

## Tinjauan Mengenai Hak Tanggungan Yang Objeknya Musnah Akibat Bencana Alam Serta Perlindungna Hukum Bagi Kreditur Pemegang Hak

Handrig<sup>1</sup>, Mohamad Fajri Mekka Putra<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Indonesia

<sup>2</sup>Fakulas Hukum Universitas Indonesia

---

### Article Info

#### Article history:

Received : 28 Mei 2022

Publish : 8 July 2022

---

#### Keywords:

*Hak Tanggungan, Perbankan, Kreditur, Debitur, Bencana Alam*

---

### Abstrak

Musnahnya objek Hak Tanggungan akibat Bencana berakibat kepada pemilik hak atas tanah kehilangan hak untuk menguasai, menggunakan, atau mengambil manfaat atas tanah, karena tanah tersebut hilang seluruhnya. Selain terhadap pemilik tanah, kerugian akibat hilangnya tanah akibat bencana alam juga dapat diderita oleh pihak kreditur Bank sebagai pemegang hak tanggungan dari tanah yang dijadikan objek hak tanggungan akibat perjanjian utang piutang. Dalam hal ini debitur tidak dapat disalahkan karena musnahnya objek atau benda yang dibebani hak tanggungan musnah oleh bencana alam, karena kapan terjadi dan dimana terjadinya bencana tidak dapat diduga dan diluar kekuasaan para pihak, hal ini merupakan keadaan memaksa atau *overmacht / forje majeure*. Oleh karena itu melalui metode penelitian yuridis normatif penulis akan menganalisis terkait kedudukan kreditur Bank dan keberadaan hak tanggungan atas tanah yang musnah akibat bencana alam, berikut kedudukan kreditur dan debitur dalam perjanjian utang piutang yang telah dibuat.

*This is an open access article under the [Lisensi Creative Commons Atribusi-BerbagiSerupa 4.0 Internasional](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/)*



---

#### Corresponding Author:

**Handrig**

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Indonesia,

[Handrig@ui.ac.id](mailto:Handrig@ui.ac.id)

---

## 1. PENDAHULUAN

Elemen penting dalam proses pembangunan di satu Negara adalah salah satunya perkembangan sector perekonomian. Melalui sektor perekonomian inilah upaya untuk meningkatkan taraf hidup dan kualitas hidup seluruh warga negara dapat direalisasikan dengan terarah (Syaakir Soryan, 2006). Adapun sebagai unsur penting dalam pembangunan negara, perekonomian dijalankan secara berkesinambungan oleh para subjek ekonomi, yaitu rumah tangga, perusahaan, negara, dan tidak terkecuali masyarakat luar negeri. Lebih lanjut peran dari keempat subjek ekonomi tersebut haruslah terjalin secara harmonis dalam upaya mewujudkan tata kelola perekonomian yang baik di negara yang bersangkutan.

Pada negara-negara berkembang seperti Indonesia, kedudukan negara yang dalam hal ini diwakilkan oleh Pemerintah memiliki peran yang cukup strategis dalam perekonomian di negara tersebut (R. Didi Djadjuli, 2018). Pemerintah dalam perekonomian di satu negara menurut Lincoln Arsyad memiliki empat peran yang mendasar, yaitu sebagai; (1) *entrepreneur*; (2) koordinator; (3) fasilitator; dan (4) simulator (Subandi, 2007). Lebih lanjut dalam penerapan peran koordinator usaha perekonomian di satu Negara, Pemerintah membuat beragam regulasi dan peraturan melalui instansi pemerintah yang ada. Regulasi yang dibuat oleh Pemerintah tersebut bertujuan untuk mengatur kegiatan perekonomian di satu negara agar sesuai dengan tujuan perekonomian negara yaitu kesejahteraan masyarakat (Subandi, 2007). Adapun salah satu bentuk pelaksanaa fungsi koordinasi melalui pembentukan peraturan di Indonesia adalah melalui keberadaan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) yang memiliki kewenangan salah satunya adalah mengawasi dan mengatur lembaga keuangan bank di Indonesia.

