

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hak tanggungan adalah suatu jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek jaminan berupa hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Pada dasarnya, sebagaimana maksud pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangannya dari hasil penjualan tersebut.

Peristiwa musnahnya tanah objek Hak Tanggungan karena bencana alam dialami oleh beberapa masyarakat di Kabupaten Karo diakibatkan oleh Letusan Gunung Sinabung dimana tanah yang dijaminan tersebut Sebagian besar dijadikan lahan pertanian untuk mencukupi kehidupan masyarakat setempat. Sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Tanah adalah amanah dari Tuhan Yang Maha Esa kepada umat manusia yang dapat dimanfaatkan dan dilestarikan untuk kemakmuran rakyat (Fitriani. et al., 2021, hal. 465).

Perekonomian suatu negara dapat membuat tata guna lahan memegang peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Tanah adalah suatu hal yang penting bagi kehidupan umat manusia. Tanah memuat

beragam jenis spesies alam yang dapat dimanfaatkan oleh manusia (Sutedi, 2007, hal. 45). Tanah memiliki kegunaan yang sangat penting bagi kemajuan pembangunan masyarakat Indonesia yang akan menciptakan keadilan dan kemakmuran. Pendaftaran tanah merupakan suatu proses administrasi pertanahan di Indonesia agar tanah memiliki kepastian pemilik tanah, serta pemegang hak atas tanah dapat perlindungan hukum (Sutaryono et al., 2020, hal. 96–97).

Indonesia merupakan negara hukum, oleh karena itu terhadap tanah dan lahan harus diikuti dengan bukti kepemilikan yang sah yaitu berupa sertifikat tanah hak milik agar terwujudnya perlindungan dan kepastian hukum. Pemegang hak atas tanah telah diberikan kekuatan hukum dan kewenangan dalam penggunaan tanah atau lahan guna memenuhi kebutuhan hidup (Dharmawan & Maryanto, 2018, hal. 168). Selain untuk memenuhi kebutuhan hidup, pemegang hak atas tanah berhak untuk menjaminkan sertifikat tanah kepada lembaga pembiayaan atau kepada bank dengan cara dibebani Hak Tanggungan agar mendapat pinjaman dari bank (Dharmawan & Maryanto, 2018, hal. 168). Maka, penelitian ini menggunakan teori kepastian hukum untuk dapat menemukan jawaban dari permasalahan yang diangkat.

Pinjam meminjam dapat disebut kredit dalam lembaga pembiayaan sudah terkenal bagi masyarakat Indonesia. Bukan hanya masyarakat kota saja yang mengenal kredit, masyarakat pedesaan pun mengenal istilah kredit.

Kebutuhan manusia yang kian meningkat dengan segala aneka ragamnya keinginan sedangkan kemampuan yang dimiliki guna tercapainya apa yang diinginkan memiliki keterbatasan. Oleh sebab itu, manusia membutuhkan bantuan, salah satunya adalah bantuan pinjaman dana bank

dalam bentuk pinjaman modal yang disebut kredit(Rahman, 2018, hal. 19–20).

Pemberian kredit harus disertai agunan alih-alih hanya jaminan dalam bentuk rasa percaya dan keyakinan atas kemampuan penerima kredit untuk memenuhi prestasi atau melunasi hutangnya(Mulyati & Dwiputri, 2018, hal. 136). Oleh karena itu, tanah yang dimiliki secara sah oleh pemegang hak atas tanah tersebut sering digunakan sebagai agunan atau jaminan dalam perjanjian kredit.

Lembaga keuangan yang berperan penting bagi kehidupan umat manusia yaitu bank yang salah satu tujuannya pemberian kredit(Mulyati & Dwiputri, 2018, hal. 135). Pemberian kredit memiliki peran sebagai motor penggerak pertumbuhan ekonomi, maka menjadi hal yang sangat penting dalam perekonomian Indonesia(Mulyati & Dwiputri, 2018, hal. 135). Perjanjian kredit menurut KUHPerdara termasuk dalam perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 sampai Pasal 1769.

