

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Setiap orang membutuhkan tempat untuk tinggal untuk berlindung, berteduh, menetap dalam suatu tempat, namun kebutuhan manusia akan tempat tinggal sekarang ini semakin sulit dipenuhi karena berbagai faktor, salah satunya biaya yang tidak murah untuk membeli lahan/ tanah, mendirikan/ membangun tempat tinggal (rumah), lahan yang semakin terbatas. Di sisi lain apabila masyarakat sudah dapat membeli lahan/tanah yang diinginkan, maka pemegang hak atas tanah perlu memberikan perlindungan dan kepastian hukum terhadap lahan/tanah yang telah dibeli, dengan cara pengurusan Sertifikat tanah Hak Milik (SHM) sebagai bukti lahan/tanah tersebut sudah dimiliki secara sah.

Sertifikat Hak atas tanah diperlukan sebagai bukti kuat dan sah bagi pemegang hak, pada saat yang sama, hak atas tanah yang diwujudkan dalam bentuk Sertifikat tanah juga memberikan kekuatan hukum dan kewenangan kepada pemegang hak untuk memakai suatu bidang lahan/tanah yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan tertentu. Baik digunakan untuk pertanian, perkebunan, peternakan, perikanan, bangunan gedung, jalan, taman, bahkan pekarangan untuk membangun rumah sebagai tempat tinggal. Untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah, dilaksanakan Pendaftaran Tanah yang meliputi:

1. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan perolehan hak-hak tersebut;

3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat<sup>1</sup>.

Hal ini juga dijelaskan dalam Pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau UUPA yang memuat tanda bukti hak atas tanah. Penegasan tersebut tercantum dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang tertulis:

- (1) Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Pemegang hak atas tanah diberikan kewenangan untuk menggunakan, memungut hasil dari tanah tersebut. Pemegang hak atas tanah juga diberikan kewenangan untuk mempergunakan tubuh bumi, air, dan ruang yang ada di atasnya untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah tersebut. Selain itu, salah satu hak atas tanah yang dibuktikan dengan kepemilikan Sertifikat oleh pemegang hak, adalah menjaminkan hak atas tanah, jaminan dapat berupa surat-surat berharga, atau sertifikat tanah kepada pihak bank dengan tujuan pengambilan dana tambahan atau pembiayaan tertentu, dengan cara dibebani Hak Tanggungan.<sup>2</sup> Undang-Undang Pokok Agraria mengatur bahwa hak atas tanah yang dapat dijadikan sebagai jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha,

---

<sup>1</sup> Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Cetakan Ketiga, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, Hlm. vi

<sup>2</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Edisi Pertama, Cetakan ke-1, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, Hlm. 408

seperti yang tertuang dalam Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.<sup>3</sup> Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak tanggungan juga diatur dalam Pasal 4 ayat (1), (2) dan (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang menyebutkan;

- (1) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :
  - a. Hak Milik;
  - b. Hak Guna Usaha;
  - c. Hak Guna Bangunan.
- (2) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.
- (4) Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan pemilik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Sesuai dengan yang tertulis dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang ada di dalamnya. Tentunya apabila pemegang hak atas tanah/ pemohon ingin menjaminkan tanahnya untuk mendapatkan pinjaman dari bank, maka sertifikat merupakan syarat paling penting selain identitas pemegang hak/ pemohon. Pihak bank dalam membebankan hak tanggungan pada pemohon perlu melihat identitas dan sertifikat yang diajukan sebagai jaminan lolos atau tidak.

Dalam hal ini, untuk jaminan tanah yang termasuk dalam benda tidak bergerak seperti yang sudah disebutkan sebelumnya, lembaga jaminannya adalah hak tanggungan. Hal ini tertuang dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, termuat dalam Lembaran Negara Nomor 1996 Nomor 42, dan juga dalam Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632 yang selanjutnya disebut Undang-Undang Hak

---

<sup>3</sup> Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan Undang-undang.