Bank sebagai satu lembaga keuangan menurut ketentuan Pasal 1 Angka 1 Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (selanjutnya disebut UU Perbankan) merupakan badan usaha

yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Keberadaan bank dalam usaha perekonomian di Indonesia menjadi sangat penting oleh karena fungsi bank sebagai fasilitator penyaluran modal kepada masyarakat untuk kegiatan perekonomian masyarakat. Kegiatan transaksi bank yang utama adalah menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat (Trisadini.P, 2017).

Pada pelaksanaan dalam rangka menjalankan fungsinya sebagai penyalur dana masyarakat (*financial intermediary*), Bank memiliki fasilitas berupa penyediaan kredit untuk masyarakat. Fasilitas kredit merupakan produk yang paling diminati oleh masyarakat dalam upaya memenuhi kebutuhan masyarakat yang semakin berkembang. Adapun beberapa kredit yang umum diberikan oleh Bank diantaranya adalah Kredit Pemilikan Rumah, kredit pendidikan, hingga kredit usaha.

Pemberian kredit memberikan banyak peluang untuk terciptanya lapangan kerja, karena kredit telah memberikan kesempatan bagi masyarakat untuk mengembangkan suatu usaha. Melalui penyaluran dana kepada masyarakat, tujuan utama negara yaitu meningkatkan kesejahteraan rakyat mulai dapat tercapai dengan hadirnya banyak lapangan kerja baru tersebut (Laela Wulandari Tatuningtyas, 2018). Keseluruhan aktivitas ini dilakukan sebagai upaya membantu percepatan pemerataan pertumbuhan ekonomi hingga dapat mencapai ke arah peningkatan taraf hidup rakyat banyak.

Pemberian kredit bagi masyarakat salah satunya dilakukan dengan adanya jaminan yang diberikan oleh debitur. Kredit dengan jaminan ini diberikan kepada debitur selain didasarkan adanya keyakinan atas kemampuan debitur juga disandarkan kepada adanya jaminan misalnya berupa tanah, bangunan atau alat-alat produksi. Jaminan ini dimaksudkan untuk memudahkan kreditur apabila debitur wanprestasi bank segera dapat menerima pelunasan hutangnya melalui cara pelelangan atas jaminan tersebut (Tami Rusli, 2008).

Perjanjian kredit adalah perjanjian yang mengatur pemberian kredit dari bank sebagai kreditur kepada nasabah atau masyarakat sebagai debitur dan berisikan syarat-syarat pemberian kredit. Pemberian kredit bank dituangkan dalam perjanjian kredit dalam bentuk notariil maupun perjanjian kredit bawah tangan. Perjanjian kredit ini merupakan perjanjian pokok, yang kemudian diikuti dengan perjanjian aksesori berupa pengikatan jaminan kredit. Menurut Pasal 1131 KUH Perdata jaminan umum diartikan dengan “segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru ada dikemudian hari, menjadi tanggungan segala perikatan perseorangan”(M. Djumhana, 2006). Berdasarkan rumusan pasal tersebut jaminan umum adalah seluruh aset yang dimiliki debitur baik yang telah ada maupun yang kelak akan ada, atau dengan kata lain seluruh keka yaan debitur adalah jaminan umum dari perikatan yang dilakukan oleh debitur tersebut.

Salah satu bentuk perjanjian kredit dengan menggunakan jaminan diatur lebih lanjut di dalam Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut Undang Undang Hak Tanggungan). Adapun di dalam Undang Undang Hak Tanggungan diatur mengenai mekanisme pembentukan akta hak tanggungan, hak dan kewajiban para pihak, pendaftaran hak tanggungan, hingga ketentuan mengenai hapusnya hak tanggungan yang bersangkutan. Lebih lanjut, perjanjian menjaminkan tanah melalui mekanisme hak tanggungan pada prinsipnya merupakan perjanjian aksesori yang wajib didahului dengan adanya perjanjian kredit atau utang piutang sebagai perjanjian pokok antara debitur dan kreditur (Arie Hutagalung, 2008).

