

AKIBAT HUKUM MUSNAHNYA OBJEK JAMINAN KREDIT BANK DARI BENCANA ALAM

Putri Lenggo Geni, Fakultas Hukum Universitas Indonesia,
e-mail: putri.lenggo88@gmail.com
FX. Arsin Lukman, Fakultas Hukum Universitas Indonesia,
e-mail: fx_arsin@yahoo.com

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2023.v11.i09.p03>

ABSTRAK

Karya ilmiah ini bertujuan melakukan pemberian rasa paham mengenai akibat hukum musnahnya objek jaminan akibat bencana alam dalam perjanjian kredit di bank dan untuk mengetahui penyelesaian permasalahan musnahnya objek jaminan akibat bencana alam dalam perjanjian kredit di bank secara *ius constituendum*. Metode yang dipergunakan pada artikel terkait akibat hukum musnahnya objek jaminan akibat bencana alam dalam perjanjian kredit di bank ini yakni penelitian hukum dengan jenis yuridis-normatif, dengan pendekatan perundang-undangan dalam melakukan analisa kekosongan norma pada artikel ini. Temuan dari pada karya ilmiah ini yakni akibat hukum musnahnya objek jaminan akibat bencana alam dalam perjanjian kredit di bank menurut aturan UUPA yang melakukan pengaturan mengenai hapusnya hak milik; hak guna usaha; serta hak guna bangunan. Hal tersebut dikarenakan penyebab yang sama yakni tanah tersebut musnah. Berdasar aturan UU Hak Tanggungan melakukan perumusan salah satu penyebab yang bisa menyebabkan hapusnya hak tanggungan yakni hapusnya hak atas tanah yang diberikan beban hak tanggungan, sehingga tanah berstatus hak milik; hak guna usaha; ataupun hak guna bangunan yang musnah dikarenakan bencana alam akan menyebabkan objek hak tanggungan itu hapus. Selanjutnya terkait penyelesaian permasalahan musnahnya objek jaminan akibat bencana alam dalam perjanjian kredit di bank secara *ius constituendum* dalam dilakukan pengaturan secara khusus terkait kewajiban debitur untuk mengasuransikan obyek yang dijadikan jaminan tersebut sehingga polis asuransi jaminan sebagai metode dalam melunasi utang debitur.

Kata Kunci: Jaminan, Bencana Alam, Perjanjian Kredit

ABSTRACT

This scientific work aims to provide a sense of understanding regarding the legal consequences of the destruction of collateral objects due to natural disasters in credit agreements at banks and to find out the solution to the problem of the destruction of collateral objects due to natural disasters in credit agreements at banks in a ius constituendum manner. The method used in the article related to the legal consequences of the destruction of collateral objects due to natural disasters in credit agreements at banks uses legal research with a normative juridical type, using a statutory approach to analyzing legal issues in this article. The results of this study found that the legal consequences of the destruction of collateral objects due to natural disasters in credit agreements at banks according to the UUPA rules which regulate the abolition of property rights; Cultivation Rights; and building use rights. This is due to the same cause, namely the land is destroyed. Based on the rules of the Mortgage Law, one of the causes that can cause the abolition of mortgage rights is the abolition of land rights that are given the burden of mortgage rights, so that the land has the status of property rights; Cultivation Rights; or the right to use a building that is destroyed due to a natural disaster will cause the object of the mortgage right to be deleted. Furthermore, regarding the settlement of the problem of the destruction of the collateral object due to natural disasters in the credit agreement at the bank in an ius constituendum manner, special arrangements are made regarding the debtor's obligation to insure the object used as collateral so that the guarantee insurance policy is a method of paying off the debtor's debt.

Keywords: Collateral, Natural Disaster, Credit Agreement

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Hal yang *urgent* pada aktivitas pembangunan di suatu negara yakni berkembangnya sisi ekonomi.¹ Dengan jalan perekonomian tersebutlah usaha agar mampu terjadinya peningkatan taraf hidup serta kualitas hidup semua warga negara bias diimplementasikan secara baik. Salah satu sebagai suatu hal yang penting pada proses berkembangnya negara yakni tingkat ekonomi dijalani dengan berkelanjutan oleh semua "subjek ekonomi" yakni dalam berumah tangga, negara, perusahaan, serta tak dilakukan pengecualian pada masyarakat luar negeri.² Selanjutnya peranan dari 4 subjek ekonomi itu wajiblah dijalin secara seimbang pada usaha terwujudnya tata pengelolaan perekonomian yang baik pada negara terkait.³

Indonesia termasuk negara berkembang lainnya, posisi negara yang dalam poin ini diwakili oleh pemerintah mempunyai peranan yang strategic dalam tata ekonomi di negara itu.⁴ Pemerintah terkait hal ekonomi pada suatu negara memiliki 4 peranan yang sangat dasar, yakni:

- 1) *Entrepreneur*;
- 2) Koordinator
- 3) Fasilitator
- 4) Simulator.⁵

Kemudian pada proses diterapkannya peranan coordinator usaha ekonomi di suatu negara, pemerintah merancang segera jenis kebijakan serta aturan dengan instansi pemerintah. Peraturan yang dirancang oleh pemerintah itu memiliki tujuan dalam melakukan pengaturan aktivitas ekonomi di suatu negara supaya berkesesuaian dengan tujuan perekonomian bangsa yakni terciptanya masyarakat yang sejahtera. Salah satu bentuk pelaksanaan fungsi koordinasi dengan proses dibentuknya aturan di Indonesia yakni dengan adanya Otoritas Jasa Keuangan (OJK) yang mempunyai wewenang yakni melakukan pengawasan serta pengaturan lembaga keuangan bank di Indonesia.⁶

Salah satu lembaga keuangan yakni bank yang berdasar "Pasal 1 angka (1) UU No. 7/1992 tentang Perbankan seperti yang sudah dilakukan perubahan dengan UU No. 10/1998 (UU Perbankan)" adalah badan usaha yang melakukan himpunan dana dari masyarakat dengan bentuk simpanan serta melakukan penyaluran pada

¹ Mahadiansar, "Paradigma pengembangan model pembangunan nasional Di Indonesia." *Jurnal Ilmu Administrasi: Media Pengembangan Ilmu Dan Praktek Administrasi* 17.1 (2020): 77-92.

² Judanto, M. D. "Perbandingan Konsep Misbruik Van Omstandigheden dan Undue Influence Dalam Kaitannya Dengan Pembentukan Klausula Baku Untuk Kredit Perbankan." *JISIP (Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan)* 6.3 (2022).

³ *Ibid.*

⁴ Syaputra, Mhd Yusrizal Adi. "Kajian Hukum Pemberlakuan Perda Kota Medan Nomor 6 Tahun 2003 Perspektif Utilities Theory." *Jurnal Mercatoria* 10.2 (2017): 197-215.

⁵ Al Wafi, Muhammad Zaki, and Mohamad Fajri Mekka Putra. "Keabsahan Penjualan Tanah Objek Hak Tanggungan Oleh Debitur Tanpa Pemberitahuan Kepada Kreditur Pemegang Hak Tanggungan." *JISIP (Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan)* 6.4 (2022).

⁶ Widjanarto, H. "Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Atas Musnahnya Benda Jaminan Fidusia Dalam Perjanjian Kredit Bank." *CENDEKIA: Jurnal Ilmu Pengetahuan* 2.2 (2022): 114-125.

masyarakat dalam upaya melakukan peningkatan taraf hidup rakyat luas.⁷ Adanya bank dalam hal perekonomian Indonesia menjadi sangatlah penting dikarenakan fungsi dari bank sebagai pihak yang memberikan fasilitas berupa melakukan penyaluran modal pada masyarakat untuk aktivitas perekonomian masyarakat. Aktivitas transaksi bank yang utama yakni melakukan penghimpunan dana dari masyarakat dengan bentuk simpanan serta melakukan penyaluran pada masyarakat dengan bentuk kredit ataupun bentuk-bentuk lain dalam upaya melakukan proses meningkatnya taraf hidup masyarakat.⁸

Proses diberikannya kredit membuat banyaknya potensi terbentuknya lapangan pekerjaan. Hal ini dikarenakan kredit sudah memberi kesempatan untuk masyarakat dalam melakukan pengembangan suatu usaha. Dengan proses tersalurnya dana pada masyarakat, memiliki tujuan utama bangsa yakni melakukan peningkatan terhadap sejahteranya rakyat mulai bias tergapai dengan adanya banyak lapangan pekerjaan baru itu. Seluruh kegiatan ini dilaksanakan usaha membantu peningkatan kecepatan serta meratakan proses tumbuhnya perekonomian bangsa agar bias menggapai kearah proses meningkatnya taraf hidup rakyat luas.⁹

Proses diberikannya kredit untuk masyarakat salah satunya dilaksanakan dengan terdapatnya jaminan yang diberi oleh debitur. Kredit yang menggunakan jaminan ini diberi pada debitur selain didasari terdapatnya keyakinan atas mampu atau tidaknya debitur pula tersandar pada terdapatnya jaminan contohnya berbentuk tanah; bangunan; ataupun alat-alat produksi. Jaminan ini dimaksud gara memberikan kemudahan kreditur jika debitur cidera janji, bank bias dengan cepat mendapatkan pelunasan utangnya dengan metode lelang atas jaminan itu.¹⁰ Perjanjian kredit yakni perjanjian yang melakukan pengaturan proses diberikannya kredit dari bank sebagai kreditur pada nasabah ataupun masyarakat sebagai debitur serta berisi prasyarat diberikannya kredit.

Proses diberikannya kredit bank tercantum pada perjanjian kredit pada bentuk notaril dan juga perjanjian kredit bawah tangan.¹¹ Perjanjian kredit ini adalah perjanjian pokok, yang selanjutnya dibarengi dengan perjanjian asesor berbentuk pengikatan jaminan kredit.¹² Berdasarkan "Pasal 1131 KUHPerdara" jaminan umum didefinisikan dengan "segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun

⁷ Gorda, AAA Ngurah Sri Rahayu, and Dea Widya Karisma. "Implementasi Proses Jual Beli Hak atas Tanah dengan Pembiayaan Kredit Bank." *Jurnal Pendidikan Tambusai* 6.2 (2022): 13707-13717.