Tanggungan. Hak Tanggungan ini diperlukan untuk pengikat jaminan berupa tanah dengan menggunakan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah/ PPAT. Diwujudkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, atau yang biasa disebut APHT. Tentunya diawali dengan prosedur pemberian kredit oleh pihak bank/ kreditur, melalui berbagai tahapan – tahapan yang dinilai secara mendalam sebagai bahan pertimbangan. Saat pengikatan kredit setelah debitur menandatangani perjanjian kredit baik dalam bentuk notariil maupun dibawah tangan, selanjutnya akan diteruskan dengan penandatanganan pengikatan jaminan tanah berupa APHT. Setelah penandatanganan APHT selesai dilakukan, dalam jangka 7 (tujuh) hari akta beserta kelengkapan berkas dan sertifikat tanah HM debitur yang dijadikan sebagai jaminan didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional atau selanjutnya disebut BPN, yang kemudian diterbitkan sertifikat hak tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial.

Debitur, selama menerima fasilitas kredit, bukti kepemilikan tanah yang berupa sertifikat hak atas tanah akan dibebankan hak tanggungan. Dalam hal ini yang menjadi permasalahan, apabila obyek jaminan hak tanggungan tersebut lenyap, akibat peristiwa alam/ bencana alam yang mengakibatkan tanah yang dijaminakan musnah seperti tanah longsor, banjir bandang ataupun gempa, hal ini menimbulkan permasalahan. Tentunya sertifikat tanah yang dijaminakan, yang kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan menjadi tidak jelas kedudukannya, karena obyek yang tertera penjelasan rincinya di dalam sertifikat telah musnah. Sebagai contoh kasus misalnya A sebagai debitur ingin mendapatkan pinjaman dari bank B, kemudian A menjaminkan tanahnya kepada Bank B yang berlaku sebagai kreditur. Semua proses pemberian pinjaman dari bank B ke A baik syarat-syarat, perjanjian kredit, didaftarkan pada BPN, dibuatkan akta oleh Notaris-PPAT, hingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan sudah dilalui dengan lancar. Pinjaman pun diberikan. Namun ditengah-tengah A sebagai debitur melakukan kewajibannya

membayar hutang setiap bulannya, tanah yang dibebani Hak Tanggungan musnah karena bencana alam tanah longsor, akibatnya tanah A telah musnah. Padahal pembayaran hutang belum lunas. Permasalahan ini menimbulkan akibat hukum.

Tentang musnahnya obyek tanah yang dibebani hak tanggungan tidak diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria maupun dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Hal ini menjadi permasalahan tersendiri, dimana kedudukan sertifikat Hak Tanggungan menjadi tidak jelas secara hukum, padahal Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan hukum eksekutorial dan menjadi bukti kuat bagi pemegang Hak Tanggungan.

Kekuatan Sertifikat Hak Tanggungan secara hukum menjadi sulit untuk dibuktikan, karena bukti fisik yang telah musnah. Selain itu timbul permasalahan lain, yaitu perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat Hak Tanggungan dimana obyek yang dibebani Hak Tanggungan telah musnah. Bagi pemegang sertifikat Hak Tanggungan akan sulit mendapatkan perlindungan, karena hal ini belum diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, sehingga menimbulkan kekosongan peraturan. Tentunya ini sangat vital, karena peraturan hukum yang menjadi dasar dan landasan pelaksanaan, dalam hal ini perlindungan bagi pemegang Sertifikat Hak Tanggungan yang obyeknya musnah karena bencana alam belum ada. Bagi pemegang Sertifikat Hak Tanggungan, apabila hal ini terjadi akan merugikan.