Kendati pengaturan khusus terkait perjanjian utang piutang dengan jaminan tanah telah diatur secara khusus di dalam Undang Undang Hak Tanggungan, namun hal tersebut tidak serta merta menihilkan potensi permasalahan yang dapat timbul dalam praktik pelaksanaan pembayaran kredit oleh pihak debitur terhadap kreditur. Pada pelaksanaannya, keberadaan tanah yang merupakan benda tidak bergerak sangat rentan terdampak kerusakan hingga musnah akibat faktor-faktor eksternal yang salah satunya adalah bencana alam. Terlebih di dalam ketentuan

Pasal 27 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) disebutkan bahwa hak milik atas tanah dinyatakan hapus apabila tanah tersebut musnah (UUPA). Adapun beberapa jenis bencana alam seperti abrasi air laut dan erosi dapat menjadi ancaman dari eksistensi tanah yang bersangkutan.

Atas dasar pengaturan hukum yang ada terkait perjanjian kredit perbankan melalui jaminan berupa tanah, maka penelitian ini akan fokus menganalisis terkait keberadaan hak tanggungan atas tanah yang musnah akibat bencana alam menurut sistem hukum di Indonesia. Lebih lanjut di dalam penelitian ini pula akan dianalisis terkait kedudukan Bank sebagai kreditur dan kedudukan debitur dalam perjanjian utang piutang dengan jaminan berupa tanah yang musnah akibat bencana alam.

### **1.1. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan di atas, maka penelitian ini akan mengangkat permasalahan yang dapat dirumuskan sebagai berikut:

- 1) Bagaimanakah status hak tanggungan atas objek hak tanggungan berupa tanah yang musnah akibat bencana alam?
- 2) Bagaimanakah perlindungan bagi Bank sebagai kreditur dalam perjanjian kredit perbankan akibat Objek Hak Tanggungan berupa tanah yang musnah akibat bencana alam?

## **2. METODE PENELITIAN**

Untuk terciptanya penelitian yang objektif berdasarkan kaidah-kaidah akademik dan menjawab masalah-masalah dalam penelitian yang diangkat di dalam penelitian ini maka penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan pendekatan pada peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dan konsep-konsep hukum umum (*conceptual approach*). Adapun beberapa peraturan perundang-undangan sebagai bahan hukum primer yang digunakan di dalam penelitian ini diantaranya adalah:

- 1) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Kitab Undang Undang Hukum Perdata;
- 3) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria
- 4) Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan;
- 5) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Selain peraturan perundang-undangan sebagai bahan hukum primer, penelitian ini juga menggunakan beberapa asas-asas hukum, teori hukum, dan doktrin hukum sebagai bahan analisis untuk menjawab pertanyaan penelitian yang diangkat. Asas-asas hukum, teori hukum, dan doktrin hukum yang digunakan dapat ditemukan di dalam buku-buku, jurnal ilmiah, maupun penelitian hukum terdahulu.

## **3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **1) Status Hak Tanggungan Atas Objek Hak Tanggungan Berupa Tanah yang Musnah Akibat Bencana Alam**

Musnahnya tanah yang menjadi obyek hak tanggungan akan menimbulkan akibat hukum yang berdampak kepada kreditur dan debitur. Obyek hak tanggungan adalah tanah dan benda-benda lain yang tertanan di atasnya yang secara jelas dan tegas sudah dicantumkan dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT). Obyek hak tanggungan adalah tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, baik atas hak milik maupun atas negara dan hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan hak milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dan dinyatakan didalam APHT atas tanah yang bersangkutan (Boedi Harsono, 2005). Jika terjadi suatu peristiwa alam yang mengakibatkan musnahnya obyek hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai tersebut maka akan berpengaruh terhadap status hak yang melekat padanya. Kondisi ini

menimbulkan kekosongan norma dalam Undang Undang Hak Tanggungan, karena dalam Undang Undang Hak Tanggungan tidak mengatur tentang akibat hukum musnahnya tanah yang menjadi obyek hak tanggungan.

