Setelah seluruh tahapan selesai, hasil layanan Hak Tanggungan yang dikeluarkan berupa Sertipikat Hak Tanggungan dan Catatan Hak Tanggungan pada buku tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Dokumen ini diterbitkan pada hari ketujuh setelah pengajuan permohonan terkonfirmasi. Dalam rangka menjaga keutuhan dan keautentikan dokumen elektronik, Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Sistem HT-el diberikan tanda tangan elektronik.
7. Sebelum hasil layanan Hak Tanggungan diterbitkan, Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk harus memeriksa konsep sertipikat HT-el dan dokumen kelengkapan permohonan. Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk bertanggung jawab secara administratif atas hasil layanan Hak Tanggungan. Dalam hal Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk tidak melakukan pemeriksaan, Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk dianggap memberikan persetujuan.
8. Sementara kebenaran materiil dokumen yang menjadi dasar hasil layanan Sistem HT-el bukan merupakan tanggung jawab Kantor Pertanahan.

E. Akibat Musnahnya Obyek Jaminan Yang Dilekati Hak Tanggungan

Ketentuan mengenai hapusnya suatu Hak Tanggungan terdapat pada Pasal 18 ayat (1) UUHT. Dalam pasal tersebut, hapusnya Hak Tanggungan dapat terjadi karena 4 (empat) hal, pertama karena utang yang dijaminan dengan Hak Tanggungan telah hapus atau telah lunas. Kedua, karena pelepasan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh kreditor. Ketiga, penghapusan Hak Tanggungan melalui penetapan pengadilan, dan keempat, hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Meskipun demikian apabila terjadi peristiwa obyek jaminan Hak Tanggungan musnah disebabkan bencana alam maka menurut pendapat Prapta Jaya dkk, (2017) perjanjian pembebanan Hak Tanggungan menjadi batal demi hukum dikarenakan tidak memenuhi syarat sah perjanjian.

Ketentuan Pasal 18 UUHT, mengenai musnahnya obyek jaminan Hak Tanggungan dikarenakan bencana alam, tidak diatur secara tegas. Musnahnya obyek jaminan Hak Tanggungan disebabkan oleh bencana alam masuk pada kondisi *overmacht* atau *force majeure*, dan dalam ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan belum diatur dengan pasti dan tegas, sehingga tidak ada aturan hukum yang melindungi kreditor apabila obyek jaminan Hak Tanggungan musnah dikarenakan bencana alam. Musnahnya obyek jaminan Hak Tanggungan dikarenakan bencana alam membawa dampak atau akibat kerugian bagi kreditor. Keadaan karena *forcemajeur* atau *overmacht* ini tidak dapat pula dimintakan pertanggung jawaban kepada debitur selaku pemilik obyek jaminan Hak Tanggungan. Menurut kajian Dharmawan dkk (2018) dengan musnahnya objek jaminan Hak Tanggungan maka kekuatan hukum sertipikat Hak Tanggungan tersebut menjadi hapus.

Salah satu permasalahan yang muncul bagi lembaga keuangan sebagai pemegang jaminan berupa sertipikat Hak Tanggungan, apabila obyek jaminan berupa tanah yang dibebani Hak Tanggungan musnah atau lenyap dikarenakan bencana alam. Kepastian hukum atas sertipikat Hak Tanggungan menjadi tidak jelas kedudukannya manakala obyek jaminan dari Hak Tanggungan musnah atau lenyap. Terutama apabila dihadapkan pada eksekusi yang harus dilaksanakan apabila suatu waktu debitur tidak dapat menyelesaikan kewajibannya, hal ini dikarenakan obyek jaminan Hak Tanggungan memiliki sifat *Droit de Preference* yang artinya Pemegang Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yaitu hak untuk melakukan penjualan terhadap obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri bila debitur cidera janji atau wanprestasi.