Oleh karena itu, seperti yang sudah dijelaskan di atas, bahwa Sertifikat Hak Tanggungan jelas memiliki kekuatan eksekutorial dan menjadi bukti yang kuat. Apabila obyek hak tanggungan musnah karena bencana alam, menjadi permasalahan serius. Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis tertarik untuk mengangkat dan meneliti permasalahan ini dengan memilih judul **“Kekuatan Hukum Sertifikat Hak**

## **Tanggungjawab Dalam Hal Musnahnya Obyek Hak Tanggungan Karena Bencana Alam ”**

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasar latar belakang permasalahan yang sudah dituliskan diatas, mengenai Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Tanggungan dalam hal Musnahnya Obyek Hak Tanggungan karena Bencana Alam, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Tanggungan dalam hal Musnahnya Obyek Hak Tanggungan karena Bencana Alam?
2. Bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Tanggungan yang Objeknya Musnah karena Bencana Alam?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang diharapkan dari penulisan dan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui kekuatan dan kedudukan hukum sertifikat hak tanggungan dalam hal musnahnya obyek hak tanggungan karena bencana alam.
2. Untuk menganalisis dan mengetahui perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak tanggungan yang musnah karena bencana alam.

### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun hasil dari penelitian yang diperoleh penulis melalui data dan bahan secara lengkap dan akurat diharapkan dapat memberikan manfaat bagi para pembaca dan dapat dipergunakan untuk :

## **1. Manfaat Teoretis**

- a. Hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis diharapkan dapat memberikan kontribusi secara positif bagi pengembangan dunia hukum, khususnya Ilmu Hukum Perdata dalam bidang Kenotariatan dan dalam bidang Agraria.
- a. Data dan hasil penelitian diharapkan menambah wawasan dan ilmu. Dan untuk menambah khasanah pustaka mengenai ilmu Perdata khususnya perihal kekuatan Sertifikat Hak Tanggungan.

## **2. Manfaat Praktis**

- a. Bagi penulis untuk memenuhi kewajiban penulis sebagai mahasiswa pascasarjana tingkat akhir, sebagai syarat memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
- b. Penelitian oleh penulis diharapkan dapat memberikan jawaban dari permasalahan yang diteliti. Dapat menjadi masukan bagi para pembaca, masyarakat luas, dan pihak-pihak terkait khususnya bagi seseorang pemegang sertifikat hak tanggungan, penerima hak tanggungan, legal officer bank dan Notaris-Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan para penegak hukum (Kepolisian, Jaksa, Hakim).

## **E. Kerangka Konseptual**

### **1. Konsep Sertifikat Hak Tanggungan**

Pengertian sertifikat menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah dituliskan sebagai berikut;

“Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”.

Sedangkan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, yang menjadi pedoman dasar dalam penggunaan Bahasa Indonesia yang baik dan benar tidak mengenal istilah sertifikat<sup>4</sup>, namun istilah yang terdapat dalam kamus tersebut adalah sertifikat, yaitu;

“Tanda atau surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti pemilikan atau suatu kejadian”.

Sedangkan definisi hak tanggungan dirumuskan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan. Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan merumuskan:

“Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang 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 hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.”.

Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai hak atas tanah, yaitu PP Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah mengenal beberapa jenis sertifikat, yaitu:

1. Sertifikat Hak Milik;
2. Sertifikat Hak Guna Usaha;
3. Sertifikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara;
4. Sertifikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan;
5. Sertifikat Hak Pakai Atas Tanah Negara;
6. Sertifikat Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan;
7. Sertifikat Tanah Hak Pengelolaan;
8. Sertifikat Tanah Wakaf;

---

<sup>4</sup> Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional Republik Indonesia, *Kamus Besar Bahasa Indonesia dalam jaringan*, <http://bahasa.kemdiknas.go.id/kbbi/index.php>, diakses pada tanggal 07 Mei 2017.

9. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
10. Sertifikat Hak Tanggungan.<sup>5</sup>

Hak Tanggungan menurut Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yaitu Hak Jaminan 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 hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Berdasarkan pengertian tersebut, hak tanggungan tidak dapat diberikan secara langsung kepada pemegang hak, namun wajib dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT sebagai jaminan secara hukum untuk pelunasan hutang debitur dimana setelah ditandatangani para pihak kemudian di daftarkan pada Kantor Pertanahan/ BPN, selambat-lambatnya 7 hari kerja.

Setelah itu, Sertifikat Hak Tanggungan diberikan/diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan yang dilekatkan kepada pihak yang berpiutang. Dengan sertifikat memuat “irah-irah”<sup>6</sup> dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Dengan begitu sertifikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan keputusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, hal ini sesuai dengan Pasal 14 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan

---

<sup>5</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cet. 2, Kencana, Jakarta, 2010, Hlm. 261

<sup>6</sup> Irah-irah berarti judul atau yang dimaksudkan dalam sertifikat hak tanggungan adalah, di dalam sertifikat didahului/ diawali dengan judul/ kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Dengan Tanah.Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menuliskan bahwa pendaftaran tanah diakhiri dengan pemberian surat-surat tanda bukti hak,yang berlaku sebagai alat peralihan hak tersebut. Ketentuan mengenai pendaftaran tanah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 4 ayat (1) jo Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan kemudian kepada yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.

Dalam pengertian Hak Tanggungan memiliki unsur-unsur tertentu yang tercantum didalamnya. Yaitu;

- a. Hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah, atau yang dimaksud dengan hak jaminan atas tanah adalah hak penguasaan yang secara khusus dapat diberikan kepada kreditur, yang memberi wewenang kepadanya, dimana jika debitur cedera janji menjual lelang tanah yang secara khusus pula ditunjuk sebagai agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan hutangnya tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain (*droit de preference*<sup>7</sup>).
- b. Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Dasarnya hak tanggungan dapat

---

<sup>7</sup>*Droit de Preference*, merupakan hak istimewa kreditor untuk mendahului kreditor lain atau pihak lain untuk mengambil pelunasan piutangnya apabila debitur wan prestasi, tanpa melalui proses pengadilan.

dibebankan pada hak atas tanah, namun dapat juga dibebankan pada hak atas tanah beserta dengan benda-benda yang ada di atasnya.

- c. Untuk pelunasan hutang tertentu, dimana memiliki maksud, hak tanggungan dapat membereskan dan selesai dibayar hutang-hutang debitur yang ada pada kreditur.
- d. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya. Hal ini pun ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 yang berbunyi<sup>8</sup>;

“Apabila debitur cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualannya tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain yang bukan pemegang hak tanggungan atau kreditur pemegang hak tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah”.

## **2. Konsep Objek Hak Tanggungan Musnah Karena Bencana Alam**

Bencana alam merupakan peristiwa/ kejadian alam dimana diluar kekuatan manusia yang waktu terjadinya tidak dapat diperkirakan secara pasti yang dapat berakibat pada populasi manusia, seperti; banjir, letusan gunung berapi, tsunami, badai, angin tornado, kebakaran, gempa bumi, tanah longsor, dan lainnya. Hal tersebut dapat memberikan dampak yang sangat besar baik bagi manusia maupun lingkungan sekitar. Salah satunya adalah tanah longsor. Dimana bencana tanah longsor atau biasa disebut gerakan tanah. Ketentuan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang No. 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana merumuskan pengertian bencana alam adalah;

“Bencana alam adalah bencana yang diakibatkan oleh peristiwa atau serangkaian peristiwa yang disebabkan oleh alam antara lain berupa gempa bumi, tsunami, gunung meletus, banjir, kekeringan, angin topan, dan tanah longsor”

---

<sup>8</sup>Debyuntar.blogspot.com/2011/01/hak tanggungan.Diakses pada hari Kamis, 18 Mei 2017 jam 18.09 wib.