Musnahnya obyek hak tanggungan dapat ditafsirkan dengan sistem Undang Undang lain yang ada di Indonesia. Penafsiran yang paling dekat adalah menafsirkan Undang Undang Hak Tanggungan dengan Undang -Undang Pokok Agraria. Pasal 18 Undang Undang Hak Tanggungan ditafsirkan menggunakan Pasal 27, 34, dan 40 Undang Undang Pokok Agraria. Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan merumuskan (UUPA):

Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
- c. Pem bersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Musnahnya obyek hak milik akan berakibat terhadap status hak milik. Hapusnya obyek hak milik akan berakibat hapusnya status hak milik sebagaimana yang dirumuskan dalam Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria yang merumuskan (UUPA):

Hak Milik hapus bila:

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

Pasal 34 Undang-Undang Pokok Agraria mengatur tentang alasan - alasan hapusnya Hak Guna Usaha. Pasal 34 Undang-undang Pokok Agraria merumuskan (UUPA):

Hak guna-usaha hapus karena:

- a. Jangka Waktunya Berakhir;
- b. Dihentikan Sebelum Jangka Waktunya Berakhir Karena Sesuatu Syarat Tidak Dipenuhi;
- c. Dilepaskan Oleh Pemegang Haknya Sebelum Jangka Waktunya Berakhir;
- d. Dicabut Untuk Kepentingan Umum;
- e. Diterlantarkan;
- f. Tanahnya Musnah;
- g. Ketentuan dalam pasal 30 ayat (2).

Pasal 40 Undang-Undang Pokok Agraria mengatur tentang alasan-alasan hapusnya Hak Guna Bangunan. Pasal 40 Undang-Undang Pokok Agraria merumuskan (UUPA):

Hak guna-bangunan hapus karena:

- a. Jangka Waktunya Berakhir;
- b. Dihentikan Sebelum Jangka Waktunya Berakhir Karena Sesuatu Syarat Tidak Dipenuhi;
- c. Dilepaskan Oleh Pemegang Haknya Sebelum Jangka Waktunya Berakhir;
- d. Dicabut Untuk Kepentingan Umum;
- e. Diterlantarkan;
- f. Tanahnya Musnah;
- g. Ketentuan dalam pasal 36 ayat (2).

Berdasarkan pemaparan diatas maka dapat disampaikan bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40 Undang-Undang Pokok Agraria yang mengatur tentang hapusnya hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan salah satunya disebabkan oleh faktor yang sama yaitu musnahnya tanah tersebut. Berdasarkan ketentuan Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan merumuskan salah satu faktor yang dapat menghapuskan hak tanggungan adalah Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan, jadi musnahnya tanah dengan status hak milik, hak guna usaha atau hak guna

bangunan karena bencana alam akan mengakibatkan hapusnya hak tanggungan atas obyek tersebut.

Musnahnya obyek hak tanggungan karena bencana alam berakibat kreditur kehilangan obyek jaminan, debitur kehilangan hak atas tanah, dan kreditur tidak dapat menuntut debitur atas musnahnya obyek hak tanggungan ini. Musnahnya obyek jaminan yang dibebani hak tanggungan tidak mengakibatkan kewajiban debitur untuk memenuhi kewajibannya untuk melunasi hutangnya kepada kreditur. Maka dari itu debitur wajib untuk tetap melunasi hutangnya walaupun tanah yang dijadikan jaminan telah musnah karena bencana alam. Jika dihubungkan dengan kedudukan sertipikat hak tanggungan yang obyeknya musnah karena bencana alam, maka berdasarkan ketentuan syarat perjanjian, maka salah satu syarat sahnya suatu perjanjian yaitu obyek ya yaitu tanah telah musnah sehingga tidak memenuhi syarat perjanjian yaitu suatu hal tertentu, maka sertipikat hak tanggungan tersebut menurut syarat sahnya perjanjian batal demi hukum (*neitigbaarheid*) (Arie S. Hutagalung 2005).