Namun bila terjadi suatu peristiwa obyek jaminan yang dilekati Hak Tanggungan tersebut musnah, maka lembaga pembiayaan selaku kreditur tidak lagi dapat melakukan hak eksekutorialnya. Yang menjadi permasalahan atas hilang atau musnahnya suatu obyek jaminan Hak Tanggungan disebabkan peristiwa bencana alam ini ternyata tidak diatur oleh UUHT maupun peraturan lainnya. Hal ini menjadi permasalahan tersendiri dalam hal kekuatan hukum yang ada pada sertipikat Hak Tanggungan dan berkenaan dengan pelaksanaan kewajiban debitur dalam menyelesaikan kewajibannya terhadap kreditur atau lembaga pembiayaan. Dengan hilangnya obyek jaminan Hak Tanggungan, maka kepastian hukum dari Sertipikat Hak Tanggungan menjadi sulit untuk dibuktikan, dikarenakan fisik dari obyek jaminan Hak Tanggungan sudah musnah. Selain itu perlindungan yang diberikan bagi kreditur sebagai pemegang sertifikat Hak Tanggungan menjadi tidak mendapat kepastian dikarenakan belum ada peraturan yang dapat digunakan sebagai payung hukum yang melindungi kepentingan kreditur apabila obyek jaminan Hak Tanggungan nusnah dikarenakan bencana alam.

Perlindungan atas penyaluran dana atau kredit sejatinya telah disediakan oleh Undang-Undang Hukum Perdata yaitu pada Pasal 1131 KUH Perdata, dimana pasal tersebut mengatakan bahwa seluruh kekayaan debitur adalah jaminan bagi pelunasan utangnya kepada kreditur. Karena jaminan berlaku sebagai sarana pengaman bagi para kreditur, maka jaminan kebendaan seperti yang disebutkan dalam Buku II KUH Perdata maupun jaminan perseorangan seperti yang diatur dalam Buku III KUH Perdata juga merupakan bagian dari hukum jaminan. (Djuhaendah Hasan, 1996:231)

Diundangkannya Hak Tanggungan adalah salah satu upaya pemerintah dalam menyediakan lembaga jaminan yang kuat dengan tanah sebagai obyeknya, dimana sebelumnya lembaga jaminan yang masih digunakan adalah Hipotek dan *Creditverband*. Lembaga jaminan atas tanah tersebut merupakan ketentuan yang berasal dan lahir sejak zaman kolonial belanda dan didasarkan pada hukum tanah yang berlaku saat itu, sebelum adanya hukum tanah nasional (Riky Rustam 2017; 185) sehingga dalam realitanya belum dapat mengakomodir berbagai perkembangan yang terjadi seiring dengan adanya kemajuan dalam bidang pembangunan ekonomi

Menilik kondisi Geografis Indonesia, Indonesia merupakan wilayah tropis yang terletak antara dua benua besar, Asia dan Australia, serta dua Samudra besar,

yaitu Samudra Hindia dan Samudra Pasifik. Indonesia menjadi tempat pertemuan lempeng tektonik benua besar yaitu lempeng Eurasia, Australia, dan lempeng Pasifik, sehingga menjadi jalur sabuk gunung api akibat penunjaman lempeng tektonik tersebut. Hal itu menjadikan Indonesia sangat strategis secara posisi dan sumber daya alam, selain memiliki kekayaan ragam dan keunikan dalam hal cuaca, iklim dan kegempaan yang dapat memberikan kesejahteraan namun mengandung potensi bencana. Hingga Desember 2019, tercatat telah terjadi 343 kejadian banjir, 340 tanah longsor, banjir disertai tanah longsor di 5 lokasi, 554 kejadian puting beliung. Kemarau dan kekeringan tahun ini turut memicu 52 kejadian kebakaran hutan dan lahan dan bencana asap. Dalam hal kegempaan, dari ribuan kejadian gempa, tercatat terdapat 12 kejadian gempa bumi signifikan. Meskipun jumlah kejadian bencana terkait cuaca, iklim, dan kegempaan tahun 2019 paling sedikit dalam 5 tahun terakhir, masih terdapat 367 korban jiwa, 1385 lainnya menderita luka dan 650 ribu orang mengungsi, selain kerugian material lainnya akibat bencana-bencana tersebut.

