

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH
YANG TIDAK DAPAT DIIDENTIFIKASI AKIBAT BENCANA ALAM
DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH**

TESIS



Oleh:

HIDAYAT NURJATMIKO

(23921094)

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
2026**

HALAMAN PERSETUJUAN



PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH YANG TIDAK DAPAT DIIDENTIFIKASI AKIBAT BENCANA ALAM DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH

Oleh:

Nama : Hidayat Nurjatmiko
NIM : 23921094

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan
ke Depan Tim Penguji dalam Ujian/Pendadaran Tesis

Pada Tanggal 2026

Pembimbing I

Bagya Agung Prabowo, S.H., M.Hum., Ph.D
Pembimbing II

Yogyakarta, 25 Juni 2026

Saeful Bachtiar, S.H., M.Kn

Yogyakarta, 26 Juni 2026



PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH YANG TIDAK DAPAT DIIDENTIFIKASI AKIBAT BENCANA ALAM DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan
ke depan TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendadaran

pada tanggal 22 Juli 2026



Yogyakarta, 22 Juli 2026
Dosen Pembimbing Tugas Akhir,

Bagya Agung Prabowo, S.H.,
M.Hum., Ph.D,

PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Hidayat Nurjatmiko, S.H

Nomor Pokok Mahasiswa : 23921094

Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan benar mahasiswa Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa tesis dengan judul: “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah yang Tidak dapat Diidentifikasi Akibat Bencana Alam dalam Pembiayaan Murabahah” Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan bahwa karya tulis ini adalah benar-benar karya tulis saya yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, bukan merupakan pengambil alihan tulisan atau pemikiran orang lain, apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan tesis ini hasil karya orang lain, saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat tidak ada dalam bentuk tekanan oleh siapapun.

Yogyakarta, 26 Juni 2026

Yang membuat pernyataan,



Hidayat Nurjatmiko, S.H.

HALAMAN MOTTO

“Allah akan mengangkat (derajat) orang-orang yang beriman dan berilmu di
antaramu beberapa derajat, dan Allah maha teliti terhadap apa yang kamu
kerjakan”

(Qs. Al-Mujadillah: 11).

“Sesungguhnya setelah kesulitan ada kemudahan”

(Qs. Al-Insyirah: 5-6)

“Allah tidak membebani seseorang, kecuali menurut kesanggupannya”

(Qs. Al-Baqarah: 256)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Tesis ini kupersembahkan dengan tulus dan Ikhlas dari hari yang paling mendalam kepada:

Orangtuaku tercinta, *Ibu Heti* dan *Almarhum Ayah Akhmad Muhadi*;
Mertuaku tercinta, *Ibu Sri Hartati* dan *Almarhum Bapak Zakaria Ahmad*;
Kesayanganku, Istriku Tercinta *Meilinda Sakina Putri*;
Kakakku, *Hedi Nurhadianto, S.H*;
Adikku, *Hendro Nurfahmi, S.E*;
Seluruh Sahabat serta Orang-orang Terdekatku; dan
Almamater Tercinta, *Universitas Islam Indonesia*.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Mengucap Puji syukur kehadiran Allah SWT, atas Rahmat dan Karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini yang berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah yang Tidak dapat Diidentifikasi Akibat Bencana Alam dalam Pembiayaan Murabahah”. Adapun maksud dari penulisan tesis ini untuk memenuhi persyaratan guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan Pascasarjana di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Proses penyusunan tesis ini, peneliti menghadapi kesulitan tetapi penulis menyadari bahwa terselesaikannya tesis ini tidak terlepas dari bantuan dan bimbingan berbagai pihak. Peneliti dengan segala kerendahan hati dan ucapan yang tulus dari dasar hati, mengucapkan terimakasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Hari Purnomo, M.T., IPU., ASEAN Eng., selaku Rektor Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan kesempatan kepada peneliti untuk mendapatkan ilmu pengetahuan di Universitas Islam Indonesia;
2. Bapak Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;
3. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;
4. Bapak Bagya Agung Prabowo, S.H., M.Hum., Ph.D dan Bapak Saeful Bachtiar, S.H., M.Kn selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan

pengarahan, bimbingan dan petunjuk kepada penulis sejak awal hingga akhir penyelesaian Tesis ini;

5. Bapak dan Ibu Dosen di Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah membantu penulis untuk mendapatkan ilmu yang bermanfaat selama peneliti menjadi mahasiswa, baik untuk penelitian tesis ini maupun untuk masa yang akan datang;
6. Seluruh Staff Akademik Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah meluangkan waktu untuk penulis;
7. Istri terbaik saya 'Meilinda S' sebagai seseorang yang telah meluangkan waktu dan tenaganya untuk memberikan support kepada penulis dalam penyelesaian Tesis ini; dan
8. Teman-teman seperjuangan Angkatan XV Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia yang tidak dapat saya sebut satu persatu.

Guna memberi kesempurnaan dari hasil penelitian ini, maka penulis mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun demi kesempurnaan penulisan Tesis ini.

Akhirnya kepada Allah SWT sajalah kita berserah diri, semoga semua bentuk bantuan yang telah diberikan mendapat imbalan dari Allah SWT, Aamiin Ya Rabbal alamin. Semoga karya tulis ilmiah ini dapat berguna bagi semua pihak yang membaca dan menjadikan pedoman.

Yogyakarta, 04 April 2026

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS	iv
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
ABSTRAK	xii
<i>ABSTRACT</i>	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Orisinalitas Penelitian	9
F. Tinjauan Pustaka	14
G. Kerangka Teori	26
H. Metodologi Penelitian	33
I. Sistematika Penulisan	37
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG AKAD MURABAHAH, HAK TANGGUNGAN, KEPASTIAN HUKUM, PERLINDUNGAN HUKUM, HAK ATAS TANAH, INTERPRETASI HUKUM, DAN <i>FORCE MAJEUR</i>	

A. Tinjauan Umum tentang Akad Murabahah.....	39
1. Pengertian Akad Murabahah.....	39
2. Syarat dan Rukun Murabahah.....	42
3. Jenis-jenis Murabahah.....	44
4. Para Pihak dalam Murabahah.....	45
5. Objek dan Jaminan dalam Pembiayaan Murabahah	46
B. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan.....	53
1. Pengertian Hak Tanggungan	53
2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan.....	57
3. Proses Pembebanan Hak Tanggungan.....	59
4. Hapusnya Hak Tanggungan	62
C. Tinjauan Umum tentang Kepastian Hukum.....	63
1. Pengertian Kepastian Hukum.....	63
2. Unsur-unsur Kepastian Hukum.....	64
3. Kepastian Hukum dalam Konteks Agraria.....	67
D. Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum.....	69
1. Pengertian Perlindungan Hukum	69
2. Bentuk Perlindungan Hukum.....	71
3. Perlindungan Hukum dalam Hukum Pertanahan	73
E. Tinjauan Umum tentang Hak atas Tanah	76
1. Pengertian Hak atas Tanah	76
2. Jenis Hak atas Tanah	77
3. Data Fisik dan Data Yuridis Tanah.....	85

4. Tanah Musnah dalam Hukum Pertanahan.....	87
F. Tinjauan Umum tentang Interpretasi Hukum.....	91
1. Pengertian Interpretasi Hukum	91
2. Jenis Interpretasi Hukum.....	92
G. Tinjauan Umum tentang <i>Force Majeur</i>	95
1. Pengertian <i>Force Majeur</i>	95
2. Syarat-syarat <i>Force Majeur</i>	99
3. Teori-teori <i>Force Majeur</i>	100
4. <i>Force Majeur</i> dalam Bencana Alam	102
 BAB III PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH YANG TIDAK DAPAT DIIDENTIFIKASI AKIBAT BENCANA ALAM DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH	
A. Akibat Hukum bagi Pemegang Hak atas Tanah yang tidak dapat Diidentifikasi Akibat Bencana Alam dalam Pembiayaan Murabahah	106
B. Bentuk Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Hak atas Tanah yang tidak dapat Diidentifikasi Akibat Bencana Alam dalam Pembiayaan Murabahah	140
 BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan	147
B. Saran.....	148
DAFTAR PUSTAKA.....	150
LAMPIRAN.....	157

ABSTRAK

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh permasalahan hukum terkait tanah yang tidak dapat diidentifikasi atau musnah akibat bencana alam, khususnya ketika tanah tersebut menjadi objek jaminan dalam pembiayaan murabahah yang dibebani Hak Tanggungan. Kondisi tersebut menimbulkan ketidakjelasan mengenai akibat hukum terhadap perjanjian pembiayaan serta bentuk perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah sebagai *Mushtari*, mengingat adanya perbedaan karakter antara konsep jaminan dalam hukum positif dan prinsip syariah. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis dan mengetahui akibat hukum bagi pemegang hak atas tanah yang tidak dapat diidentifikasi akibat bencana alam dalam pembiayaan murabahah, serta untuk menganalisis dan mengetahui bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah dalam kondisi tersebut. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Data yang digunakan adalah data sekunder, yang kemudian dianalisis secara deskriptif analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa musnahnya tanah sebagai objek Hak Tanggungan akibat bencana alam tidak serta-merta menghapus kewajiban dalam perjanjian pokok pembiayaan murabahah. *Mushtari* tetap berkewajiban melaksanakan pembayaran pembiayaan meskipun objek jaminan tidak lagi ada, karena konsep *force majeure* juga sangat sulit diterapkan. Pembiayaan terus berlanjut dengan kedudukan yang tidak berimbang sehingga berpotensi menciderai prinsip syariah. Lebih lanjut, bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah dalam kondisi tersebut tidak ada kepastian secara praktik, namun secara teori dapat terwujud ketika sejak awal dirumuskan dalam klausula *force majeure* yang mungkin menempatkan kerugian yang berimbang. Sayangnya, bank syariah tentu tidak akan menempatkan posisinya sebagai pihak yang turut menanggung kerugian karena terbentur konsep pembiayaan.