Suatu perjanjian tentu memiliki obyek yang diperjanjikan. APHT merupakan sebuah akta yang didalamnya tercantum pemberian hak tanggungan dari debitur kepada kreditur untuk menjamin fasilitas kredit yang diterima debitur. Sebagai jaminan maka debitur memberikan hak tanggungan kepada kreditur. Obyek hak tanggungan adalah hak atas tanah yang dapat dinilai dengan uang dan dapat ditentukan luasnya. Pasal 1332 KUH Perdata merumuskan “Hanya Barang-Barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok perjanjian” (KUHPperdata). Pasal 1333 KUH Perdata merumuskan “suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya” (KUHPperdata).

Jika terjadi suatu peristiwa yang mengakibatkan musnahnya obyek yang diperjanjikan, maka perjanjian tersebut batal demi hukum, sebab perjanjian yang tidak menentukan jenis barang, jumlah, atau keadaannya adalah batal demi hukum (Ngadenan 2010). Hal ini akan mengakibatkan APHT tersebut batal demi hukum. Lebih lanjut jika APHT batal demi hukum maka akan berdampak terhadap sertipikat hak tanggungan yang juga batal demi hukum karena dasar penerbitan sertipikat hak tanggungan yaitu APHT batal demi hukum. Kekuatan eksekutorial sertipikat hak tanggungan yang obyeknya musnah karena bencana alam adalah hapus. Hal ini disebabkan karena hapusnya hak tanggungan. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan akan berakibat hapusnya hak tanggungan, sehingga hapus pula kekuatan eksekutorial sertipikat hak tanggungan tersebut.

## 2) **Perlindungan Hukum bagi Bank Sebagai Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Perbankan Akibat Objek Hak Tanggungan Berupa Tanah Yang Musnah Akibat Bencana Alam**

Setelah mengetahui bahwa keberadaan objek hak tanggungan berupa tanah yang musnah akibat bencana alam berimplikasi terhadap putusannya hubungan hak tanggungan, maka menjadi pertanyaan selanjutnya terkait dengan keberadaan perjanjian kredit perbankan yang telah disepakati oleh Bank dan nasabahnya. Keberlakuan perjanjian kredit perbankan dalam kondisi ketika objek jaminan telah musnah akan menimbulkan dampak hukum terhadap kedudukan Bank sebagai pihak kreditur dan Nasabah sebagai pihak debitur dalam perjanjian kredit perbankan.

Istilah kredit berasal dari bahasa Latin “*credere*” yang berarti kepercayaan. Dalam bahasa Belanda istilahnya “*vertrouwen*”, dalam bahasa Inggris “*faith*” atau “*trust or confidence*” artinya percaya (Sutamo 2003). Berdasarkan ketentuan Pasal 1 Angka 11 UU Perbankan yang dimaksud dengan kredit adalah “*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*”. Dapat dikatakan bahwa kreditur dalam hubungan perkreditan dengan debitur dalam waktu dan syarat-syarat yang telah

disetujui bersama, dapat mengembalikan atau dapat membayar kembali kredit yang bersangkutan.

Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pihak kreditur dan debitur maka wajib dituangkan dalam perjanjian kredit (akad kredit) secara tertulis. UU Perbankan pada substansi pengaturannya tidak mengenal istilah “perjanjian kredit”. Istilah perjanjian kredit dapat dilihat dalam instruksi pemerintah yang ditujukan kepada masyarakat, yang menyatakan bahwa dalam setiap pemberian kredit bentuk apapun bank wajib menggunakan akad perjanjian kredit (UU Perbankan 1992).