⁸ Muttaqin, Hafiz Maulana, Ahmad Mulyadi Kosim, and Abrista Devi. "Peranan Perbankan Syariah Dalam Mendorong Usaha Mikro Kecil dan Menengah Dimasa Pandemi Covid-19." *El-Mal: Jurnal Kajian Ekonomi & Bisnis Islam* 2.1 (2021): 110-119.

⁹ Satradinata, Dhevi Nayasari, and Bambang Eko Muljono. "Analisis Hukum Relaksasi Kredit Saat Pandemi Corona Dengan Kelonggaran Kredit Berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK. 03/2020." *Jurnal Sains Sosio Humaniora* 4.2 (2020): 613-620.

¹⁰ Marheni, Srikandi. "Fungsi Asuransi Sebagai Lembaga Penjamin Dalam Perjanjian Kredit Terhadap Pelunasan Utang Debitur Yang Meninggal Dunia Pada Bank Danamon Cabang Balige." *Jurnal Hukum Al-Hikmah: Media Komunikasi dan Informasi Hukum dan Masyarakat* 4.1 (2023): 52-71.

¹¹ Moertiono, R. Juli. "Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum." *AFoSJ-LAS (All Fields of Science Journal Liaison Academia and Society)* 1.3 (2021): 252-262.

¹² *Ibid.*

yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru ada dikemudian hari, menjadi tanggungan segala perikatan perseorangan”.

Berdasar rumusan pasal itu jaminan umum yakni segala asset yang dipunya debitur baik yang sudah terdapat ataupun yang selanjutnya aka nada ataupun dengan istilah lain semua harta debitur yakni jaminan umum dari perikatan yang dilaksanakan oleh debitur itu. Salah satu bentuk perjanjian kredit dengan mempergunakan jaminan dilakukan pengaturan secara kelanjutannya pada “UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT)”. Pada UUHT dilakukan pengaturan tentang tata cara dibentuknya akta HT, hak serta kewajiban pada pihak, pendaftaran HT hingga aturan tentang hapusnya HT terkait. Selanjutnya perjanjian melakukan jaminan tanah dengan tata cara hak tanggungan secara prinsip yakni perjanjian assesoir yang harus diawali dengan terdapatnya perjanjian kredit atau utang-piutang sebagai perjanjian pokok antara debitur dengan kreditur.

Walaupun pengaturan khusus berkaitan dengan perjanjian utang-piutang dengan jaminan tanah sudah dilakukan pengaturan secara terkhusus pada UUHT, akan tetapi hal itu tak serta-merta menghapuskan potensi masalah yang bias muncul pada praktek pelaksanaan proses dibayarkan kredit oleh pihak debitur pada kreditur. Pada implementasinya, adanya tanah yang adalah benda tak bergerak sangatlah rentan berdampak pada kerusakan sampai pada kemusnahan mengakibatkan faktor-faktor eksternal yang salah satunya yakni bencana alam. Selain itu pada aturan “Pasal UU No. 5/1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)” menyebutkan jika hak milik atas tanah di nyatakan hapus jika tanah itu musnah. Beberapa jenis bencana alam seperti abrasi air laut serta erosi bias menjadi hambatan dari eksistensi tanah terkait.

Akan tetapi, hal itu tentu tak memberi rasa keadilan bagi pihak bank sebagai debitur. Untuk itu diperlukan suatu peraturan mengkhusus dalam melakukan penanggulangan masalah itu. Rumusan “Pasal 18 ayat (1) UUHT hanyalah menyebutkan jika hak tanggungan hapus dikarenakan 4 hal yakni pelunasan utang yang dijaminan dengan HT oleh debitur, di lepaskannya HT oleh pihak yang memegang HT ataupun kreditur, diterbitkannya penetapan dari pengadilan negeri terkait penghapusan HT serta hapusnya hak atas tanah yang diberikan beban HT serta hapusnya hak atas tanah yang diberikan beban HT.

Hal-hal yang memiliki keterkaitan dengan hapusnya HT dikarenakan suatu kondisi “*overmacht*” yang menyebabkan objek HT musnah tak dilakukan pengaturan pada “Pasal 18 UUHT” ataupun pada rumusan pasal lainnya pada UUHT. Kondisi begitu akan menyebabkan norma kosong pada UUHT. Sehingga penelitian ini dibuat agar bisa memiliki peranan lebih banyak dalam mengatasi permasalahan dari topik yang diangkat dalam penelitian ini. Penelitian terdahulu yang sudah melakukan pembahasan tentang HT di bank di antaranya pertama, ditemukan pada *Normative Jurnal Ilmiah Hukum* berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Wanprestasi Debitur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan”.¹³ Kedua, ditemukan pada *Jurnal DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* berjudul “Penyelesaian Sengketa Pembiayaan Dengan Objek Jaminan Hak Tanggungan Pada

¹³ Risa, Y. "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Wanprestasi Debitur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan." *Normative Jurnal Ilmiah Hukum* 5.2 November (2017): 78-93.