Kata Kunci: Murabahah, Penetapan Tanah Musnah, Hak Tanggungan, *Force Majeur*

ABSTRACT

This study is motivated by legal issues concerning land that cannot be identified or has been destroyed by natural disasters, particularly when such land serves as collateral in murabahah financing secured by a mortgage. This situation creates uncertainty regarding the legal consequences for the financing agreement and the form of legal protection for the land rights holder as the debtor, given the differences in character between the concept of collateral in positive law and Sharia principles. The objective of this study is to analyze and determine the legal consequences for land rights holders whose land cannot be identified due to natural disasters in murabahah financing, as well as to analyze and determine the form of legal protection for land rights holders under such conditions. This study is normative legal study using a statutory approach and a conceptual approach. The data used are secondary data, which are then analyzed using descriptive and analytical methods. Research findings indicate that the destruction of land as the subject of a mortgage due to a natural disaster does not automatically nullify the obligations under the underlying murabahah financing agreement. The Mushtary remains obligated to make financing payments even though the collateral no longer exists, as the concept of force majeure is also very difficult to apply. The financing continues under an unbalanced arrangement, which has the potential to violate Sharia principles. Furthermore, while there is no practical certainty regarding legal protection for land rights holders under such circumstances, such protection could theoretically be realized if it were stipulated from the outset in a force majeure clause that might provide for balanced allocation of losses. Unfortunately, Islamic banks will certainly not position themselves as parties sharing in the losses, as this conflicts with the concept of financing.

Keywords: Murabahah, Declaration of Land Destruction, Mortgage, Force Majeure

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia berada di kawasan cincin api pasifik (*ring of fire*), di atas lempengan tektonik yang tidak stabil membuat Indonesia sering mengalami bencana letusan gunung api, gempa dan tsunami.¹ Cincin api pasifik adalah daerah yang memiliki banyak sesar atau zona rekahan yang memanjang sekitar 40 ribu kilometer mulai dari Chili, Jepang, dan kemudian berhenti di Asia Tenggara. Sekitar 90 persen semua gempa bumi di dunia dan 80 persen gempa bumi terbesar di dunia terjadi di sepanjang daerah cincin api pasifik ini. Dilansir oleh Badan Meteorologi, Klimatologi, dan Geofisika sekitar 5000 (lima ribu) kali gempa besar dan kecil terjadi di Indonesia setiap tahunnya.²

Hal tersebut di atas, belum lagi apabila akhir-akhir ini melihat banyak luasnya hutan di Indonesia beralih fungsi menjadi Perkebunan sawit yang cenderung mengakibatkan terjadinya banjir dan tanah longsor. Konstitusi mengamanatkan negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dengan tujuan untuk memberikan perlindungan terhadap kehidupan dan penghidupan termasuk perlindungan atas

¹ Rienna Oktarina, dan Wenny Gustamola, Pemetaan Sistem Konfigurasi Jaringan Komunikasi dan Informasi Tanggap Darurat Bencana di Indonesia, *di seminarkan dalam Seminar Nasional Aplikasi Teknologi Informasi 2010 (SNATI 2010)*, pada 19 Juni 2010 di Yogyakarta, 2010, hlm. 66

² *Ibid* diakses pada <https://journal.uui.ac.id/Snati/article/view/1973>, tanggal 21 April 2026 Pukul 19.17 WIB

kebencanaan.³ Penyelenggaraan penanggulangan bencana di tanah air didasarkan oleh semangat mengimplementasikan amanat tersebut untuk melindungi rakyat yang hidup di wilayah yang memiliki kondisi geografis dan geologis rawan terjadi bencana yang menimbulkan korban jiwa manusia, kerusakan lingkungan, kerugian harta benda, dan dampak psikologis.

Hal baik dari kondisi geografis di cincin api tersebut memberikan tanah yang subur untuk ditanami, sumber daya alam yang melimpah di bawah tanah, dan pemandangan alam yang indah untuk pariwisata.⁴ Hal tersebut menjadikan tanah-tanah di Indonesia menjadi sangat memiliki nilai ekonomis yang tinggi. Mengingat tanah mempunyai nilai ekonomis, kepemilikan atas tanah didasarkan kepada hak atas tanah.⁵ Hak atas tanah merupakan hak tentang otoritas dari subjek hak yang bertujuan untuk dipergunakan untuk memanfaatkan tanah yang berada di atas bidang tanah yang sudah melekat pada hak dari tanah tersebut.⁶ Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) menyatakan bahwa:

“(2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam

³ Lihat Alinea keempat Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

⁴ Sakaria To Anwar, Muhammad Sabiq, dan Arisnawawi, “Mitigasi Bencana Berbasis Kearifan Lokal dalam Pengembangan Kawasan Wisata Alam di Desa Kahayya”, *Prosiding Konferensi Nasional Sosiologi*, Volume 01 Nomor 02, Universitas Hasanuddin, Makassar, 2023, hlm. 251-257

⁵ Maria S.W Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi dan Sosial Budaya*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, 2009, hlm. 32

⁶ H. M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm. 145-146

batas-batas menurut Undang-Undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.”

Hak atas tanah secara etimologis berasal dari kata ‘hak’ dan ‘atas tanah’ itu sendiri. Pengertian hak itu sendiri berasal dari bahasa arab yang mempunyai arti benar, sungguh ada, kekuasaan yang benar atas suatu atau menuntut sesuatu kekuasaan untuk berbuat sesuatu karena telah ditentukan oleh aturan Undang-Undang dan sebagainya. Sedangkan ‘atas tanah’ dapat diartikan pada permukaan bumi (tanah) dimana tanah dalam hal ini dapat diartikan sebagai ruang.⁷

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki.⁸ Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau pembeda diantara hak-hak penguasaan tanah yang diatur dalam hukum tanah.⁹ Hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA yang dapat diberikan kepada rakyat oleh negara sebagai berikut:¹⁰

“(1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah:

- a. hak milik;
- b. hak guna-usaha;
- c. hak guna-bangunan;
- d. hak pakai;
- e. hak sewa;
- f. hak membuka tanah;
- g. hak memungut-hasil hutan;
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan

⁷ Indah Sari, “Hak-hak atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)”, *Jurnal Mitra Manajemen*, Volume 09 Nomor 01, Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma, 2017, hlm. 17-19

⁸ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta Timur, 2019, hlm. 18

⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2007, hlm. 64

¹⁰ Sigit Sapto Nugroho, Mohamad Tohari, dan Mudji Rahardjo, *Hukum Agraria Indonesia*, Pustaka Iltizam, Solo, 2017, hlm. 57-59

ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.”

Setiap hak atas tanah, melekat 2 (dua) jenis data, yaitu data yuridis dan data fisik terkait tanah tersebut. Pasal 1 Angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa: ‘Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya’. Pasal 1 Angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa:

“Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya”.

Data fisik dan data yuridis wajib dilakukan pemeliharaan melalui pendaftaran tanah.¹¹ Mengenai data fisik, ini rentan musnah apabila objek tanah yang dimaksud terkena bencana alam. Mengingat data fisik memuat keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.¹² Terkadang, bencana tidak hanya menghilangkan data fisik tersebut, namun dapat sampai kepada musnahnya tanah yang mengakibatkan secara kondisi lapangan objek tanah tersebut tidak dapat lagi teridentifikasi.