Pemberian kredit memiliki resiko tinggi, oleh karena itu dalam pelaksanaannya harus memperhatikan prinsip kehati-hatian dan asas perbankan yang sehat. Sebelum dilaksanakannya perjanjian kredit, bank harus melakukan berbagai penilaian dari segala bagian yang diperlukan agar pelaksanaan pemberian kredit dapat dilakukan(Mulyati & Dwiputri, 2018, hal. 136). Penilaian yang dilakukan oleh pihak bank bertujuan agar memiliki keyakinan penuh terhadap debitur sebelum perjanjian kredit berlangsung(Pursetyowati & Rahmawati, 2015, hal. 2).

Nilai jaminan yang dapat dijadikan agunan kepada bank harus lebih bernilai lebih tinggi dari kredit yang diberikan kreditur kepada debitur. Dalam prakteknya, perjanjian kredit tidak jarang yang tidak berjalan lancar,

karena terdapat debitur-debitur yang tidak melaksanakan kewajibannya (Setiono et al., 2021, hal. 63). Jaminan kebendaan merupakan suatu jaminan kredit yang dinilai teraman.

Agar memperkokoh kedudukan kreditur dalam perjanjian kredit diperlukan jaminan khusus untuk menerima pengembalian uang yang dipinjam oleh debitur, sebagaimana dalam Pasal 1133 ayat (1) dan Pasal 1134 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kreditur memiliki *hak preference* terhadap kreditur-kreditur lainnya sehingga kreditur tetap mempunyai hak untuk didahulukan (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, n.d.).

Hak tanggungan menjadi satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah. Perihal *creditverband* dan *hypotheek* yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak berlaku lagi sebagaimana dalam Pasal 29 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Agunan debitur adalah bagian dari jaminan nilai dan memiliki fungsi tabungan jika terjadi kelebihan kredit. Untuk menutupi kerugian yang dialami oleh perbankan, penegakan jaminan debitur dapat dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun dalam hal ini jaminan bank telah ditetapkan dengan jaminan debitur karena kreditur telah diterima karena adanya bencana Gunung Sinabung.

Terdapat banyak desa di Kabupaten Karo yang terkena dampak dari letusan gunung Sinabung dan masyarakatnya menjadi debitur karena melakukan perjanjian kredit dengan jaminan tanah yang dimilikinya. Terdapat dua kecamatan yang memiliki desa-desa dengan masyarakatnya melakukan perjanjian kredit dengan agunan Hak Tanggungan kepada bank

yaitu Kecamatan Tigan derket dan Kecamatan Payung.

Akibat dari bencana alam tersebut mereka tidak dapat menggunakan lahan pertanian tersebut yang dijadikan sebagai agunan telah hilang fisiknya dan hilang fungsi.. Tetapi peristiwa musnahnya tanah obyek Hak Tanggungan karena bencana alam yang merupakan *force major* 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.

Apabila obyek jaminan tak tanggungan hilang karena suatu peristiwa alam seperti bencana alam Gunung Sinabung, maka akan menimbulkan masalah karena obyek jaminan hipotek akan musnah.

Kedudukan hak tanggungan menjadi tidak jelas, dan pemberi pinjaman yaitu bank akan menderita kerugian apabila debitur tidak bisa melunasi hutang kreditnya, bank pun tidak dapat melakukan eksekusi jaminan karena jaminan hak tanggungan yang berupa tanah telahkehilangan fungsinya akibat bencana alam .

Bank berperan sebagai mobilisasi dana masyarakat baik yang memasang hak tanggungan maupun yang tidak. Tetapi, dengan munculnya bencana alam meletusnya Gunung Sinabung tersebut, debitur sangat kesulitan untuk melunasi hutangnya pada Bank yang dijadikan Hak Tanggungan, dikarenakan tanah yang dijadikan sebagai agunan kepadabank telah hilang ataupun hilang fungsinya sehingga debitur kesulitan untuk membayar hutang kepada bank sebagai kreditur.