Dari berbagai data tersebut, maka pemerintah perlu mengantisipasi berbagai kemungkinan yang akan terjadi, salah satu diantaranya dalam bidang perbankan bagaimana solusi atau jalan keluar yang harus ditempuh apabila terjadi tersendatnya pembayaran kredit yang menjadi kewajiban debitur selaku penerima dana perbankan dikarenakan obyek jaminan yang dilekati dengan Hak Tanggungan Musnah. Dengan musnahnya tanah sebagai obyek Hak Tanggungan atau bahkan sekaligus sebagai sumber mata pencaharian maka hal tersebut dapat menyebabkan debitur selaku penerima dana tidak dapat melaksanakan kewajibannya untuk membayar utang kepada Bank selaku pemberi pinjaman. Melihat berbagai kemungkinan terjadinya peristiwa tersebut maka diperlukan adanya suatu peraturan yang dapat melindungi para pihak yaitu Bank dan debiturnya manakala terjadi peristiwa tersebut. Bagi Kreditur akan menjadi dilema tersendiri apabila onyek jaminan yang dilekati Hak Tanggungan tersebut musnah yaitu, kreditur sebagai lembaga pembiayaan kehilangan obyek jaminan Hak Tanggungan sebagai bukti fisik dari pemberian jaminan, dan disisi yang lain kreditur tidak memiliki kekuatan hukum untuk menuntut debitur atas musnahnya obyek jaminan Hak Tanggungan karena memang belum ada aturan hukum yang mengatur hal tersebut. Hal ini tentu saja menyebabkan kreditur sebagai lembaga pembiayaan mengalami kekhawatiran tersendiri karena dampak kerugian yang mungkin dapat diderita oleh lembaga pembiayaan.

F. Kesimpulan

1. Musnahnya obyek jaminan hak tanggungan dikarenakan bencana alam merupakan kondisi *overmacht* atau *force majeure* tidak diatur secara tegas dalam ketentuan UUHT, sehingga belum ada payung hukum yang melindungi para pihak yaitu kreditur dan debitur apabila obyek jaminan Hak Tanggungan musnah karena peristiwa tersebut.
2. Dengan Musnahnya objek jaminan Hak Tanggungan maka kekuatan hukum sertifikat Hak Tanggungan tersebut menjadi hapus atau hilang.

3. Musnahnya obyek jaminan hak tanggungan tidak menghilangkan kewajiban debitur terhadap kreditor. Namun memerlukan pembuatan perjanjian ulang mengingat obyek jaminan sebagai obyek perjanjian telah musnah dan perjanjian pembebanan Hak Tanggungan menjadi batal demi hukum dikarenakan tidak memenuhi syarat sah perjanjian.

Saran

Perlu pembaharuan aturan dalam UUHT yang memasukkan klausul mengenai Musnahnya Obyek Hak Tanggungan akibat bencana alam atau force majeure, agar para pihak yaitu kreditor dan debitur mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum apabila peristiwa tersebut terjadi.

DAFTAR PUSTAKA

- Khoidin, M. (2020). *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Surabaya, Laksbang Yustitia.
- Maryanto, D., Doni, A. (2018). Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Tanggungan Dalam Hal Musnahnya Obyek Hak Tanggungan Karena Bencana Alam di Kabupten Grobogan. *Jurnal Akta*, 5 (1).
- Perangin, E. (1997). *Praktek Penggunaan Tanah sebagai Jaminan Kredit*, Jakarta, Rajawali Pers.
- Poesoko, H. (2013). *Dinamika Hukum Parate Eksekusi Obyek Hak Tanggungan*. Yogyakarta, Aswaja Pressindo.
- Rustam, R. (2017). *Hukum Jaminan*. Yogyakarta, UII Press.
- Salim, H.S. (2017). *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Perkasa.
- Santoso, U. (2020). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Edisi I, Cetakan ke-1, Jakarta, Kencana Prenada Media Group.
- Supramono, G. (2013). *Perjanjian Utang Piutang*. Jakarta, Pranamedia.
- Sutedi, A. (2013). *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Siregar, T.A. (2005). *Pendalaman Lanjutan Undang-Undang Pokok Agraria*, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan.
- Usman, R. (2009). *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Jaya, I.G.P., Utama I.M.A, Westra, I.K. (2017). Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Tanggungan Dalam Hal Musnahnya Obyek Hak Tanggungan Karena Bencana Alam, *Acta Comitatus*.
- Zaman, M.D. (1980). *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung, Alumni.