¹¹ Himawan Ardi Nugroho, dan Wida Astuti, “Penerapan Asas Mutakhir dalam Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen”, *Jurnal Discretie*, Volume 01 Nomor 02, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2020, hlm. 103-111

¹² Boedi Harsono, *Beberapa Analisa tentang Hukum Agraria*, Esa Study Club, Jakarta, 2000, hlm. 108

Berbeda dengan data yuridis yang hanya ditampilkan pada lembar buku tanah pada sertipikat tanah.¹³ Tanah sebagai objek hak yang dilindungi hukum agraria nasional memiliki kedudukan strategis dalam menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak.¹⁴ Hak atas tanah dalam praktiknya tidak hanya berdiri sebagai hak kebendaan semata, melainkan juga sering menjadi objek dalam hubungan hukum pembiayaan, termasuk pembiayaan berdasarkan akad murabahah pada perbankan syariah. Skema murabahah, bank syariah membeli terlebih dahulu objek yang dibiayai dan kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan margin keuntungan yang disepakati.¹⁵ Tanah yang menjadi objek pembiayaan tersebut pada umumnya dibebani jaminan berupa Hak Tanggungan sebagai bentuk pengamanan terhadap pelunasan kewajiban nasabah. Tanah, dengan demikian tidak hanya memiliki dimensi hukum agraria, tetapi juga dimensi hukum perikatan dan hukum jaminan.

Permasalahan menjadi kompleks ketika tanah yang masih dalam status pembiayaan akad murabahah tersebut mengalami bencana alam hingga tidak lagi dapat diidentifikasi secara fisik, atau bahkan ditetapkan sebagai tanah musnah. Keadaan ini menimbulkan implikasi hukum tidak hanya terhadap

¹³ Dewi Padusi Daeng Muri, Erna Sri Wibawanti, dan Manda Ika Safitri, "Sertipikat Elektronik sebagai Jaminan Perlindungan Hak atas Tanah dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah", *Jurnal USM Law Review*, Volume 08 Nomor 02, Universitas Semarang, Jawa Tengah, 2025, hlm. 1126-1140

¹⁴ Apri Amalia, *Hukum Agraria dan Penguasaan Hak atas Tanah*, Widina Media Utama, Bandung, 2024, hlm. 5-8

¹⁵ Farrel Maulana Riyadi, Implementasi Akad Murabahah dalam Perbankan Syariah di Indonesia, *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, Volume 02 Nomor 12, Universitas Negeri Semarang, 2025, hlm. 265-270

pemegang hak atas tanah sebagai debitur, tetapi juga terhadap bank syariah sebagai kreditur yang memiliki kepentingan hukum atas objek jaminan tersebut.¹⁶ Timbul pertanyaan dalam kondisi demikian, mengenai keberlanjutan hubungan hukum pembiayaan, eksistensi Hak Tanggungan, serta kepastian hukum terhadap hak dan kewajiban para pihak.

Idealitanya, akibat hukum terhadap tanah yang tidak dapat diidentifikasi akibat bencana alam seharusnya dapat ditentukan secara jelas berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Pasal 19 UUPA mengatur bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum atas hak atas tanah melalui pencatatan data fisik dan data yuridis dalam buku tanah. Selain itu, apabila tanah tersebut menjadi jaminan dalam pembiayaan murabahah, maka keberadaannya juga tunduk pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang mengatur mengenai kedudukan, keberlakuan, serta hapusnya Hak Tanggungan, termasuk apabila objek jaminan tidak dapat diidentifikasi maupun musnah. Kejelasan mengenai akibat hukum terhadap status hak atas tanah, keberlakuan Hak Tanggungan, serta kelanjutan hubungan hukum pembiayaan murabahah secara normatif. Realitanya, bencana alam seperti banjir, gempa bumi, maupun tsunami dapat menyebabkan tanah tidak lagi dapat diidentifikasi secara fisik bahkan dapat ditetapkan sebagai tanah musnah, sehingga menimbulkan ketidakjelasan mengenai keberlanjutan hak atas tanah,

¹⁶ Rifadh Adit Syahputra, Analisis Hukum dan Implikasi Sosial Terhadap Status Tanah Musnah dalam Perspektif Perolehan Tanah di Indonesia, *Jurnal At-Taklim: Jurnal Pendidikan Multidisiplin*, Volume 02 Nomor 06, Universitas Diponegoro, 2025, hlm. 577-586

keberlakuan Hak Tanggungan, serta kewajiban para pihak dalam pembiayaan murabahah yang masih berlangsung sebagai akibat hukumnya.

Idealitanya, negara wajib memberikan perlindungan hukum yang proporsional dan berkeadilan terhadap seluruh pihak yang terikat dalam hubungan hukum atas tanah berlandaskan Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) UUPA dan Pasal 1131 KUHPdata. Mekanisme penetapan tanah yang tidak dapat diidentifikasi sehingga memerlukan restrukturisasi ataupun penetapan tanah musnah seharusnya tetap mempertimbangkan aspek keadilan kontraktual dan keberlangsungan hubungan hukum pembiayaan. Realitanya, penanganan tanah tidak dapat diidentifikasi maupun tanah musnah akibat banjir di Aceh, perlindungan hukum lebih berfokus pada aspek administrasi pertanahan, sementara implikasi terhadap hubungan hukum pembiayaan syariah belum diatur secara eksplisit. Ketidaksinkronan antara hukum pertanahan dan hukum pembiayaan syariah berpotensi menimbulkan ketidakpastian serta kerugian bagi pemegang hak maupun lembaga pembiayaan.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana akibat hukum bagi pemegang hak atas tanah yang tidak dapat diidentifikasi akibat bencana alam dalam pembiayaan murabahah?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang tidak dapat diidentifikasi akibat bencana alam dalam pembiayaan murabahah?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan kedua rumusan masalah tersebut, maka tujuan penelitiannya adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis akibat hukum bagi pemegang hak atas tanah yang tidak dapat diidentifikasi akibat bencana alam dalam pembiayaan murabahah; dan
2. Untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang tidak dapat diidentifikasi akibat bencana alam dalam pembiayaan murabahah.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dapat terwujud dari adanya penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum, dengan memperkaya kajian mengenai kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah dalam kondisi luar biasa (*force majeure*) akibat bencana alam. Melalui analisis normatif terhadap ketentuan UUPA, UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, dan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Penelitian ini diharapkan mampu memperjelas konstruksi hukum mengenai status hak atas tanah yang tidak lagi dapat diidentifikasi secara fisik akibat bencana banjir, serta memberikan pemahaman konseptual tentang relasi antara

kepastian hukum dan perlindungan hukum, dalam hal tanah masih terikat pembiayaan murabahah.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan dan rujukan bagi pihak-pihak dibawah ini:

- a. Kantor Pertanahan (BPN) dalam merumuskan kebijakan dan praktik administrasi pertanahan terkait penanganan tanah yang musnah atau tidak lagi dapat diidentifikasi akibat bencana banjir;
- b. Pemerintah, dalam merancang kebijakan penanggulangan bencana yang terintegrasi dengan aspek hukum pertanahan, sehingga perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah pasca bencana dapat diwujudkan secara lebih komprehensif;
- c. Praktisi hukum, termasuk notaris dan PPAT, sebagai pedoman dalam memberikan pendampingan hukum kepada masyarakat pemegang hak atas tanah yang terdampak bencana alam; dan
- d. Pihak bank, untuk dapat merumuskan akad murabahah yang lebih komprehensif dalam hal adanya risiko-risiko yang tidak terduga dengan mengedepankan prinsip kehati-hatian bank.

E. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran terhadap penelitian-penelitian sebelumnya, didapat persamaan dan perbedaan sebagai berikut:

No.	Nama	Judul/Tahun	Persamaan	Perbedaan
1.	Noor Hafizah Uhdityati. ¹⁷	Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah (Studi Kasus di Pengadilan Agama Kota Banjarmasin). (Tesis)	Membahas mengenai penyelesaian pembiayaan murabahah yang bermasalah.	Penelitian terdahulu secara spesifik hanya membahas penyelesaian pembiayaan murabahah yang bermasalah di Pengadilan Agama Kota Banjarmasin. Sedangkan, penelitian yang hendak dilakukan membahas mengenai kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanahnya termasuk akibat hukum, tidak hanya terkait status tanahnya, hingga kepada perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah tersebut, dikaitkan dengan konteks akad murabahah.
2.	Bunga Desyana P, Rindiana Larasati, Sri Ratu RI, dan Iqbal Kamalludin. ¹⁸	Status Hukum Tanah Musnah Berdasarkan Permen ATR/BPN No. 17 Tahun 2021, pada tahun 2021. (Jurnal)	Membahas status tanah yang terkena bencana, dan perlindungan hukumnya.	Penelitian terdahulu hanya berfokus pada Permen ATR/BPN No. 17 Tahun 2021, sementara penelitian yang hendak dilakukan menggunakan seluruh ketentuan yang ada dalam hukum pertanahan di Indonesia. Selain itu,