Berdasarkan uraian diatas, peneliti tertarik untuk membahas masalah tersebut dalam penelitian hukum yang berjudul: “**KEDUDUKAN HUKUM**

**HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH YANG MUSNAHAKIBAT
BENCANA ALAM DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG UNDANG
NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS
BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH”**

B. Identifikasi Masalah

1. Bagaimana Aturan Kedudukan Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah Yang Musnah Akibat Bencana Alam Dihubungkan Dengan UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah?.
2. Bagaimana Pelaksanaan Kedudukan Hukum Dihubungkan Dengan UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah?.
3. Bagaimana Penyelesaian Permasalahan Dihubungkan Dengan UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui, Mengkaji dan menganalisis tentang Kedudukan Sertifikat Hak Tanggungan dengan Jaminan Berupa Tanah dalam hal Objeknya Musnah Akibat Bencana Alam.
2. Untuk mengetahui, Mengkaji dan menganalisis tentang Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Tanggungan dengan Jaminan

berupa Tanah dalam hal Objeknya Musnah karena Bencana Alam.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat berguna baik secara teoritis maupun secara praktis.

1. Kegunaan teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu pengetahuan khususnya dalam Bidang Hak Tanggungan.

2. Kegunaan praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi praktisi dan instansi terkait dalam Bidang Bidang Hak Tanggungan.

E. Kerangka Pemikiran

Alinea keempat Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa negara bermaksud melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia(Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, 1945).

Menyelenggarakan negara kesejahteraan dan upaya guna mencapai tujuan negara dalam mencapai pembangunan yang terkandung dalam falsafah Pancasila dan Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 maupun Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar

Republik Indonesia Amandemen ke IV yang menyatakan bahwa:

Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.(Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, 1945)

Lembaga perbankan mempunyai fungsi sebagai *agent of development* yaitu bank sebagai katalisator positif dalam mengumpulkan modal pembangunan(Putera, 2020, hal. 2). Selain itu, fungsi bank lainnya yaitu sebagai lembaga perantara (*intermediary institution*) antara pemilik uang dan yang membutuhkan uang guna meningkatkan perekonomian Indonesia serta meningkatkan pembangunan Indonesia(Putera, 2020, hal. 2). Sebagaimana telah dijelaskan oleh pasal 4 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 bahwa tujuan utama dari lembaga perbankan yaitu guna menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dan peningkatan pemerataan di Indonesia, meningkatkan pertumbuhan ekonomi Indonesia, dan stabilitas nasional kearah kesejahteraan rakyat Indonesia(Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, 1992).

Salah satu tujuan hukum yang dibutuhkan untuk mendukung pembangunan perekonomian adalah peraturan perihal hukum perbankan di Indonesia. Demi kebaikan dunia usaha, alat hukum ini diperlukan untuk menyelesaikan masalah utang dengan cara yang sederhana, cepat dan murah. Perkembangan ekonomi dan perdagangan, serta dampak globalisasi pada dunia bisnis saat ini, memperhitungkan bahwa bisnis rata-rata didanai

terutama dengan meminjam dari bank, berinvestasi, dan cara lain yang diizinkan oleh undang-undang.

Peranan bank yang bertindak sebagai fasilitator pendistribusian modal kepada masyarakat agar dapat melaksanakan berbagai kegiatan perekonomiannya menjadikan keberadaan bank sangat penting bagi perekonomian di Indonesia(Sugianto et al., 2022, hal. 10098).

Semua Kredit harus didasarkan pada suatu perjanjian, yang artinya diatur dalam Buku ke II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perikatan-Perikatan yang Dilahirkan Dari Kontrak atau Perjanjian.

Ketentuan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merumuskan pengertian perjanjian yang menyatakan :

Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.(Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, n.d.)

Sumber perikatan adalah perjanjian dan undang-undang. Suatu perjanjian yang dijadikan sebagai sumber perikatan berarti pihak yang membuat janji menginginkan kesepakatan tersebut, sedangkan perikatan yang sumbernya dari Undang-Undang bermakna bahwa para pihak yang terikat tidak memiliki keinginan kesepakatan tersebut(Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, n.d.). Perjanjian kredit adalah suatu perjanjian pokok, lalu ditumpangi oleh jaminan kredit yang merupakan perjanjian aksesori dari perjanjian kredit tersebut(Handrig & Putra, 2022, hal. 10181).