Bank Syariah Di Kota Malang".¹⁴ Ketiga yaitu *Jurnal Mercatoria* berjudul "Tanggung Gugat terhadap Pembebanan Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda yang Akan Ada Berupa Gedung".¹⁵

1.2. Rumusan Masalah

Oleh karena itu, karya ilmiah ini akan memberi penjelasan berkaitan dengan, pertama, bagaimana akibat hukum musnahnya objek jaminan akibat bencana alam dalam perjanjian kredit di bank? Kedua, bagaimana penyelesaian permasalahan musnahnya objek jaminan akibat bencana alam dalam perjanjian kredit di bank secara *ius constituendum*.

1.3. Tujuan Penulisan

Karya ilmiah ini bertujuan untuk memberi rasa paham terkait akibat hukum musnahnya objek jaminan akibat bencana alam dalam perjanjian kredit di bank dan untuk mengetahui penyelesaian permasalahan musnahnya objek jaminan akibat bencana alam dalam perjanjian kredit di bank secara *ius constituendum*.

2. METODE PENELITIAN

Kajian ini merupakan penelitian yuridis normative yakni suatu tata cara penelitian yang dibuat untuk melaksanakan penelitian utamanya pada bahan sekunder.¹⁶ Kajian ini yakni penelitian yuridis-normatif akibat hukum musnahnya objek jaminan akibat bencana alam dalam perjanjian kredit di bank. Suatu kajian dengan jenis yuridis-normatif disebut sebagai suatu tata cara penelitian yang mempergunakan logika ilmu hukum dari sisi normatif agar terdapatnya suatu kebenaran yang selanjutnya bisa memberikan penjelasan terkait akibat hukum musnahnya objek jaminan akibat bencana alam dalam perjanjian kredit di bank.¹⁷ Kajian ini berpendekatan *statute approach* atau pendekatan peraturan perundang-undangan yang dalam proses pengkajian masalah pada hal yang diteliti. Bahan hukum yang diolah dalam kajian ini yakni bahan hukum yang berasal dari bahan hukum primer, sekunder, serta tersier. Sifat dari kajian ini yakni deskriptif analisis yaitu memberi konsep berkaitan dengan permasalahan yang diangkat dalam kajian ini serta melakukan analisis pada kebijakan hukum yang berhubungan dalam memberikan solusi terhadap permasalahan yang diangkat.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Akibat Hukum Musnahnya Objek Jaminan Akibat Bencana Alam Dalam Perjanjian Kredit di Bank

Tanah yang musnah yang dipergunakan sebagai objek HT akan menyebabkan suatu akibat hukum yang memiliki dampak pada kreditur serta debitur. Objek dari HT yakni tanah serta benda lainnya yang ada di atasnya yang dengan jelas serta tegas telah

¹⁴ Puspasari, N. I. et al. "Penyelesaian Sengketa Pembiayaan Dengan Objek Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank Syariah Di Kota Malang." *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* 5.1 (2020): 24-36.

¹⁵ Widjaja, A. M. et al. "Tanggung Gugat terhadap Pembebanan Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda yang Akan Ada Berupa Gedung." *Jurnal Mercatoria* 13.2 (2020): 106-117.

¹⁶ Ibrahim, J, "Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif", (Malang, Bayu Media, 2017), 57.

¹⁷ *Ibid.*

tercantum pada "Akta Pembebanan Hak Tanggungan" (APHT).¹⁸ Objek dari pada hak tanggungan yakni tanah "hak milik; hak guna bangunan; hak pakai; baik atas hak milik maupun atas negara serta hak atas tanah berikut bangunan, tanaman serta hasil karya yang sudah terdapat ataupun akan terdapat" adalah satu kesatuan dengan tanah itu serta hak milik pihak yang memegang hak atas tanah yang dibebani dengan tegas serta disebutkan pada APHT atas tanah terkait.¹⁹ Apabila terjadi suatu. Apabila terjadilah suatu kejadian alam yang menyebabkan objek hak milik; hak guna bangunan serta hak pakai itu musnah, maka tentu memberikan pengaruh pada status hak yang melekat padanya. Keadaan ini menyebabkan norma kosong pada UUHT. Hal ini dikarenakan pada UUHT tak melakukan pengaturan mengenai akibat hukum musnah nya tanah menjadi objek HT.

Objek hak tanggungan yang musnah bias di interpretasikan dengan sistem UU lainnya yang terdapat di Indonesia. Interpretasi terdekat yakni melakukan penafsiran UUHT dengan UUPA. "Pasal 18 UUHT dilakukan penafsiran mempergunakan Pasal 27, Pasal 34; serta Pasal 40 UUPA" Pasal 18 ayat (1) UUHT melakukan perumusan yakni HT hapus dikarenakan:

- a) "Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan;
- b) Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan;
- c) Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- d) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan".