¹⁷ Noor Hafizah Uhdityati, *Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah (Studi Kasus di Pengadilan Agama Kota Banjarmasin)*, Tesis, Magister Ekonomi Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, Jawa Timur, 2017, hlm. xiv

¹⁸ Bunga Desyana P, Rindiana Larasati, Sri Ratu RI, dan Iqbal Kamalludin, "Status Hukum Tanah Musnah Berdasarkan Permen ATR/BPN No. 17 Tahun 2021", *Jurnal Officium Notarium*, Volume 1 Nomor 2, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2021, hlm. 218

				penelitian yang hendak dilakukan juga membahas mengenai kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanahnya termasuk akibat hukum, tidak hanya terkait status tanahnya, hingga kepada perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah tersebut, dikaitkan dengan konteks akad murabahah.
3.	Christina Dorentje Gunena, Dani R. Pinasang, dan Toar N. Palilingan. ¹⁹	Tinjauan Yuridis Perlindungan Pemilik Hak atas Tanah yang Terdampak Bencana Alam, pada tahun 2021. (Jurnal)	Membahas hak atas tanah yang terkena bencana	Penelitian yang hendak dilakukan tidak membahas mengenai pengaturan kepemilikan Hak atas Tanah menurut hukum di Indonesia. Selain itu, penelitian yang hendak dilakukan lebih berfokus kepada kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanahnya termasuk akibat hukumnya, tidak hanya terkait status tanahnya, hingga kepada perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah tersebut, yang dianalisis dengan seluruh peraturan

¹⁹ Christina Dorentje Gunena, Dani R. Pinasang, dan Toar N. Palilingan, "Tinjauan Yuridis Perlindungan Pemilik Hak atas Tanah yang Terdampak Bencana Alam", Jurnal Lex Privatum, Volume 09 Nomor 13, Fakultas Hukum, Universitas Sam Ratulangi, Manado, 2021, hlm. 33

				yang ada pada hukum pertanahan di Indonesia, kemudian dikaitkan dalam konteks murabahah.
4.	Hardianah Udji Mallawan. ²⁰	Perlindungan Hukum Pemegang Hak Milik atas Tanah Akibat Bencana Likuifaksi di Kota Palu, pada tahun 2022. (Tesis)	Membahas hak atas tanah yang terkena bencana	Penelitian terdahulu hanya fokus pada status hukum tanahnya pasca terkena bencana saja. Sedangkan, penelitian yang hendak dilakukan membahas mengenai kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanahnya termasuk akibat hukumnya, tidak hanya terkait status tanahnya, hingga kepada perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah tersebut, yang dianalisis dengan seluruh peraturan yang ada pada hukum pertanahan di Indonesia, dikaitkan dengan kondisi tanah yang sedang terikat pembiayaan murabahah.
5.	Syamsul Arifin, dan Suyanto. ²¹	Perlindungan Hukum Hak Milik atas Tanah yang Musnah Akibat	membahas perlindungan hukum pada hak atas tanah pasca	Penelitian yang hendak dilakukan tidak hanya membahas mengenai

²⁰ Hardianah Udji Mallawan, Perlindungan Hukum Pemegang Hak Milik atas Tanah Akibat Bencana Likuifaksi di Kota Palu, *Tesis*, Fakultas Hukum, Universitas Tadulako, Kota Palu, Sulawesi Tengah, 2022, hlm. iv

²¹ Syamsul Arifin, dan Suyanto, "Perlindungan Hukum Hak Milik atas Tanah yang Musnah Akibat Abrasi Disebabkan Bencana Alam", *Jurnal Duta Hukum*, Volume 2 Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Gresik, Jawa Timur, 2025, hlm. 239

		Abrasi Disebabkan Bencana Alam, pada tahun 2025. (Jurnal)	terjadinya bencana.	pengaturan hukum tanah yang musnah menurut UUPA dan tidak membahas mengenai bentuk pertanggungjawaban pemerintah menurut UU Penanggulangan Bencana. Penelitian yang hendak dilakukan berfokus pada kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanahnya termasuk akibat hukumnya, tidak hanya terkait status tanahnya, hingga kepada perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah tersebut, yang dianalisis dengan seluruh peraturan yang ada pada hukum pertanahan di Indonesia berkaitan dengan objek hak atas tanah terkena bencana alam. Selain itu, tanah dalam hal ini juga masih terikat pembiayaan murabahah.
6.	Handrig, dan Mohamad Fajri Mekka Putra. ²²	Tinjauan Mengenai Hak Tanggungan Yang Objeknya Musnah Akibat	Membahas mengenai tanah musnah yang masih terikat	Penelitian terdahulu menggunakan perjanjian kredit konvensional, sedangkan penelitian yang akan

²² Handrig, dan Mohamad Fajri Mekka Putra, Tinjauan Mengenai Hak Tanggungan Yang Objeknya Musnah Akibat Bencana Alam Serta Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pemegang Hak, *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP)*, Volume 06 Nomor 03, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, 2022, hlm. 10180

		Bencana Alam Serta Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pemegang Hak. (Jurnal)	Hak Tanggungan	dilakukan menggunakan pembiayaan dengan akad murabahah. Selain itu, penelitian terdahulu hanya fokus kepada perlindungan hukum bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan. Sedangkan, penelitian yang akan dilakukan fokus kepada pemegang hak atas tanah yang masih dalam pembiayaan akad murabahah.
--	--	--	----------------	--

Berdasarkan hasil penelusuran penelitian-penelitian sebelumnya di atas, terdapat persamaan dan perbedaan yang menunjukkan bahwa penelitian Penulis adalah original.

F. Tinjauan Pustaka

1. Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum adalah teori yang bersumber dari teori hukum alam yang dipelopori oleh Plato, Aristoteles, dan Zeno. Menurut aliran hukum alam, hukum bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak bisa dipisahkan.²³ Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum berarti memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan

²³ Marwan Mas, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2004, hlm. 116

kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.²⁴

Menurut Sudikno, bahwa hukum itu mempunyai tujuan agar tercapai ketertiban dalam masyarakat sehingga mengharapkan kepentingan manusia akan terlindungi agar tercapai tujuannya dan bertugas membagi hak dan kewajiban antar individu dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengutamakan pemecahan masalah pada hukum serta memelihara kepastian hukum.²⁵ Sedangkan menurut Subekti, bahwa tujuan hukum itu untuk mengabdikan kepada tujuan negara, yang berarti memberikan kemakmuran dan kebahagiaan bagi rakyatnya.²⁶

Perlindungan hukum di bidang pertanahan akan memberikan kepastian hukum dengan terwujudnya cita-cita UUPA yang memungkinkan tercapainya fungsi bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam.²⁷ Memberikan perlindungan dan menjamin kepastian hukum tersebut, pemerintah mengadakan pendaftaran hak atas tanah sebagaimana diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan

²⁴ *Ibid* hlm. 54

²⁵ Hyronimus Rhiti, *Kepastian Hukum Pengantar, Teoretis, dan Filosofis*, Kanisius, Yogyakarta, 2023, hlm. 119

²⁶ Sudikno, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 2003, hlm. 61

²⁷ Diana R.W Napitupulu, *Hukum Pertanahan*, UKI Press, Jakarta, 2024, hlm. 49

Pendaftaran Tanah. Tanah merupakan unsur terpenting bagi kehidupan manusia, mereka dapat hidup dan berkembang karena adanya tanah.²⁸

2. Kepastian Hukum

Hukum dikatakan memiliki kepastian apabila keberadaannya mampu mengarahkan dan mengikat perilaku manusia, baik secara individual, kelompok, maupun organisasi, agar tetap berada dalam batas-batas yang telah ditentukan oleh norma hukum.²⁹ Nilai kepastian ini merupakan unsur yang harus melekat dalam setiap pembentukan hukum agar hukum tersebut dapat mewujudkan rasa keadilan serta menciptakan ketertiban dalam kehidupan bermasyarakat. Secara etimologis, kepastian berarti ketentuan atau ketetapan, sedangkan kepastian hukum dimaknai sebagai seperangkat aturan dalam suatu negara yang berfungsi untuk menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara.³⁰

Kepastian hukum dipandang sebagai salah satu syarat fundamental dalam penegakan hukum, karena melalui kepastian hukum masyarakat memperoleh perlindungan dari tindakan yang bersifat sewenang-wenang.³¹ Adanya kepastian hukum, setiap individu memiliki jaminan untuk memperoleh hak-haknya sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam

²⁸ Sakarwi, *Hukum Pembebanan Tanah Hak Milik Adat Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014, hlm. 1

²⁹ H. Juhaya S. Praja, *Teori Hukum dan Aplikasinya*, CV Pustaka Setia, Bandung, 2014, hlm. 53