Tentunya apabila bencana ini terjadi, berdampak besar bagi daerah atau lingkungan yang terkena tanah longsor. Efek tanah longsor tidak hanya selalu berdampak secara sosial dan masalah kemanusiaan saja, melainkan juga berdampak dan ada keterkaitan dengan permasalahan hukum yang ada. Yaitu sesuai dengan permasalahan yang diangkat oleh penulis. Apabila tanah longsor berdampak hingga pada hilangnya obyek tanah beserta isi dan bangunan, tanaman yang berdiri di atasnya, yang dijadikan sebagai jaminan Hak Tanggungan. Hal ini menimbulkan masalah, dikarenakan obyek yang dijadikan jaminan/ bukti fisik sebagai pelunasan hutang debitur hilang atau musnah. Obyek tanah hilang atau musnah bukan karena adanya kesengajaan, namun hal ini diluar dari kemampuan manusia.

Musnahnya tanah yang menjadi objek hak tanggungan akan menimbulkan akibat hukum, masalah ini terkait dengan sertifikat Hak Tanggungan yang sudah diterbitkan sebagai tanda bukti bahwa obyek tanah tersebut dibebani hak tanggungan itupun menjadi rancu, karena objek tanah beserta isi dan bangunan, tanaman yang di atasnya tersebut sudah tidak ada atau musnah. Ditambah dalam Undang-undang Hak Tanggungan tidak dijelaskan dan tidak mengatur perihal akibat hukum apabila objek tanah hak tanggungan musnah.

Tentunya hal ini menjadi permasalahan mengenai kekuatan dan kedudukan sertifikat hak tanggungan itu sendiri. Dari segi peraturan melalui Undang-undang Hak Tanggungan yang menjadi landasan/ dasar Hak Tanggungan, timbul kekosongan hukum. Kemudian pembuktian melalui sertifikat hak tanggungan akan menjadi sulit. Hal ini tertuang dalam dalam Pasal 18 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, yang berbunyi;

Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:

- a. Hapusnya hutang 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.

Pada Pasal 18 ayat (1) huruf d, dapat diartikan apabila tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan hapus/ musnah, dapat diartikan Hak Tanggungan telah hapus. Pada masalah ini, posisi kreditur akan menjadi sangat sulit, karena hapusnya hak tanggungan tidak diikuti dengan kewajiban debitur. Musnahnya objek Hak Tanggungan tidak menghilangkan kewajiban debitur kepada kreditur.

## **F. Metode Penelitian**

Mengadakan suatu penelitian ilmiah jelas harus menggunakan metode. Metode berarti penyelidikan yang berlangsung menurut suatu rencana tertentu. Menempuh suatu jalan tertentu untuk mencapai tujuan, artinya peneliti tidak bekerja secara acak-acakan. Langkah-langkah yang harus diambil harus jelas serta ada pembatasan-pembatasan tertentu untuk menghindari jalan yang menyesatkan dan tidak terkendalikan.<sup>9</sup>

### **1. Metode Pendekatan**

Penelitian yang dilakukan penulis menggunakan metode yang dengan caramenguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtut, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif, sehingga memudahkan pemahaman dan interpretasi data<sup>10</sup>. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis sosiologis (*sociolegal research*) yang berarti mengidentifikasi suatu persoalan hukum dari sudut pandang sosial<sup>11</sup>. Penulis menggunakan metode

---

<sup>9</sup> Johhny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Surabaya, 2011, Hlm. 294

<sup>10</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, Hlm. 172

<sup>11</sup> Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2008, Hlm. 129-130

pendekatan yuridis sosiologis, yang merupakan penelitian ilmiah yang memiliki fungsi untuk menjawab permasalahan seputar hukum perdata terkait tentang Hak Tanggungan, yang bertujuan untuk melihat kesesuaian hukum dengan keadaan sebenarnya di lapangan guna penyelesaian perkara<sup>12</sup>.Hingga dapat memunculkan pendapat baru dan memaparkannya, atau memberikan pemikiran baru dalam penyelesaian masalah dan pelaksanaan di masyarakat.