Objek hak milik yang musnah akan berefek pada status hak milik. Objek hak milik yang musnah akan mengakibatkan status hak milik hapus seperti yang terumuskan pada "Pasal 27 UUPA" yakni hak milik hapus apabila:

- a) "Tanahnya jatuh pada negara
 - 1) Karena pencabutan hak berdasar Pasal 18
 - 2) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
 - 3) Karena ditelantarkan
 - 4) Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) serta Pasal 26 ayat (2)
- b) Tanahnya musnah".

Pasal 34 UUPA melakukan pengaturan mengenai penyebab hapusnya hak guna usaha yakni:

- a) "Jangka waktunya berakhir;
- b) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir dikarenakan suatu syarat yang tak terpenuhi;
- c) Dilepaskan oleh pihak yang memegang hak sebelum jangka waktunya habis;
- d) Dilakukan pencabutan untuk keperluan umum;
- e) Ditelantarkan;

¹⁸ Suryadi, Anton. "Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda." *Gema Genggong: Jurnal Hukum, Keadilan & Budaya* 1.1 (2016): 1-1.

¹⁹ Ramadhani, Rahmat. "Konstruksi Hukum Kepemilikan Bangunan Di Atas Tanah Hak Milik Orang Lain Berdasarkan Perjanjian Build Operate And Transfer (Bot)." *EduTech: Jurnal Ilmu Pendidikan dan Ilmu Sosial* 4.1 (2018).

f) Tanahnya musnah.

Selanjutnya Pasal 40 UUPA melakukan pengaturan mengenai penyebab hapusnya hak guna bangunan yakni dikarenakan:

- a) “Jangka waktu berakhir;
- b) Dihentikan sebelum jangka waktunya habis karena suatu syarat tidak terpenuhi;
- c) Dilepaskan oleh pihak yang memegang haknya sebelum jangka waktu habis;
- d) Dicabut untuk keperluan umum;
- e) Ditelantarkan;
- f) Tanahnya musnah.

Berdasarkan aturan tersebut bias diketahui jika Pasal 27; Pasal 34 serta Pasal 40 UUPA yang melakukan pengaturan mengenai hapusnya hak milik, hak guna usaha, serta hak guna bangunan disebabkan oleh penyebab yang sama yakni tanahnya musnah. Berdasar aturan Pasal 18 ayat (1) UUHT melakukan perumusan salah satu penyebabnya bias menghapus hak tanggungan yakni hapusnya hak atas tanah yang diberikan beban hak tanggungan, sehingga tanah yang musnah berstatus hak milik; hak guna usaha; ataupun hak guna bangunan dikarenakan bencana alam akan menyebabkan hapusnya HT atas objek itu.

Objek HT yang musnah dikarenakan bencana alam menyebabkan hilangnya objek jaminan kreditur, kehilangan hak atas tanahnya debitur, serta kreditur tak bias melakukan penuntutan debitur atas musnahnya objek HT tersebut. Objek jaminan yang musnah yang diberikan beban HT tak menyebabkan kewajiban debitur untuk melakukan pemenuhan kewajibannya dalam melakukan pelunasan utang pada kreditur. Untuk itu debitur memiliki kewajiban agar tetap melakukan pelunasan terhadap utangnya meskipun tanah jaminannya sudah musnah dikarenakan bencana alam. Menurut aturan prasyarat perjanjian, untuk salah satu syarat perjanjian disebut sah yakni jika tanah sudah musnah sehingga tak dapat melakukan pemenuhan syarat perjanjian yakni suatu hal tertentu, dengan demikian HT itu berdasar syarat sah perjanjian dikatakan batal demi hukum.

Apabila terjadilah suatu kejadian yang menyebabkan objek yang diperjanjikan musnah, maka perjanjian itu batal demi hukum. Hal tersebut disebabkan perjanjian yang tak melakukan penentuan jenis barang; jumlah; atau kondisinya yakni batal demi hukum. Hal tersebut berakibat pada APHT menjadi batal demi hukum. Selanjutnya apabila APHT batal demi hukum maka akan memberikan dampak pada sertifikat HT yang batal demi hukum pula dikarenakan dasar proses diterbitkannya sertifikat HT yakni APHT batal demi hukum.

3.2 Pengaturan Penyelesaian Permasalahan Musnahnya Objek Jaminan Akibat Bencana Alam Dalam Perjanjian Kredit Di Bank secara *ius constituendum*

Dengan diketahuinya jika adanya objek HT yang berbentuk tanah telah musnah akibat bencana alam menyebabkan pada putus hubungan HT. Berlakunya perjanjian kredit perbankan pada keadaan saat objek jaminan sudah musnah akan menyebabkan dampak hukum pada kedudukan bank sebagai kreditur serta nasabah sebagai debitur pada perjanjian kredit perbankan.

Kredit memiliki asal kata dari Bahasa latin yakni “*credere*” yang memiliki arti kepercayaan. Pada Bahasa Belanda disebut “*vertrouwen*”, pada Bahasa Inggris yakni

“*faith*” atau “*trust or confidence*” yang memiliki arti percaya.²⁰ Berdasar aturan “Pasal 1 angka 1 UU Perbankan” yang dimaksudkan dengan kredit yakni “penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga”. Bisa disebut jika kreditur pada hubungan perkreditan dengan debitur pada waktu serta syarat yang sudah disepakati, bias melakukan pengembalian ataupun bisa melakukan pembayaran kembali kredit terkait.