³⁰ Dharma Yuda Putra, Elwi Danil, Muhammad Hasbi, "Kepastian Hukum Pelaksanaan Klausula Kerugian Konsekuensial dalam Perkara Wanprestasi Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1106.K/Pdt/2016", *Sibatik Journal: Jurnal Ilmiah Bidang Sosial, Ekonomi, Budaya, Teknologi, dan Pendidikan*, Volume 02 Nomor 07, Universitas Andalas Padang, 2023, hlm. 2217-2218

³¹ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hlm. 19

kondisi tertentu.³² Oleh karena itu, nilai kepastian hukum pada hakikatnya berfungsi memberikan perlindungan hukum bagi seluruh warga negara dari penyalahgunaan kekuasaan, sekaligus menegaskan tanggung jawab negara dalam menjamin perlindungan hukum tersebut.³³

Kepastian hukum berarti bahwa hukum harus jelas, tidak ambigu, dan dapat diprediksi.³⁴ Gustav Radbruch, seorang filsuf hukum terkenal, menyatakan dalam *Radbruchsche Formel* bahwa kepastian hukum merupakan salah satu nilai utama hukum selain keadilan dan kemanfaatan. Radbruch menegaskan bahwa hukum tidak boleh berubah-ubah sehingga menimbulkan ketidakpastian dalam penerapan dan penegakannya. Tanpa kepastian hukum, masyarakat akan kehilangan kepercayaan kepada sistem hukum, dan stabilitas sosial pun terganggu.³⁵

3. Hak atas Tanah

Hak atas tanah merupakan kewenangan yang dimiliki oleh subjek hukum untuk menggunakan dan memanfaatkan sebidang tanah yang telah dilekati oleh suatu hak tertentu.³⁶ Kewenangan tersebut memberikan dasar hukum bagi pemegang hak untuk mengelola tanah sesuai dengan peruntukannya. Pasal 4 ayat (2) ketentuan UUPA menegaskan bahwa hak atas

³² Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 28

³³ *Ibid*

³⁴ Dian Adi Wardana, “Pengaturan Hukum tentang Pemanfaatan Biogas sebagai Energi Terbarukan Dalam Mendorong Ekonomi Hijau (*Green Economy*) di Indonesia”, *Jurnal Bevingding*, Volume 01 Nomor 05, Universitas Islam Batik Surakarta, Jawa Tengah, 2023, hlm. 35

³⁵ Edi Saputra Hasibuan, dan Kurniawan Tri Wibowo, *Politik Hukum Kepolisian (Pembentukan Peraturan Kepolisian)*, Jejak Pustaka, Bantul, 2025, hlm. 96

³⁶ Isnaini, dan Anggreni A. Lubis, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, CV. Pustaka Prima, Medan, 2022, hlm. 37-50

tanah memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk memanfaatkan tanah sepanjang diperlukan bagi kepentingan yang secara langsung berkaitan dengan penggunaan tanah tersebut, dengan tetap memperhatikan batasan dan ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.³⁷

Lebih lanjut, konsep hak dipahami sebagai suatu tuntutan yang sah dan wajib dihormati dalam hubungan antara individu maupun antara individu dengan masyarakat. Hak tidak sekadar dipandang sebagai harapan agar dihormati oleh pihak lain, melainkan sebagai klaim yang memiliki dasar legitimasi hukum.³⁸ Hak atas tanah dapat dimaknai sebagai kewenangan hukum yang diakui dan diatur oleh peraturan perundang-undangan, yang memberikan perlindungan serta kepastian bagi pemegangnya.³⁹ Menurut terminologi hukum berbahasa Inggris, hak atas tanah dikenal sebagai *land rights*, yang merujuk pada kewenangan atas tanah yang pengaturannya bersumber pada hukum positif.⁴⁰

Terdapat beberapa hak atas tanah yang bersifat primer seperti Hak milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP). Hak atas tanah tersebut akan memiliki kepastian hukum yang kuat dengan mendaftarkan terlebih dahulu hak-hak tersebut di kantor Badan

³⁷ Rahmat Ramadhani, “Jaminan Kepastian Hukum yang Terkandung dalam Sertipikat Hak atas Tanah”, *De Lega Lata Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 02 Nomor 01, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2017, hlm. 139-152

³⁸ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2023, hlm. 194

³⁹ Riza Zulfikar, *Penguasaan Hak atas Tanah dalam Perspektif HAM*, CV. Nulis Hemat Indonesia, Riau, 2025, hlm. 4-14

⁴⁰ *Ibid*

Pertanahan Nasional (BPN) dan agar hak-hak tersebut terjamin memiliki akta otentik.⁴¹

4. Pembiayaan dengan Akad Murabahah

Murabahah dalam perspektif fiqh merupakan salah satu dari bentuk jual beli yang bersifat amanah (*bai' al-amanah*). Jual beli ini berbeda dengan jual beli *musawwamah* atau tawar menawar. Murabahah terlaksana antara penjual dan pembeli berdasarkan harga barang, harga asli pembelian penjual yang diketahui oleh pembeli dan keuntungan yang diambil oleh penjual pun diberitahukan kepada pembeli, sedangkan *musawwamah* adalah transaksi yang terlaksana antara penjual dan pembeli dengan suatu harga tanpa melihat harga asli barang.⁴²

Jual beli yang juga termasuk dalam jual beli bersifat amanah adalah jual beli *wadhi'ah*, yaitu menjual kembali dengan harga rendah (lebih kecil dari harga asli pembelian), dan jual beli *tauliyah*, yaitu menjual dengan harga yang sama dengan harga pembelian.⁴³ Secara etimologis, murabahah berasal dari kata *al-ribh* atau *al-rabh* yang memiliki arti kelebihan atau pertambahan dalam perdagangan. *Al-ribh* dengan kata lain tersebut dapat diartikan sebagai keuntungan (keuntungan, laba, faedah). Al-Qur'an di dalamnya mengandung kata *ribh* dengan makna keuntungan dapat ditemukan pada surat al-Baqarah ayat 16 berikut:⁴⁴

⁴¹ Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agrarian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, hlm. 41

⁴² Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, UII Prees, Yogyakarta, 2005, hlm. 14

⁴³ *Ibid*

⁴⁴ Ahmad Warson Munawwir, *Al-Munawwir: Kamus Arab-Indonesia*, Pustaka Progressif, Surabaya, 1997, hlm. 463

أُولَئِكَ الَّذِينَ اشْتَرُوا الضَّلَالَةَ بِالْهَدْيِ فَمَا رَجَحَتْ تِجَارَتُهُمْ وَمَا كَانُوا مُهْتَدِينَ

Artinya: “Mereka itulah orang yang membeli kesesatan dengan petunjuk, maka tidaklah beruntung perniagaan mereka dan tidaklah mereka mendapat petunjuk”.

Konteks mu’amalah, kata murabahah biasanya diartikan sebagai jual beli yang dilakukan dengan menambah harga awal. Menurut ulama Hanafiyyah, yang dimaksud dengan murabahah ialah ‘Mengalihkan kepemilikan sesuatu yang dimiliki melalui akad pertama dengan harga pertama disertai tambahan sebagai keuntungan’. Ulama Malikiyah mengemukakan rumusan definisi sebagai ‘Jual beli barang dagangan sebesar harga pembelian disertai dengan tambahan sebagai keuntungan yang sama diketahui kedua pihak yang berakad’. Sementara itu, ulama Syâfi’iyyah mendefinisikan murabahah itu sebagai ‘Jual beli dengan seumpama harga (awal), atau yang senilai dengannya, disertai dengan keuntungan yang didasarkan pada tiap bagiannya’. Lebih lanjut, Imam Syafi’i berpendapat jika seseorang menunjukkan suatu barang kepada orang lain dan berkata: “belikan barang seperti ini untukku dan aku akan memberi mu keuntungan sekian”. Kemudian orang itu pun membelinya, maka jual beli ini adalah sah. Imam Syafi’i menamai transaksi sejenis ini (murabahah yang dilakukan untuk pembelian secara pemesanan) dengan istilah *al-murabahah li al-amir bi asy-syira*.⁴⁵

⁴⁵ M. Syafi’i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Gema Insani, Jakarta, 2001, hlm.

Berdasarkan rumusan para ulama terkait definisi diatas, dapat dipahami bahwa pada dasarnya murabahah tersebut adalah jual beli dengan kesepakatan pemberian keuntungan bagi si penjual dengan memperhatikan dan memperhitungkannya dari modal awal si penjual. Unsur utama jual beli murabahah itu adalah adanya kesepakatan terhadap keuntungan. Keuntungan itu ditetapkan dan disepakati dengan memperhatikan modal si penjual. Keterbukaan dan kejujuran menjadi syarat utama terjadinya murabahah yang sesungguhnya, sehingga yang menjadi karakteristik dari murabahah adalah penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.