## **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis.Yaitu analisis yang memberikan gambaran secara menyeluruh.Sehingga dipakai penulis untuk memberikan gambaran-gambaran secara lengkap mengenai Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Tanggungan Dalam Hal Musnahnya Obyek Hak Tanggungan Karena Bencana Alam.Analisis ini, dimaksudkan untuk menjawab persoalan mengenai ketentuan hukum yang mengatur tentang kekuatan sertifikat hak tanggungan dan perlindungan terhadap pemegang hak tanggungan dalam hal musnahnya obyek hak tanggungan karena bencana alam.

## **3. Macam Data**

### **a. Data Primer**

Dalam penelitian ilmu hukum empiris untuk mengumpulkan fakta-fakta sosial dapat dilakukan dengan menggunakan berbagai instrumen

---

<sup>12</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1998, Hlm. 22

penelitian<sup>13</sup>. Melalui kajian penelitian hukum empiris, dengan menggunakan data primer atau data yang didapatkan secara langsung dari masyarakat.

## **b. Data sekunder**

Data sekunder adalah data yang ingin diperoleh tidak dengan cara mencari sendiri tetapi data yang sudah ada sebelumnya dan telah diketahui oleh publik. Seperti dokumen, surat kabar, majalah, ensiklopedia, bahan buku yang terdiri dari 3 bahan, yaitu bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.

### **1). Bahan Hukum Primer**

Menggunakan bahan-bahan hukum primer dalam melakukan penelitian terhadap Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Tanggungan Dalam Hal Musnahnya Obyek Hak Tanggungan Karena Bencana Alam melalui ketentuan, dan dapat juga melalui perundang-undangan yang ada, yaitu;

- a) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- b) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

---

<sup>13</sup>*Ibid*, Hlm. 166

## 2). Bahan Hukum Sekunder

Dalam melakukan penelitian terhadap Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Tanggungan Dalam Hal Musnahnya Obyek Hak Tanggungan Karena Bencana Alam, menggunakan buku-buku, tesis (bersifat pustaka teks) mengenai Hak Tanggungan, yang di dalamnya juga terdapat doktrin-doktrin, pendapat, dan teori-teori dari para ahli.

## 3). Bahan Hukum Tersier

Bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan sekunder, misalnya; Kamus, Ensiklopedia, *Glossary*<sup>14</sup>. Seperti yang digunakan oleh peneliti, yaitu:

- a) Kamus Hukum
- b) Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)
- c) Ensklopedia

## 4. Teknik pengumpulan data

Teknik ini berkaitan dengan cara dan sumber data yang digunakan untuk memperoleh data yang terkait dengan tujuan penelitian<sup>15</sup>. Pada penelitian ini, penulis mengumpulkan data menggunakan kajian penelitian hukum empiris, yaitu penelitian hukum positif tidak tertulis mengenai perilaku anggota masyarakat

---

<sup>14</sup> Petrus Soerjowinoto, dkk, *Buku Panduan Metode Penulisan Karya Hukum (MPKH) dan Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Katolik Soegijapranata, Semarang, 2006, Hlm. 12

<sup>15</sup> *Ibid*, Hlm. 7

dalam hubungan hidup bermasyarakat<sup>16</sup>. Selanjutnya peneliti menggunakan beberapa teknik pengumpulan data untuk memperoleh data primer dan sekunder;

**a. Kepustakaan/ Studi Pustaka**

Studi untuk menghimpun informasi yang relevan dengan topik rumusan masalah yang sedang diteliti, diperoleh melalui buku ilmiah, laporan penelitian, karangan ilmiah, tesis, peraturan-peraturan, ketetapan.