Ahli-ahli hukum beberapa menyatakan jika perjanjian kredit, pada dasarnya yakni perjanjian pinjam meminjam seperti yang telah dilakukan pengaturan pada KUH Perdata.²¹ Secara umum perjanjian kredit dibarengi dengan perjanjian jaminan yang oleh sebab itu membuat perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok sedang perjanjian jaminan yakni perjanjian ikutan ataupun *assesoir*.²² Hal tersebut menunjukkan jika terdapat serta berakhir perjanjian jaminan bergantung dari perjanjian pokok (kredit). Suatu perjanjian kredit wajib diawali dengan perjanjian jaminan maka dari itu maka da perjanjian jaminan dengan tidak adanya perjanjian kredit.

Bank dalam melakukan pembuatan perjanjian kredit perbankan wajib dibuat secara tertulis dengan berisikan klausula-klausula yang penting pada dasarnya sudah dilakukan pengaturan pada “Peraturan OJK No. 42/POJK. 03/2017 Tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Atau Pembiayaan Bank Bagi Bank Umum (POJK No. 42/2017)”. Dalam Pasal 2 aturan itu menyebut jika “Bank wajib memiliki kebijakan perkreditan atau pembiayaan Bank secara tertulis”. Selanjutnya yang dimaksudkan dengan aturan perkreditan ataupun pembiayaan bank secara tertulis berdasar Lampiran POJK No. 42/2017 mempunyai muatan yang diberikan pada masing-masing bank, akan tetapi tetaplah mempertimbangkan 2 hal yakni:

- 1) “Melakukan pemenuhan terhadap sahnya serta syarat hukum yang bisa memberikan perlindungan keperluan bank; serta
- 2) Berisikan jumlah, jangka waktu, metode pembayaran kembali kredit ataupun pembiayaan serta persyaratan kredit ataupun pembiayaan lain seperti yang dilakukan penetapan pada keputusan persetujuan kredit atau pembiayaan”.

Berkaitan dengan hal itu maka bisa di beri penilaian jika perjanjian kredit perbankan yang di buat oleh bank selaku kreditur serta nasabah selaku debitur yakni perjanjian pokok yang mengawali perjanjian proses dijaminkannya ataupun HT. Perikatan HT adalah perjanjian *assesoir* dari perjanjian utang-piutang yang dirancang oleh bank beserta nasabah yang menjelaskan jika utang-piutang antara kedua belah pihak sudah ada berdasar hukum.²³ Selanjutnya adanya perjanjian hak tanggungan

²⁰ Lintang, Lalu Panji, and Djumardin Djumardin. "Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pada Badan Usaha Milik Desa (Bumdes) Mandiri Di Desa Dalam Kecamatan Alas Kabupaten Sumbawa." *Private Law* 1.3 (2021): 229-237.

²¹ Pane, E. P. "Penerapan Asas Proporsionalitas Dalam Perjanjian Kredit Berbasis Online." *Locus Journal of Academic Literature Review* (2022): 36-45.

²² Paparang, F. "Implementasi jaminan fidusia dalam pemberian kredit di Indonesia." *Jurnal LPPM Bidang EkoSosBudKum (Ekonomi, Sosial, Budaya, dan Hukum)* 1.2 (2014): 56-70.

²³ Heriawanto, B. K. "Pelaksanaan Eksekusi Objek Jaminan Fidusia Berdasarkan Title Eksekutorial." *Legality: Jurnal Ilmiah Hukum* 27.1 (2019): 54-67.

yang batal dikarenakan musnahnya objek HT, tak serta-merta menghapuskan perjanjian kredit perbankan yang sudah dilakukan kesepakatan keduanya.²⁴

Perlindungan bagi pihak-pihak saat terjadi musibah objek hak tanggungan musnah dikarenakan bencana alam dibagi menjadi 2 jenis yakni perlindungan hukum preventif serta represif. Secara preventif memiliki arti bahwa langkah yang mencegah dilakukannya dengan melakukan penyiapan opsi yang memiliki tujuan dalam melakukan pencegahan adanya sengketa serta perlindungan represif memiliki tujuan dalam melakukan penyelesaian sengketa yang muncul.²⁵

Perlindungan hukum preventif untuk kreditur maupun debitur dilaksanakan melalui metode melakukan asuransi terhadap objek jaminan yang dipergunakan sebagai hak tanggungan. Asuransi bertujuan dalam memberi kompensasi yang dipergunakan dalam melakukan pelunasan kredit debitur. Sedang perlindungan hukum represif yang bisa dilaksanakan bagi bank yakni dengan metode dibayarkannya klaim asuransi pada bank atas objek jaminan yang musnah dengan dasar "bankers clause" pada polis asuransi objek yang dijamin untuk melanjutkan proses dilunasinya utang itu.