Murabahah dalam konsep perbankan syariah merupakan jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Jual beli murabahah didalamnya terdapat penjual atau bank harus memberitahukan bahwa harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Aplikasi pembiayaan murabahah pada bank syariah maupun *Baitul Mal Wa Tamwil* dapat digunakan untuk pembelian barang konsumsi maupun barang dagangan (pembiayaan tambah modal) yang pembayarannya dapat dilakukan secara tangguh (jatuh tempo/angsuran).⁴⁶

Intinya, murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Perbankan syariah dalam teknisnya, akad ini merupakan salah satu

⁴⁶ Moh. Rifa'I, *Konsep Perbankan Syariah*, CV. Wicaksana, Semarang, 2002, hlm. 61

bentuk *natural certainty contracts*, karena dalam murabahah ditentukan *require rate of profitnya* (keuntungan yang ingin diperoleh).⁴⁷ Selaras dengan yang tercantum dalam daftar istilah buku himpunan fatwa DSN (dewan Syariah Nasional) dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan murabahah adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.

5. Hak Tanggungan

Kamus Besar Bahasa Indonesia menyatakan bahwa tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan, sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima. Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat UUHT), 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 terhadap kreditur-kreditur lainnya. Menurut para ahli, salahsatunya Prof. Budi Harsono mengartikan hak tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kredittur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera

⁴⁷ Adiwarman Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 113

janji, dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.⁴⁸

Selanjutnya, terkait ssas-asas hak tanggungan tersebar dan diatur dalam berbagai pasal dan penjelasan dari UUHT. Asas-asas hak tanggungan tersebut adalah sebagai berikut:⁴⁹

- a. Mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT;
- b. Tidak dapat dibagi-bagi sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT;
- c. Hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (2) UUHT;
- d. Dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (4) UUHT;
- e. Dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (4) UUHT dengan syarat diperjanjikan dengan tegas;

⁴⁸ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 22

⁴⁹ Lihat dalam Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

- f. Sifat diperjanjikannya adalah tambahan (*acceseoir*) sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (1), dan Pasal 18 ayat (1) UUHT;
- g. Dapat dijadikan untuk utang yang baru akan ada sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (1) UUHT;
- h. Dapat menjamin lebih dari satu utang sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (2) UUHT;
- i. Mengikuti objek dalam tangan siapa pun objek itu berada sebagaimana diatur dalam Pasal 7 UUHT;
- j. Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu sebagaimana disebutkan dalam Pasal 8, dan Pasal 11 ayat (1) UUHT;
- k. Wajib didaftarkan sebagaimana diatur dalam Pasal 13 UUHT; dan
- l. Dapat dibebankan dengan disertai janji-janji sebagaimana disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT.

Kaitannya dengan akad pembiayaan murabahah, meskipun hubungan hukum antara bank syariah dan nasabah didasarkan pada akad pembiayaan murabahah, dalam praktiknya pembiayaan tersebut tetap diikat dengan jaminan kebendaan berupa Hak Tanggungan atas tanah. Akad murabahah secara konseptual merupakan akad jual beli, di mana bank membeli terlebih dahulu objek yang dikehendaki nasabah, kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga pokok ditambah margin keuntungan yang

disepakati. Namun demikian, karena pembayaran dilakukan secara angsuran, maka terdapat risiko wanprestasi dari pihak nasabah.

Mengamankan pelunasan kewajiban tersebut, bank syariah tetap mensyaratkan adanya jaminan kebendaan. Objek pembiayaan berupa tanah atau bangunan, jaminan tersebut dibebankan dalam bentuk Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam UUHT. Akad jual beli (murabahah) sebagai dasar hubungan hukum, maka dengan demikian aspek pengamanannya tetap menggunakan instrumen hukum jaminan yang berlaku dan sama seperti pada perjanjian-perjanjian kredit konvensional. Keberadaan Hak Tanggungan dalam pembiayaan murabahah menunjukkan bahwa hukum jaminan kebendaan bersifat netral terhadap sistem perbankan, baik konvensional maupun syariah.

Perbedaannya terletak pada akad pokoknya, bukan pada mekanisme pengikatan jaminannya. Oleh karena itu, ketika tanah yang menjadi objek pembiayaan murabahah sekaligus objek Hak Tanggungan tersebut musnah akibat bencana alam, persoalan hukumnya tidak hanya menyangkut keberlanjutan akad murabahah, tetapi juga menyangkut eksistensi Hak Tanggungan sebagai hak jaminan yang bersifat aksesoir terhadap perikatan pokok. Musnahnya objek tanah dalam konteks ini menimbulkan problematika ganda, yakni pertama, bagaimana kelanjutan kewajiban pembayaran dalam akad murabahah, dan kedua terkait bagaimana kedudukan Hak Tanggungan yang secara fisik kehilangan objeknya. Hal ini memperlihatkan bahwa sekalipun pembiayaan didasarkan pada prinsip syariah, pengikatan

jaminannya tetap tunduk pada rezim hukum pertanahan dan hukum jaminan nasional.

G. Kerangka Teori

1. Interpretasi Hukum

Interpretasi hukum merupakan salah satu cara untuk menemukan hukum.⁵⁰ Proses interpretasi hukum terjadi ketika ada ketentuan dalam Undang-Undang yang dapat diterapkan langsung pada kasus konkret yang dihadapi. Metode ini digunakan apabila peraturan yang ada belum jelas untuk diterapkan pada suatu peristiwa konkret karena adanya norma yang ambigu (*vage normen*), konflik antar norma hukum (*antinomy normen*), atau ketidakpastian dalam peraturan perundang-undangan.⁵¹ Terdapat berbagai jenis interpretasi hukum, di antaranya interpretasi gramatikal, interpretasi historis terhadap Undang-Undang, interpretasi sistematis, interpretasi teleologis, interpretasi komparatif, interpretasi futuristik, interpretasi restriktif, interpretasi ekstensif, interpretasi autentik, interpretasi interdisipliner, dan interpretasi multidisipliner.⁵² Penjabarannya adalah sebagai berikut:

- a. Interpretasi gramatikal adalah metode penafsiran yang dilakukan oleh hakim berdasarkan penggunaan tata bahasa yang benar dan sesuai dengan aturan yang berlaku dalam Undang-Undang. Interpretasi ini berfokus pada

⁵⁰ Diah Imaningrum Susanti, *Penafsiran Hukum: Teori dan Metode*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hlm. 18

⁵¹ Bambang Sutyoso, *Metode Penemuan Hukum*, UII Press, Yogyakarta, 2006, hlm. 60

⁵² Bambang Sutyoso dan Sri Hastuti Puspitasari, *Aspek-aspek Perkembangan Kekuasaan Kehakiman di Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, 2005, hlm. 131-134

menafsirkan kata-kata atau istilah hukum dengan tujuan memahami teks peraturan perundang-undangan secara tepat, yaitu memberikan makna terhadap suatu aturan hukum melalui proses penalaran hukum;⁵³

- b. Interpretasi historis Undang-Undang, penafsiran yang didasarkan kepada sejarah terjadinya suatu Undang-Undang.⁵⁴ Metode interpretasi historis adalah penafsiran makna Undang-Undang berdasarkan penelusuran sejarah, baik sejarah hukum maupun sejarah pembentukan Undang-Undang itu sendiri. Interpretasi historis mencakup analisis sejarah Undang-Undang (*wet historisch*) dan sejarah hukum (*recht historisch*). Interpretasi berdasarkan sejarah Undang-Undang (*wet historisch*) bertujuan untuk menemukan maksud asli peraturan perundang-undangan sebagaimana dilihat dari sudut pandang para pembuatnya saat Undang-Undang tersebut disusun;⁵⁵
- c. Interpretasi sistematis adalah metode penafsiran peraturan perundang-undangan dengan mengaitkannya pada peraturan hukum lain atau keseluruhan sistem hukum yang berlaku. Pendekatan ini menerapkan prinsip bahwa sistem hukum di suatu negara adalah kesatuan yang utuh. Menafsirkan suatu ketentuan perundang-undangan dengan demikian harus dipastikan bahwa penafsiran tersebut tidak bertentangan dengan peraturan

⁵³ Harifin A Tumpa, "Penerapan Konsep Rechtsvinding dan Rechtsschepping oleh Hakim dalam Memutus Suatu Perkara", *Jurnal Hasanuddin Law Review*, Volume 1 Nomor 2, Agustus, Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin, 2015, hlm. 131

⁵⁴ Zainal Asikin, *Pengantar Ilmu Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, 2012, hlm. 96

⁵⁵ Ahmad Rifai, *Penemuan Hukum oleh Hakim dalam Perspektif Hukum Progresif*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 61

hukum lain yang ada, serta tetap konsisten dengan sistem hukum negara tersebut;⁵⁶