Beberapa pakar hukum berpendapat bahwa perjanjian kredit pada hakikatnya adalah perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana yang diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Subekti berpendapat, bahwa dalam bentuk apa pun juga pemberian kredit itu diadakan, dalam semuanya itu pada hakikatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 (Rachmadi Usman 2008). Lebih lanjut Mariam Darus Badruzaman berpendapat bahwa perjanjian kredit dikuasai oleh ketentuan-ketentuan KUHPerdata. karena perjanjian kredit memiliki persamaan dengan perjanjian pinjam uang menurut ketentuan Pasal 1754 KUHPerdata. Adapun Pasal 1754 KUHPerdata. berbunyi: “Pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak lain suatu jumlah tertentu barangbarang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula”.

Pada umumnya perjanjian kredit diikuti dengan perjanjian jaminan yang oleh karenanya membuat perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok sedangkan perjanjian jaminan adalah perjanjian ikutan atau *assesoir* (M.Djumha *Opcit*). Hal ini menandakan bahwa ada dan berakhirnya perjanjian jaminan tergantung dari perjanjian pokok (perjanjian kredit). Perjanjian kredit harus mendahului perjanjian jaminan sehingga tidak mungkin ada perjanjian jaminan tanpa adanya perjanjian kredit.

Menurut Ch. Gatot Wardoyo perjanjian kredit pada hakikatnya memiliki beberapa fungsi yang dapat diuraikan sebagai berikut (*Ibid*):

- a. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok.
- b. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai Batasan-batasan hak dan kewajiban di antara kreditur dan debitur.
- c. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

Kewajiban Bank untuk membuat perjanjian kredit perbankan secara tertulis dengan memuat klausul-klausul penting pada hakikatnya telah diatur di dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.03/2017 Tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Atau Pembiayaan Bank Bagi Bank Umum (selanjutnya disebut POJK No. 42/2017). Pada ketentuan Pasal 2 ayat 1 POJK No. 42/2017 tersebut disebutkan bahwa “Bank wajib memiliki kebijakan perkreditan atau pembiayaan Bank secara tertulis” (POJK 42/POJK03/2017. Adapun yang dimaksud dengan kebijakan perkreditan atau pembiayaan Bank secara tertulis menurut Lampiran POJK No. 42/2017 memiliki muatan yang diserahkan pada masing-masing Bank namun tetap memperhatikan dua hal, yaitu (*Ibid*):

1. memenuhi keabsahan dan persyaratan hukum yang dapat melindungi kepentingan Bank; dan
2. memuat jumlah, jangka waktu, tata cara pembayaran kembali Kredit atau Pembiayaan, dan persyaratan Kredit atau Pembiayaan lain sebagaimana ditetapkan dalam keputusan persetujuan Kredit atau Pembiayaan.

Terkait dalam hal tersebut maka dapat dinilai bahwa perjanjian kredit perbankan yang dibuat antara Bank sebagai kreditur dan Nasabah sebagai debitur adalah perjanjian pokok yang mendahului perjanjian penjaminan atau hak tanggungan. Perikatan hak tanggungan merupakan perjanjian *assesoir* dari perjanjian utang piutang yang dibuat oleh Bank dan Nasabahnya yang menerangkan bahwa utang piutang diantara kedua pihak telah

tercipta berdasarkan hukum. Lebih lanjut keberadaan perjanjian hak tanggungan yang batal oleh karena objeknya yang musnah tidak serta merta membatalkan perjanjian kredit perbankan yang telah terjalin antara Bank dengan Nasabahnya (Yogi Gantika Gandawidura).

Perlindungan hukum bagi para pihak dalam hal musnahnya obyek hak tanggungan karena bencana alam terdiri dari 2 (dua) bentuk. Perlindungan hukum yaitu pertama adalah perlindungan hukum preventif artinya langkah pencegahan yang dilakukan dengan menyiapkan opsi yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa dan perlindungan hukum represif yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa yang timbul (I Gede Prapta, 2002).