Perlindungan represif yang bisa dilaksanakan bagi debitur yakni dengan membayar sisa uang klaim sesudah dilakukan pengurangan dengan kredit debitur, jika uang klaim itu bersisa, uang itu bisa di beri pada debitur. Lain dari pada itu perlindungan represif yang bisa diberi pada debitur yakni dengan melaksanakan "restrukturisasi" pada fasilitas kredit yang dipunyai debitur. Sehingga debitur bisa melakukan pembayaran kewajiban pada bank dengan persyaratan yang ringan.

Secara lebih rinci BI menerbitkan aturan yang memberikan perlindungan bagi debitur ketika terjadi bencana alam yakni "Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/15/PBI/2006 tentang Perlakuan Khusus Terhadap Kredit Bank Bagi Daerah -Daerah Tertentu Di Indonesia Yang Terkena Bencana Alam (PBI No. 8/2006)". Restrukturisasi yakni kegiatan bank pada nasabah dengan metode melakukan penambahan modal nasabah dengan melakukan pertimbangan jika nasabah memanglah memerlukan suntikan biaya serta usaha yang dilakukan pembiayaan memang masih layak.²⁶

Restrukturisasi wajib didasari pada itikad baik debitur dikarenakan wajib dilakukan pengajuan proses dimohonkan atas tingkat sadarnya debitur serta akan terjadi proses "negosiasi" ketika proses diselesaikannya kredit menemui masalah.²⁷ Aturan terkait restrukturisasi kredit perbankan bisa ditemui pada POJK No. 40/2019 yang melakukan pengaturan terkait "skema restrukturisasi" dengan metode:

- 1) "Suku bunga kredit diturunkan;
- 2) Jangka waktu kredit diperpanjang;
- 3) Pengurangan angsuran pokok kredit;
- 4) Pengurangan angsuran bunga kredit;

²⁴ Handrig, Handrig. "Tinjauan Mengenai Hak Tanggungan Yang Objeknya Musnah Akibat Bencana Alam Serta Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pemegang Hak." *JISIP (Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan)* 6.3 (2022).

²⁵ Nugroho, R. C. "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Hal Dibataalkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan Yang Dibebani Hak Tanggungan (Studi Kasus Perkara Perdata Nomor: 27/PDT. G/2010/PN. PDG." *ADIL: Jurnal Hukum* 9.1 (2018): 021-049.

²⁶ Rismayani, M. A. "Restrukturisasi Kredit Sebagai Upaya Bank Untuk Membantu Debitur Dalam Menyelesaikan Tunggakan Kredit Di Pt. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Denpasar." *Jurnal Hukum Bisnis Universitas Udayana* (2013): 1-5.

²⁷ Prasetyo, B. P. "Tinjauan Terhadap Pelaksanaan Restrukturisasi Kredit Perbankan." *Jurnal Hukum Adigama* 4.1 (2021): 305-328.

- 5) Penambahan fasilitas kredit; dan/atau;
- 6) Konversi kredit menjadi Penyertaan Modal Sementara”.

Restrukturisasi sebagai salah satu usaha dalam menyelamatkan bank bisa ditemui pada peraturan yakni “Surat Edaran Bank Indonesia No. 23/12/BPPP”. Selanjutnya pada SEBI itu, ada 3 usaha yang bisa dilalui oleh bank yakni:

- 1) “Rescudhing (Penjadwalan Kembali),
- 2) Resconditioning (Persyaratan Kembali), dan
- 3) Restructuring (Penataan Kembali)”.

Untuk itu OJK perlu melaksanakan revisi pada “PBI N0. 8/2006 tentang Perlakuan Khusus Terhadap Kredit Bank Bagi Daerah-Daerah Tertentu Di Indonesia Yang Terkena Bencana Alam”. Revisi dilaksanakan dengan meluaskan cakupan wilayah pada aturan itu yang semula hanyalah cakupannya “Provinsi Aceh, Sumatra Utara, Jawa Tengah, dan Yogyakarta”, diluaskan cakupannya menjadi “berlaku di seluruh wilayah Republik Indonesia”. Hal tersebut dilaksanakan supaya bisa memberi perlindungan hukum yang kuat untuk debitur serta kreditur yang terdapat pada seluruh wilayah di Indonesia. Semua ini tentulah sangat *urgent* untuk keberlanjutan bank di Indonesia, sehingga bank tak wajib menunggu keputusan proses diselesaikannya jika secara mendadak terjadi bencana alam yang menyebabkan objek jaminan musnah.

4. KESIMPULAN

Akibat hukum musnahnya objek jaminan akibat bencana alam dalam perjanjian kredit di bank menurut aturan UUPA yang melakukan pengaturan mengenai hapusnya “hak milik; hak guna usaha; serta hak guna bangunan”. Hal itu dikarenakan penyebab yang sama yakni tanah tersebut musnah. Berdasar aturan UUHT melakukan perumusan salah satu penyebab yang bisa menyebabkan hapusnya HT yakni hak atas tanah hapus yang diberikan beban hak tanggungan, sehingga tanah berstatus “hak milik; hak guna usaha; ataupun hak guna bangunan” yang musnah dikarenakan bencana alam akan menyebabkan objek HT itu hapus. Selanjutnya terkait penyelesaian permasalahan musnahnya objek jaminan akibat bencana alam dalam perjanjian kredit di bank secara *ius constituendum* dalam dilakukan pengaturan secara khusus terkait kewajiban debitur untuk mengasuransikan obyek yang dijadikan jaminan tersebut sehingga polis asuransi jaminan sebagai metode dalam melunasi utang debitur.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Ibrahim, J, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang, Bayu Media, 2017).