Jaminan kredit dinilai teraman adalah jaminan kebendaan. Hak-hak yang bersifat khusus menurut sifat hak kebendaan karena dapat

dipertahankan terhadap siapapun, jaminan itu hanya untuk kepentingan kreditur dan demikian pula dengan hak kebendaan yang diberikan (Antonsuyanto, 2016, hal. 125–126).

Subekti mengartikan perikatan sebagai hubungan hukum yang melibatkan 2 (dua) pihak, yang mana salah satu pihak berhak untuk menuntut sesuatu hal dari pihak lainnya serta pihak yang lain memiliki kewajiban untuk mengabulkan tuntutan tersebut (Setiawan, 2021, hal. 1).

Sebagaimana yang telah diatur oleh Pasal 1338 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa segala bentuk perjanjian akan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya dengan syarat dibuat secara sah dan tidak melanggar ketentuan-ketentuan yang berlaku.

Semua perjanjian akan mengikat para pihak yang terlibat, mereka yang mengadakannya memiliki hak yang diberikan oleh kontrak dan berkewajiban untuk melakukan hal-hal yang tercantum dalam perjanjian.

Perjanjian kredit yang dilakukan antara bank dengan nasabah (debitur) merupakan perjanjian pokok, dan sebagaimana perjanjian pada umumnya harus memenuhi syarat-syarat umum yang di atur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecapakan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal. (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, n.d.)

Untuk menjamin pembayaran kembali pinjaman yang diberikan, adanya jaminan atau agunan adalah solusinya. Perjanjian jaminan dapat

timbul apabila adanya perjanjian utamanya, karena perjanjian jaminan hanya perjanjian asesor yang akan selalu menempel pada perjanjian utamanya (Mulyati & Dwiputri, 2018, hal. 142). Dapat disimpulkan bahwa perjanjian jaminan tidak dapat menjadi perjanjian yang mandiri melainkan bentuk perjanjian yang akan selalu menempel kepada perjanjian pokoknya (Mulyati & Dwiputri, 2018, hal. 142).

Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan bahwa segala bentuk benda yang dimiliki oleh debitur atau pihak yang memiliki hutang, misalnya benda bergerak atau benda tidak bergerak, benda yang sudah ada ataupun yang baru akan ada kelak suatu hari nanti, dapat dijadikan sebagai tanggungan untuk semua perikatan perseorangan (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, n.d.).

Berdasarkan yang dijelaskan dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa semua harta benda yang dimiliki oleh debitur kecuali harta yang sudah dibebani dengan hak tanggungan dapat menjadi sebuah jaminan untuk pelunasan hutang debitur kepada kreditur yang memberikan pinjaman, tanpa terlebih dahulu melakukan perjanjian jaminan. Pasal tersebut memberikan keuntungan kepada pihak kreditur sebagai pemberi hutang.

Pasal 1 Angka (2) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, memberikan pengertian bank sebagai berikut:

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak (Undang-Undang Nomor 7

Tahun 1992 Tentang Perbankan, 1992).

Sebagaimana yang telah dijelaskan dalam Pasal 1 Angka (2) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tersebut bahwa salah satu kegiatan yang paling penting adalah menghimpun dana dalam bentuk simpanan dengan tujuan menyalurkan dalam bentuk kredit dari dan kepada masyarakat. Dapat dikatakan bahwa peran bank itu berkaitan dengan peredaran uang di masyarakat yang bertujuan guna memelihara perekonomian nasional agar tetap stabil.

Kredit yang diberikan oleh perbankan harus menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaannya disertai dengan berbagai penilaian yang dilakukan oleh bank kepada debiturnya (Mulyati & Dwiputri, 2018, hal. 139).

Setelah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah lahir dan diberlakukan di Indonesia, maka kreditur yang memberikan utang dijamin dengan Hak Tanggungan. Dengan demikian, berhak untuk menang karena didahulukan dalam pemenuhan klaimnya melalui eksekusi objek hak tanggungan.