Perlindungan hukum preventif bagi kreditur dan debitur dilakukan dengan cara mengasuransikan obyek yang dijadikan jaminan tersebut. Asuransi memiliki tujuan untuk memberikan ganti rugi yang digunakan untuk melunasi kredit debitur (Rizaldi, 2018). Sedangkan perlindungan hukum represif yang dapat dilakukan untuk kreditur adalah dengan cara pembayaran klaim asuransi kepada kreditur atas musnahnya obyek hak tanggungan yang menjadi jaminan debitur dengan dasar *bankers clause* pada polis asuransi jaminan sebagai pelunasan hutang debitur pada kreditur.

Perlindungan represif yang dapat dilakukan untuk debitur adalah dengan pembayaran sisa uang klaim setelah dikurangi dengan kredit debitur pada kreditur, apabila uang klaim tersebut tersisa uang klaim tersebut dapat diberikan kepada debitur (I Gede Prapta Opcit). Selain itu perlindungan represif yang dapat diberikan kepada debitur adalah dengan melakukan restrukturisasi terhadap fasilitas kredit yang dimiliki debitur sehingga debitur tetap mampu membayar kewaji bannya kepada bank dengan syarat-syarat yang lebih meringankan debitur. Lebih rinci Bank Indonesia mengeluarkan peraturan yang melindungi debitur saat terjadinya suatu bencana alam yaitu melalui Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/15/PBI/2006 tentang Perlakuan Khusus Terhadap Kredit Bank Bagi Daerah -Daerah Tertentu Di Indonesia Yang Terkena Bencana Alam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 72 DPNP/DPBPR/DPbS Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4641 DPNP/DPBPR/DPbS).

Restrukturisasi (*Restructuring*) adalah tindakan bank kepada nasabah dengan cara menambah modal nasabah dengan mempertimbangkan nasabah memang membutuhkan tambahan dana dan usaha yang dibiayai memang masih layak (Kasmir 2002). Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya (Budi Prana Prasetyo, 2021). Munir Fuady berpendapat bahwa restrukturisasi harus didasarkan pada itikad baik debitur karena harus diajukan permohonan atas kesadaran debitur dan akan terjadi proses negosiasi dalam penyelesaian kredit bermasalah. Adapun pengaturan mengenai restrukturisasi kredit perbankan dapat dijumpai di dalam POJK Nomor 40 Tahun 2019 yang mengatur skema restrukturisasi dengan cara:

1. Suku bunga kredit diturunkan;
2. Jangka waktu kredit diperpanjang;
3. Pengurangan angsuran pokok kredit;
4. Pengurangan angsuran bunga kredit;
5. Penambahan fasilitas kredit; dan/atau,
6. Konversi kredit menjadi Penyertaan Modal Sementara.

Restrukturisasi sebagai bagian dari upaya penyelamatan Bank dapat dijumpai di dalam pengaturan pada Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No.23/12/BPPP. Adapun di dalam Surat Edaran Bank Indonesia tersebut, terdapat tiga upaya yang dapat ditempuh oleh Bank, yaitu *Rescudhing* (Penjadwalan Kembali), *Resconditioning* (Persyaratan Kembali), dan *Restructuring* (Penataan Kembali).

#### 4. KESIMPULAN

Musnahnya tanah yang menjadi obyek hak tanggungan akan menimbulkan akibat hukum yang berdampak kepada kreditur dan debitur. Jika terjadi suatu peristiwa alam yang mengakibatkan musnahnya obyek hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai tersebut maka akan berpengaruh terhadap status hak yang melekat padanya. Kondisi ini menimbulkan kekosongan norma dalam Undang Undang Hak Tanggungan, karena dalam Undang Undang tersebut tidak diatur tentang akibat hukum musnahnya tanah yang menjadi obyek hak tanggungan.