Jurnal

Al Wafi, Muhammad Zaki, and Mohamad Fajri Mekka Putra. "Keabsahan Penjualan Tanah Objek Hak Tanggungan Oleh Debitur Tanpa Pemberitahuan Kepada Kreditur Pemegang Hak Tanggungan." *JISIP (Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan)* 6 no.4 (2022).

Gorda, AAA Ngurah Sri Rahayu, and Dea Widya Karisma. "Implementasi Proses Jual Beli Hak atas Tanah dengan Pembiayaan Kredit Bank." *Jurnal Pendidikan Tambusai* 6 no.2 (2022): 13707-13717.

- Handrig, Handrig, and Mohamad Fajri Mekka Putra. "Tinjauan Mengenai Hak Tanggungan Yang Objeknya Musnah Akibat Bencana Alam Serta Perlindungna Hukum Bagi Kreditur Pemegang Hak." *JISIP (Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan)* 6 no.3 (2022).
- Heriawanto, Benny Krestian. "Pelaksanaan Eksekusi Objek Jaminan Fidusia Berdasarkan Title Eksekutorial." *Legality: Jurnal Ilmiah Hukum* 27 no.1 (2019): 54-67.
- Judanto, Muhammad Dhimas, and Mohamad Fajri Mekka Putra. "Perbandingan Konsep Misbruik Van Omstandigheden dan Undue Influence Dalam Kaitannya Dengan Pembentukan Klausula Baku Untuk Kredit Perbankan." *JISIP (Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan)* 6 no.3 (2022).
- Lintang, Lalu Panji, and Djumardin Djumardin. "Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pada Badan Usaha Milik Desa (Bumdes) Mandiri Di Desa Dalam Kecamatan Alas Kabupaten Sumbawa." *Private Law* 1 no.3 (2021): 229-237.
- Mahadiansar, Mahadiansar, et al. "Paradigma pengembangan model pembangunan nasional Di Indonesia." *Jurnal Ilmu Administrasi: Media Pengembangan Ilmu Dan Praktek Administrasi* 17 no.1 (2020): 77-92.
- Marheni, Srikandi. "Fungsi Asuransi Sebagai Lembaga Penjamin Dalam Perjanjian Kredit Terhadap Pelunasan Utang Debitur Yang Meninggal Dunia Pada Bank Danamon Cabang Balige." *Jurnal Hukum Al-Hikmah: Media Komunikasi dan Informasi Hukum dan Masyarakat* 4 no.1 (2023): 52-71.
- Moertiono, R. Juli. "Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum." *AFoSJ-LAS (All Fields of Science Journal Liaison Academia and Society)* 1 no.3 (2021): 252-262.
- Muttaqin, Hafiz Maulana, Ahmad Mulyadi Kosim, and Abrista Devi. "Peranan Perbankan Syariah Dalam Mendorong Usaha Mikro Kecil dan Menengah Dimasa Pandemi Covid-19." *El-Mal: Jurnal Kajian Ekonomi & Bisnis Islam* 2 no.1 (2021): 110-119.
- Pane, Eryandi Putra. "Penerapan Asas Proporsionalitas Dalam Perjanjian Kredit Berbasis Online." *Locus Journal of Academic Literature Review* (2022): 36-45.
- Prasetyo, Budi Prana, and Ariawan Gunadi. "Tinjauan Terhadap Pelaksanaan Restrukturisasi Kredit Perbankan." *Jurnal Hukum Adigama* 4.1 (2021): 305-328.
- Puspasari, Nur Islamiyah, et al. "Penyelesaian Sengketa Pembiayaan Dengan Objek Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank Syariah Di Kota Malang." *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* 5 no.1 (2020): 24-36.
- Satradinata, Dhevi Nayasari, and Bambang Eko Muljono. "Analisis Hukum Relaksasi Kreadit Saat Pandemi Corona Dengan Kelonggaran Kredit Berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK. 03/2020." *Jurnal Sains Sosio Humaniora* 4 no.2 (2020): 613-620.
- Widjaja, Angela Melani, et al. "Tanggung Gugat terhadap Pembebanan Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda yang Akan Ada Berupa Gedung." *Jurnal Mercatoria* 13 no.2 (2020): 106-117.
- Widjanarto, Haswar. "Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Atas Musnahnya Benda Jaminan Fidusia Dalam Perjanjian Kredit Bank." *CENDEKIA: Jurnal Ilmu Pengetahuan* 2 no.2 (2022): 114-125.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (LN No. : 1996)

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (LN No. : 182, TLN No. : 3790).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (LN No. : 104, TLN No. : 2043).