**b. Observasi**

Pengamatan terhadap suatu hal yang terjadi di lapangan dengan maksud dapat memahami pengetahuan dari sebuah kejadian/ fenomena berdasarkan pengetahuan dan gagasan yang sudah diketahui sebelumnya, untuk mendapatkan informasi-informasi yang dibutuhkan.

**c. Wawancara**

Dengan mewawancarai beberapa pihak yang berkaitan, yang memiliki korelasi, kompetensi, dan kapabilitas yang sesuai dengan judul yang diangkat oleh penulis. Mewawancarai beberapa responden seperti;

- i. Notaris dan PPAT;
- ii. Pegawai Notaris dan PPAT;
- iii. Pihak Bank BRI Cabang Grobogan.

Wawancara dengan beberapa pihak dilakukan dengan cara menentukan sampel dari beberapa responden yang ada.

---

<sup>16</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op.cit*, Hlm. 155

## 1) Cara Wawancara

Dimana penulis menggunakan wawancara Bebas Terpimpin, yaitu penulis dalam melakukan wawancara dibekali dengan pokok-pokok pertanyaan yang sudah disiapkan sebelumnya sebagai pedoman alur/ arah wawancara tetap berada dalam konteks yang diinginkan<sup>17</sup>. Fungsi pokok-pokok pertanyaan agar pewawancara tetap bebas menanyakan apa saja, namun tetap dalam pedoman tentang apa yang ditanyakan secara garis besar.

## 2) Cara Pengambilan Sampel

Pengambilan sampel dilakukan menggunakan cara *Purposive Sampling*. Menurut Sugiyono *Purposive Sampling* adalah teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu. Artinya setiap subjek yang diambil dari populasi dipilih dengan sengaja berdasarkan tujuan dan pertimbangan tertentu.

## 5. Teknik Analisis Data

Fakta sosial yang dijadikan data dalam penelitian diolah sedemikian rupa dengan mengelompokkan data sesuai dengan jenisnya<sup>18</sup>. Data yang telah diperoleh selanjutnya dianalisis dengan menggunakan metode Deskriptif Kualitatif yaitu analisis dengan memperhatikan data yang telah diperoleh atau data pustaka dan lapangan yang kemudian disusun dengan kalimat sistematis,

---

<sup>17</sup> <https://id.m.wikipedia.org/wiki/wawancara>, diakses pada hari Rabu, 17 Mei 2017, Jam 22.40 WIB

<sup>18</sup> *Ibid*, Hlm. 173

sehingga dapat diketahui sumber permasalahan yuridis dalam permasalahan obyek hak tanggungan yang musnah karena bencana alam.

Selanjutnya data yang diperoleh selama penelitian akan disusun secara sistematis, yang kemudian diolah, yang akhirnya data disajikan secara lengkap dalam bentuk tesis.

## **G. Sistematika Penulisan**

Pada Bab 1 berisi Pendahuluan, yang terdiri dari; Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

Selanjutnya, Bab II berisi Tinjauan Pustaka.menguraikan; Tinjauan Pustaka Tentang Perjanjian, Tinjauan Umum Tentang Jaminan, Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kemudian, menguraikan Tinjauan Umum Tentang Notaris. Selanjutnya Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan.

Adapun Bab III, merupakan hasil jawaban dari Rumusan Masalah. Pada bab ini membahas permasalahan yang diangkat, yaitu mengenai Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Tanggungan Dalam Hal Musnahnya Objek Hak Tanggungan Karena Bencana Alam dan mengenai Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Tanggungan Yang Objeknya Musnah Karena Bencana Alam.

Pada Bab IV merupakan Penutup, yang terdiri dari Simpulan dan Saran yang. Simpulan berisi tentang jawaban dari hasil penelitian mengenai Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Tanggungan Dalam Hal Musnahnya Obyek Hak Tanggungan Karena

Bencana Alam. Saran berisi hasil pemikiran baru untuk hasil dari penelitian dan pembahasan yang sudah dilakukan oleh penulis.

Selanjutnya daftar pustaka dan lampiran.