Menurut asalnya, jaminan dapat dibedakan menjadi dua yaitu jaminan yang hadir karena Undang-Undang dan perjanjian. Jaminan yang hadir karena adanya suatu Undang-Undang sebagaimana yang dijelaskan Pasal 1131 KUHPdata yaitu jaminan umum, hak retensi dan hak privilege (Hidayat et al., 2020, hal. 56). Sedangkan jaminan yang hadir

karena adanya suatu perjanjian diantara para pihak yaitu hak tanggungan, fidusia, hipotik dan gadai(Hidayat et al., 2020, hal. 56).

Menurut objeknya, jaminan dibedakan menjadi jaminan dalam bentuk benda bergerak dan jaminan dalam bentuk benda tidak bergerak. Dalam jaminan bentuk benda tidak bergerak contohnya yaitu hak tanggungan(Hidayat et al., 2020, hal. 57). Jaminan dalam bentuk benda bergerak dan jaminan dalam bentuk benda tidak bergerak tergolong sebagai bentuk jaminan kebendaan(Hidayat et al., 2020, hal. 60).

Berdasarkan jenisnya, jaminan dibedakan menjadi jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Dalam perjanjian kredit pun mengenal jenis jaminan tersebut(Hidayat et al., 2020, hal. 61). Ciri-ciri yang dimiliki oleh jaminan kebendaan adalah memiliki hak mendahului di atas benda-benda tertentu serta sifatnya yang melekat dan mengikuti benda yang berkaitan. Ciri-ciri yang dimiliki oleh jaminan perorangan yaitu tidak memiliki hak untuk mendahului atas benda-benda tertentu, namun dijamin oleh harta penjamin(HS, 2016, hal. 23).

Hal ini mengacu pada hukum tertulis yang berkaitan dengan hak tanggungan yang tertulis dalam ketentuan Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yaitu: Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hakjaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk

pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya (Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, 1996).

Berdasarkan rumusan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah diketahui bahwa pada dasarnya suatu Hak Tanggungan merupakan suatu benda jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek jaminannya berupa Hak-Hak Atas Tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut Undang-Undang Pokok Agraria).

Hak tanggungan dapat dilaksanakan apabila pihak yang berhutang tidak melaksanakan kewajibannya, maka pihak kreditur berhak untuk melakukan penjualan terhadap hak tanggungan tersebut dengan cara dilelang secara umum dengan hak mendahului yang dimiliki kreditur tersebut daripada kreditur-kreditur lainnya (Hidayat et al., 2020, hal. 62).

Perjanjian Hak Tanggungan merupakan suatu pemuatan janji agar dapat memberikan hak tanggungan dalam perjanjian utang piutang. Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang berbunyi “Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut (Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan

Tanah, 1996).”

Perjanjian pemberian hak tanggungan itu sendiri akan dibuat dalam perjanjian tersendiri dengan pejabat kantor pertanahan, yang disebut akta pemberian hak tanggungan. Hak tanggungan harus dibuatkan akta otentik yaitu Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian didaftarkan oleh kantor Pertanahan (Hidayat et al., 2020, hal. 63). Akta Pemberian Hak Tanggungan dimaksudkan agar dalam pelaksanaannya menjadi jelas serta mendapat kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak yang bersangkutan.

Sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 bahwa: Setiap orang itu berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta mendapat perlakuan yang sama di hadapan hukum (Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, 1945).

Berdasarkan pasal yang telah dijelaskan tersebut memiliki keterkaitan dengan teori kepastian hukum dan perlindungan hukum yang akan digunakan dalam penelitian ini perihal tanah jaminan debitur yang telah hilang karena bencana alam meletusnya gunung sinabung.