Musnahnya obyek hak tanggungan karena bencana alam berakibat kreditur kehilangan obyek jaminan, debitur kehilangan hak atas tanah, dan kreditur tidak dapat menuntut debitur atas musnahnya obyek hak tanggungan ini. Musnahnya obyek jaminan yang dibebani hak tanggungan tidak mengakibatkan kewajiban debitur untuk memenuhi kewajibannya untuk melunasi hutangnya kepada kreditur. Maka dari itu debitur wajib untuk tetap melunasi hutangnya walaupun tanah yang dijadikan jaminan telah musnah karena bencana alam. Jika dihubungkan dengan kedudukan sertifikat hak tanggungan yang obyeknya musnah karena bencana alam, maka berdasarkan ketentuan syarat perjanjian, maka salah satu syarat sahnya suatu perjanjian yaitu obyek ya yaitu tanah telah musnah sehingga tidak memenuhi syarat perjanjian yaitu suatu hal tertentu, maka sertifikat hak tanggungan tersebut menurut syarat sahnya perjanjian batal demi hukum (*neitigbaarheid*).

Perjanjian kredit perbankan yang dibuat antara Bank sebagai kreditur dan Nasabah sebagai debitur adalah perjanjian pokok yang mendahului perjanjian penjaminan atau hak tanggungan. Perikatan hak tanggungan merupakan perjanjian assesoir dari perjanjian utang piutang yang dibuat oleh Bank dan Nasabahnya yang menerangkan bahwa utang piutang diantara kedua pihak telah tercipta berdasarkan hukum. Lebih lanjut keberadaan perjanjian hak tanggungan yang batal oleh karena objeknya yang musnah tidak serta merta membatalkan perjanjian kredit perbankan yang telah terjalin antara Bank dengan Nasabahnya.

#### 5. DAFTAR PUSTAKA

##### Buku

- Asikin, Zainal. *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*. (Depok: Rajagrafindo Persada, 2014).  
 Badruzaman, Mariam Darus. *Perjanjian Kredit Bank*. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992).  
 Djumhana, Muhamad. *Hukum Perbankan Di Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006).  
 Harsono, Boedi. "Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya". (Jakarta: Djambatan, 2005).  
 Hutagalung, Arie S. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005).  
 Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, (Jakarta: Raja Garfindo Persada, 2002).  
 Subandi. *Sistem Ekonomi Indonesia*, (Bandung, Alfabeta, 2007).  
 Sutarno. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank*. (Bandung: Alfabeta, 2003).  
 Usanti, Trisadini P. dan Abd. Shomad. *Hukum Perbankan*, (Depok: Kencana, 2017).  
 Usman, Rachmadi. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2001).

##### Artikel Ilmiah

- Djadjuli, R. Didi. "Peran Pemerintah Dalam Pembangunan Ekonomi Daerah". *Dinamika: Jurnal Ilmiah Ilmu Administrasi Negara*, volume 5, nomor 2, (2018).  
 Gandawidura, Yogi Gantika. "Perlindungan Hukum Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Pelaksanaan Eksekusi". *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran*, Vol. 1, No. 1, (2019).  
 Hutagalung, Arie. "Praktek Pembebanan dan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia". *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 38, No. 2, (2008).

- Jaya, I Gede Prapta, et.all. “Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Tanggungan Dalam Hal Musnahnya Obyek Hak Tanggungan Karena Bencana Alam”. *Acta Comitas*, No. 2, (2017).
- Ngadenan, “Ekseskusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur di Mungkid”. *Jurnal Law Reform*, Vol. 5, No. 1, (2010).
- Prasetyo, Budi Prana. “Tinjauan Terhadap Pelaksanaan Restrukturisasi Kredit Perbankan”. *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 4, No. 1, (2021).
- Rizaldi. “Benda Yang Dibebankan Hak Tanggungan Dan Asuransi Sebagai Perlindungan Debitur Dalam Perjanjian Kredit Perbankan”. *Jurnal As-Salam*, Vol. 7, No. 1, (2018).
- Rusli, Tami. “Hak Tanggungan Hukum sebagai Lembaga Jaminan terhadap Hak Milik atas Tanah”. *Pranata Hukum*, Vol. 3, No. 2, (2008).
- Soryan, Syaakir. “Peran Negara Dalam Perekonomian (Tinjauan Teoritis Kebijakan Fiskal Dalam Ekonomi Islam)” *Jurnal Studia Islamika*, volume 13, nomor 2, (2006).