- d. Interpretasi teleologis atau sosiologis adalah metode penafsiran yang bertujuan untuk memahami maksud atau tujuan di balik pembuatan Undang-Undang dalam konteks masyarakat. Biasanya, interpretasi ini dilakukan setelah tahap interpretasi gramatikal. Tanpa interpretasi sosiologis, hakim mungkin sulit memberikan putusan yang sesuai dengan realitas hukum yang berlaku dalam masyarakat;⁵⁷
- e. Interpretasi komparatif adalah metode penafsiran yang dilakukan dengan membandingkan berbagai sistem hukum. Metode ini di dalamnya berisi perbandingan terhadap ketentuan dalam peraturan perundang-undangan dilakukan untuk mencari pemahaman yang lebih luas. Hakim biasanya menerapkan metode ini ketika menangani kasus-kasus yang melibatkan dasar hukum positif yang berasal dari suatu perjanjian;⁵⁸
- f. Interpretasi futuristik adalah metode penemuan hukum yang bersifat antisipatif, yaitu penafsiran terhadap Undang-Undang yang belum memiliki kekuatan hukum.⁵⁹ Interpretasi futuristik pada dasarnya mengacu pada Undang-Undang yang belum berlaku (*ius constituendum*) sebagai pedoman dalam penafsirannya;⁶⁰

⁵⁶ *Ibid* hlm. 66

⁵⁷ Chainur Arrasyid, *Dasar-dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 92

⁵⁸ Ahmad Rifai, *Loc. Cit*

⁵⁹ Sudikno Mertokusumo dan A. Pitlo, *Bab-bab tentang Penemuan Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, hlm. 11-28

⁶⁰ Yudhana Hendra Pramapta, *Implikasi Hukum Kewenangan Notaris dalam Membuat Akta Risalah Lelang*, *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, 2023, hlm. 78

- g. Interpretasi restriktif adalah metode penafsiran yang membatasi atau mempersempit makna suatu aturan.⁶¹ Metode ini digunakan untuk menjelaskan ketentuan Undang-Undang dengan cara membatasi ruang lingkupnya, berdasarkan makna yang ditentukan oleh tata bahasa;⁶²
- h. Interpretasi ekstensif adalah metode penafsiran yang memberikan makna lebih luas dibandingkan interpretasi gramatikal, dengan memperluas makna ketentuan khusus menjadi lebih umum sesuai kaidah tata bahasa. Metode ini digunakan untuk menjelaskan suatu ketentuan Undang-Undang dengan melampaui batas yang diberikan oleh interpretasi gramatikal, terutama ketika maksud atau tujuan dari ketentuan tersebut kurang jelas atau terlalu abstrak, sehingga perlu diperluas agar menjadi lebih jelas dan konkret;⁶³
- i. Interpretasi autentik adalah metode penafsiran yang merujuk pada arti istilah yang secara langsung tercantum dalam suatu Undang-Undang. Oleh karena itu, metode ini sering disebut sebagai interpretasi resmi atau autentik. Hakim dalam penafsiran ini, dilarang memberikan makna lain selain yang telah ditetapkan secara eksplisit dalam ketentuan perundang-undangan;⁶⁴

⁶¹ Ahmad Rifai, *Op. Cit*, hlm. 70

⁶² Bambang Sutyoso, *Op. Cit*, hlm. 90

⁶³ Ahmad Rifai, *Op. Cit*, hlm. 71

⁶⁴ Bambang Sutyoso, *Op. Cit*, hlm. 92

- j. Interpretasi interdisipliner adalah metode penafsiran yang diterapkan oleh hakim ketika menangani kasus yang melibatkan berbagai disiplin ilmu hukum;⁶⁵ dan
- k. Interpretasi multidisipliner adalah metode penafsiran yang digunakan hakim dalam mengatasi suatu perkara dengan mempertimbangkan berbagai kajian dari disiplin ilmu di luar hukum.⁶⁶

2. Bentuk Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum adalah teori yang bersumber dari teori hukum alam yang dipelopori oleh Plato, Aristoteles, dan Zeno. Menurut aliran hukum alam, hukum bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak bisa dipisahkan.⁶⁷ Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum berarti memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.⁶⁸

Menurut Sudikno, bahwa hukum itu mempunyai tujuan agar tercapai ketertiban dalam masyarakat sehingga mengharapkan kepentingan manusia akan terlindungi agar tercapai tujuannya dan bertugas membagi hak dan kewajiban antar individu dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengutamakan pemecahan masalah pada hukum serta memelihara kepastian hukum. Sedangkan menurut Subekti, bahwa tujuan hukum itu untuk

⁶⁵ *Ibid*

⁶⁶ *Ibid*

⁶⁷ Marwan Mas, *Loc. Cit*

⁶⁸ *Ibid* hlm. 54

mengabdikan kepada tujuan negara, yang berarti memberikan kemakmuran dan kebahagiaan bagi rakyatnya.⁶⁹

Perlindungan hukum di bidang pertanahan akan memberikan kepastian hukum dengan terwujudnya cita-cita UUPA yang memungkinkan tercapainya fungsi bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam. Memberikan perlindungan dan menjamin kepastian hukum tersebut, pemerintah mengadakan pendaftaran hak atas tanah sebagaimana diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Tanah merupakan unsur terpenting bagi kehidupan manusia, mereka dapat hidup dan berkembang karena adanya tanah.⁷⁰

Prinsip perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia berlandaskan pada Pancasila. Prinsip-prinsip yang menjadi dasar perlindungan hukum adalah sebagai berikut:⁷¹

- a. Prinsip perlindungan hukum untuk rakyat terhadap tindakan pemerintahan yang bersumber konsep tentang pengakuan, dan perlindungan terhadap hak asasi manusia. Pengakuan harkat dan martabat manusia pada dasarnya terkandung di dalam nilai-nilai Pancasila, sehingga memberikan pengertian bahwa Pancasila merupakan sumber pengakuan harkat dan

⁶⁹ Sudikno, *Loc. Cit*

⁷⁰ Sakarwi, *Loc. Cit*

⁷¹ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-prinsipnya. Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 19-20

martabat bagi manusia. Pengakuan harkat dan martabat manusia berarti mengakui kehendak manusia untuk hidup bersama dengan tujuan yang diarahkan pada usaha mencapai kesejahteraan bersama; dan

- b. Prinsip negara hukum, melandasi perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan pemerintahan yakni prinsip negara hukum. Pancasila sebagai dasar negara serta adanya asas keserasian hubungan antara pemerintah dengan rakyat berdasarkan asas kerukunan tetap merupakan elemen yang pertama serta utama karena Pancasila, yang pada akhirnya memberikan arah pada usaha untuk tercapainya keserasian dan keseimbangan dalam kehidupan.⁷²

Menurut Philipus M. Hadjon terdapat 2 (dua) macam bentuk perlindungan hukum yakni:⁷³

- a. Perlindungan Hukum Preventif

Subjek hukum dalam bentuk ini, memiliki keleluasaan untuk mengemukakan pendapat sebelum pemerintah menentukan keputusan yang pasti. Hal ini bertujuan agar mencegah munculnya perselisihan. Bentuk perlindungan hukum preventif ini memiliki arti yang sangat penting bagi pemerintah yang berdasar pada keleluasaan berbuat, hal ini dikarenakan bentuk perlindungan hukum preventif ini dapat menggugah pemerintah agar mengambil keputusan secara hati-hati berdasarkan diskresi.

⁷² *Ibid* hlm. 4-5

⁷³ C.S.T Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum*, Balai Pustaka, Jakarta, 2002, hlm. 38

b. Perlindungan Hukum Represif

Tujuan dari perlindungan hukum ini yakni untuk menyelesaikan perselisihan atau sengketa. Bentuk perlindungan hukum represif di Indonesia yakni dengan adanya Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi. Pengadilan dalam lingkup peradilan umum yang dalam praktik, kini telah ditempuh jalan untuk menyerahkan suatu perkara yang tertentu kepada Peradilan Umum. Instansi pemerintah yang merupakan lembaga banding administrasi merupakan lembaga banding administrasi ialah permintaan banding terhadap suatu tindak pemerintah oleh pihak yang merasa mengalami kerugian atas tindakan pemerintah tersebut. Instansi pemerintah yang berwenang untuk mengubah atau bahkan dapat membatalkan tindakan pemerintah tersebut. Badan-badan khusus yakni badan yang terkait dan berwenang dalam menyelesaikan suatu sengketa tertentu. Badan-badan khusus tersebut antara lain adalah Pengadilan Kepegawaian, Kantor Urusan Perumahan, Peradilan Administrasi Negara, Badan Sensor Film, serta Panitia Urusan Piutang Negara.