Asas perjanjian yang diatur dalam Buku III KUHPerdata diantaranya:

1. Asas *pacta sunt servanda*, bahwa setiap perjanjian yang telah dibuat dan disepakati oleh kedua belah pihak akan berlaku mengikat serta tidak dapat ditarik kembali oleh keputusan salah satu pihak saja (Az, 2019, hal. 69). Dengan hadirnya asas *pacta sunt servanda* mengakibatkan sebuah perjanjian atau kontrak harus dihormati baik oleh pihak ketiga ataupun hakim sebagai sebuah undang-undang bagi para pihak yang

bersangkutan dengan perjanjian tersebut(Az, 2019, hal.71)

2. Asas Konsensual, yaitu perjanjian baru akan terjadi apabila telah ada kata sepakat dari kedua belah pihak yang bersangkutan(Az, 2019, hal. 67). Sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1320 ayat (1)

KUHPerdata bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata sepakat diantara para pihak yang bersangkutan(Az, 2019, hal. 67).

3. Asas itikad baik (*good faith*). Asas itikad baik tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata bahwa setiap perjanjian dilaksanakan harus dengan itikad baik(Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, n.d.). Perjanjian yang dibuat oleh para pihak, harus adanya kepercayaan atau keyakinan yang kuat dari para pihaknya sendiri(Az, 2019, hal. 68).

Asas-asas yang terdapat dalam hak tanggungan diantaranya:

1. Asas *droit de preference*, yaitu suatu hak yang dimiliki oleh kreditur pemegang hak tanggungan bahwa kedudukan kreditur lebih diutamakan dari pada kreditur-kreditur lainnya(HS, 2016, hal. 102). Hal tersebut telah jelas diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.
2. Asas *droit de suite*, yaitu hak tanggungan akan selalu mengikuti ke dalam tangan siapapun objek itu berada(HS, 2016, hal. 103). Hal tersebut tercantum tegas dalam pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.
3. Asas tidak dapat di bagi-bagi, sebagaimana yang tercantum dalam Pasal

2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah bahwa hak tanggungan memiliki sifat yang tidak dapat di bagi-bagi, terkecuali ada suatu perjanjian yang mengatur lain tang termuat di Akta Pemberian Hak Tanggungan(Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, 1996).

4. Asas Accessoir, yaitu hak tanggungan merupakan perjanjian tambahan(HS, 2016, hal. 103).
5. Asas spesialisitas, yaitu hak tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu(HS, 2016, hal. 103).
6. Asas Publisitas, yaitu hak tanggungan wajib untuk didaftarkan pada kantor pertanahan(HS, 2016, hal. 103). Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.
7. Asas pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti(HS, 2016, hal. 103).

F. Metode Penelitian

Metode penelitian hukum adalah metode yang harus dilakukan secara sistematis untuk memecahkan suatu peristiwa hukum yang terjadi dengan mengumpulkan data atau keterangan dalam suatu penelitian. Metodologi penelitian hukum berfungsi sebagai pedoman metode bagi peneliti untuk meneliti, mengkaji, memahami pelaksanaan penelitian hukum(Ishaq, 2020, hal. 26).

Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum normatif merupakan penelitian kepustakaan atau penelitian data sekunder (Roni Hanitijo Soemitro, 1982, hal. 24).

Langkah-langkah yang di tempuh peneliti adalah sebagai berikut:

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan bersifat deskriptif analitis, yaitu suatu penelitian yang menjabarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, teori-teori hukum dan hukum positif lainnya yang berkesinambungan dengan permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini (Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, hal. 97–98).

2. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif karena yang menjadi tinjauan dalam penelitian ini adalah hukum atau kaidah (Panginja et al., 2018, hal. 17–18). Metode pendekatan yuridis normatif adalah suatu pendekatan yang dalam melakukan penelitian hukumnya menggunakan bahan dasarnya berupa bahan sekunder, kemudian dilakukan dengan cara meneliti peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang memiliki keterkaitan terhadap permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini (Soekanto & Mamudji, 2015, hal. 13–14).

Metode pendekatan yang digunakan adalah yuridis normatif, yaitu

menganalisis mengenai Hak Tanggungan dalam hal objeknya musnah akibat bencana alam.

3. Tahap Penelitian

Dengan digunakannya metode pendekatan yuridis normatif, maka dalam penelitian ini dilakukan melalui proses tahapan sebagai berikut:

a. Penelitian kepustakaan, merupakan suatu penelaahan terhadap informasi tertulis perihal hukum yang berasal dari beraneka ragam sumber serta diterbitkan secara luas (Muhaimin, 2020, hal. 65). Adapun bahan-bahan hukum yang dimaksud yaitu.

1) Bahan-bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, terdiri dari beberapa peraturan perundang-undangan sebagai berikut: (Soekanto, 2001, hal. 11)

- a) Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945
- b) Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- c) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria
- d) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan
- e) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

2) Bahan hukum sekunder, yaitu suatu bahan hukum yang diterbitkan secara luas tentang hukum namun bukan merupakan dokumen resmi (Ishaq, 2020, hal. 68). Yang termasuk ke dalam bahan hukum sekunder yaitu berupa buku-buku hukum,

jurnal0jurnal hukum, putusan pengadilan(Ishaq, 2020, hal. 68).

Bahan hukum sekunder yang digunakan pada penelitian ini terdiri atas:

- a) Buku-buku hukum;
- b) Jurnal-jurnal hukum.

- 3) Bahan hukum tersier, merupakan suatu bahan bahan yang akan memberikan panduan ataupun arahan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, ensiklopedia(Ishaq, 2020, hal. 68). Bahan hukum tersier yang digunakan pada penelitian ini terdiri atas Kamus Hukum

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam Penelitian ini dilakukan dengan teknik, studi kepustakaan (*Library Research*) dan studi lapangan (*Field Research*).

a. Studi Kepustakaan (*Library Research*)

Studi kepustakaan yaitu penelitian yang dilakukan dengan mengumpulkan literatur dengan sumber data berupa bahan hukum primer dan ataupun bahan hukum sekunder(Waluyo, 1996) yang berkaitan dengan permasalahan Hak Tanggungan dalam hal objeknya musnah akibat bencana alam.

5. Alat Pengumpulan Data

Sarana dalam penelitian ini menggunakan alat pengumpulan data sebagai berikut:

Alat pengumpulan data dalam penelitian kepustakaan:

- 1) Alat pengumpulan data dalam penelitian berupa buku, laptop dan

juga bahan-bahan lainnya.

2) Sebagai alat pengumpulan data berupa laptop, kamera dan alat pengetikan.

3)

6. Analisis Data

Data hasil penelitian kepustakaan dan hasil penelitian di lapangan akan dianalisis dengan menggunakan metode hukum kualitatif, yaitu analisis dengan yuridis kualitatif dan analisis preskriptif. Penelitian preskriptif merupakan penelitian yang bertujuan guna mendeskripsikan atau merumuskan masalah yang relevan dengan keadaan dan faktayang terjadi(Ishaq, 2020, hal. 21). Penelitian yuridis kualitatif adalah suatu analisa dalam penelitian hukum yang menggunakan peraturan perundang-undangan dengan menghasilkan data-data dalam bentuk uraian kalimat-kalimat. Data kualitatif adalah data berupa uraian kalimat, catatan fot, rekaman suara dan gambar bukan dalam bentuk angka(Ishaq, 2020, hal. 102).Lokasi Penelitian

Penelitian untuk penulisan hukum ini berlokasi di tempat yang mempunyai korelasi dengan masalah yang dikaji oleh peneliti, adapun lokasi penelitian yaitu:

a. Penelitian Perpustakaan

- 1) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan Jalan Lengkong Dalam Nomor 17 Bandung.
- 2) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Padjajaran Bandung, Jalan Dipati Ukur Nomor 35 Bandung.

b. Penelitian Lapangan

- 1) Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Karo Kabanjahe
(Komplek Kantor Bupati Karo, Kabanjahe, Kp dalam, Kec
Kabanjahe, Kab Karo, Sumatera Utara)
- 2) Bank Rakyat Indonesia KC Kabanjahe (Jl. Veteran No 100,
Padang MAS, Kec. Kabanjahe, Kab Karo, Sumatera Utara)