H. Metodologi Penelitian

1. Jenis Penelitian

Sesuai dengan permasalahan yang dibahas pada tulisan ini, maka jenis penelitian yang dipergunakan adalah penelitian yuridis normatif. Penelitian

yuridis normatif merupakan suatu prosedur ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya.⁷⁴

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statue approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua Undang-Undang dan regulasi yang bersangkutan-paut dengan masalah hukum yang sedang ditangani.⁷⁵ Pendekatan konseptual adalah untuk menganalisa bahan hukum sehingga dapat diketahui makna yang terkandung pada istilah-istilah hukum. Hal itu dilakukan sebagai usaha untuk memperoleh makna baru yang terkandung dalam istilah-istilah yang diteliti, atau menguji istilah hukum tersebut dalam teori dan praktek.⁷⁶

3. Objek Penelitian

Objek penelitian yang dikaji adalah mengenai regulasi dan/atau aturan mengenai perlindungan dan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang tidak dapat diidentifikasi akibat bencana alam dalam pembiayaan murabahah, yang didalamnya berkaitan dengan UUPA, UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional

⁷⁴ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Banyumedia Publisng, Malang, 2008, hlm. 57

⁷⁵ M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2007, hlm. 58

⁷⁶ Hajar M, *Model-model Pendekatan dalam Penelitian Hukum dan Fiqh*, UIN Suska Riau, Pekanbaru, 2015, hlm. 41

Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2024 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Tanah Musnah.

4. Sumber Data Penelitian

Sumber data penelitian ini adalah berasal dari data sekunder yang dilakukan dengan cara studi kepustakaan (*library research*) atau penelusuran literatur di perpustakaan terhadap bahan-bahan hukum tertulis yang relevan. Literatur diperoleh melalui membaca referensi, melihat, mendengar seminar, pertemuan-pertemuan ilmiah, serta mendownload melalui internet.⁷⁷ Data yang diperoleh kemudian dipilah-pilah guna memperoleh data yang sesuai dengan permasalahan dalam penelitian ini, yang juga didapat dari:

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif yang artinya mempunyai otoritas.⁷⁸ Bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah bahan hukum yang terikat seperti peraturan perundang-undangan yang tertulis yang resmi dibuat oleh pejabat yang berwenang, seperti UUPA, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2024 tentang Perubahan atas

⁷⁷ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hlm. 113

⁷⁸ *Ibid* hlm. 67

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 17 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Tanah Musnah.

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat yang berkaitan dengan penulisan tesis ini, atau bahan hukum yang memberikan keterangan lebih lanjut dari bahan hukum primer, seperti buku-buku, hasil penelitian berupa jurnal, skripsi, tesis, dan disertasi, serta naskah publikasi.⁷⁹

c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang menerangkan atas bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Website/Internet.⁸⁰

5. Teknik Pengumpulan Data

- a. Data primer, pada penelitian ini data primer diperoleh melalui studi kepustakaan dengan mengumpulkan ketentuan-ketentuan dalam UUPA, KUHPperdata, UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; dan
- b. Data sekunder, pada penelitian ini data sekunder diperoleh dengan meneruskan studi kepustakaan yang telah dilakukan sebelumnya, dengan melakukan pengkajian tidak hanya kepada ketentuan UUPA, KUHPperdata, UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maupun PP Nomor 24

⁷⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2005, hlm. 155

⁸⁰ *Ibid*

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tapi juga mengkaji buku-buku, dan lain sebagainya.

6. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh dari studi kepustakaan, serta data-data yang relevan lainnya terkait penelitian ini dikumpulkan serta diuraikan secara sistematis, sehingga dapat diambil sebuah pemecahan masalah.⁸¹ Baik data primer ataupun data sekunder, seluruhnya akan dikaji atau di analisis mendalam sebagai bahan kajian yang komprehensif, dan hasil analisis akan disajikan secara deskriptif analisis.

I. Sistematika Penulisan

Pada sistematika tulisan, untuk mempermudah proses dalam memperoleh gambaran pada hasil tesis ini, maka akan diuraikan secara singkat mengenai sistematika penulisan tesis, yaitu;

BAB I Pendahuluan dalam tesis ini mendeskripsikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, orisinalitas penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, dan sistematika penulisan;

BAB II mendeskripsikan mengenai tinjauan umum pada tesis ini yang terdiri atas kajian teoritis yang berfungsi sebagai pedoman dalam melakukan pembahasan terhadap pokok masalah yang berkaitan dengan tinjauan umum tentang perlindungan hukum, tinjauan umum tentang kepastian hukum, tinjauan umum tentang hak atas tanah, tinjauan umum tentang hak atas tanah dalam

⁸¹ Nana Sudjana, dan Awal Kusuma, *Proposal Penelitian di Perguruan Tinggi*, Sinar Baru Algensindo, Bandung, 2008, hlm. 84

kaitannya dengan bencana alam, tinjauan umum tentang pembiayaan dengan akad murabahah, tinjauan umum tentang hak tanggungan, dan tinjauan umum tentang *force majeure* dalam hukum pertanahan. Selain itu, untuk melengkapi kajian Pustaka maka diuraikan pula mengenai kerangka teori yang membahas mengenai konsep interpretasi hukum, dan bentuk perlindungan hukum;

BAB III berisi mengenai hasil penelitian beserta pembahasan yang menjabarkan seluruh hasil analisis dalam rangka menjawab pertanyaan pada rumusan masalah yaitu mengenai kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang tidak dapat diidentifikasi akibat bencana alam dalam pembiayaan murabahah, dan mengenai bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang tidak dapat diidentifikasi akibat bencana alam dalam pembiayaan murabahah; dan

BAB IV merupakan penutup yang berisi kesimpulan dan saran mengenai hasil-hasil yang ditemukan dalam menjawab permasalahan pada penelitian ini.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG AKAD MURABAHAH, HAK TANGGUNGAN, KEPASTIAN HUKUM, PERLINDUNGAN HUKUM, HAK ATAS TANAH, INTERPRETASI HUKUM, DAN *FORCE MAJEUR*

A. Tinjauan Umum tentang Akad Murabahah

1. Pengertian Akad Murabahah

Murabahah dalam perspektif fiqh merupakan salah satu dari bentuk jual beli yang bersifat amanah (*bai' al-amanah*). Jual beli ini berbeda dengan jual beli *musawwamah* atau tawar menawar. Murabahah terlaksana antara penjual dan pembeli berdasarkan harga barang, harga asli pembelian penjual yang diketahui oleh pembeli dan keuntungan yang diambil oleh penjual pun diberitahukan kepada pembeli, sedangkan *musawwamah* adalah transaksi yang terlaksana antara penjual dan pembeli dengan suatu harga tanpa melihat harga asli barang.⁸² Jual beli yang juga termasuk dalam jual beli bersifat amanah adalah jual beli *wadhi'ah*, yaitu menjual kembali dengan harga rendah (lebih kecil dari harga asli pembelian), dan jual beli *tauliyah*, yaitu menjual dengan harga yang sama dengan harga pembelian.⁸³

Konteks mu'amalah, kata *murabahah* biasanya diartikan sebagai jual beli yang dilakukan dengan menambah harga awal. Menurut ulama Hanafiyyah, yang dimaksud dengan *murabahah* ialah 'Mengalihkan kepemilikan sesuatu yang dimiliki melalui akad pertama dengan harga

⁸² Wiroso, *Loc. Cit*

⁸³ *Ibid*

pertama disertai tambahan sebagai keuntungan'. Ulama Malikiyah mengemukakan rumusan definisi sebagai 'Jual beli barang dagangan sebesar harga pembelian disertai dengan tambahan sebagai keuntungan yang sama diketahui kedua pihak yang berakad'. Sementara itu, ulama Syâfi'iyyah mendefinisikan murabahah itu sebagai 'Jual beli dengan seumpama harga (awal), atau yang senilai dengannya, disertai dengan keuntungan yang didasarkan pada tiap bagiannya'. Lebih lanjut, Imam Syafi'i berpendapat jika seseorang menunjukkan suatu barang kepada orang lain dan berkata: "belikan barang seperti ini untukku dan aku akan memberi mu keuntungan sekian". Kemudian orang itu pun membelinya, maka jual beli ini adalah sah. Imam Syafi'i menamai transaksi sejenis ini (murabahah yang dilakukan untuk pembelian secara pemesanan) dengan istilah *al-murabahah li al-amir bi asy-syira'*.⁸⁴

Berdasarkan rumusan para ulama terkait definisi diatas, dapat dipahami bahwa pada dasarnya murabahah tersebut adalah jual beli dengan kesepakatan pemberian keuntungan bagi si penjual dengan memperhatikan dan memperhitungkannya dari modal awal si penjual. Unsur utama jual beli murabahah itu adalah adanya kesepakatan terhadap keuntungan. Keuntungan itu ditetapkan dan disepakati dengan memperhatikan modal si penjual. Keterbukaan dan kejujuran menjadi syarat utama terjadinya murabahah yang sesungguhnya, sehingga yang menjadi karakteristik dari murabahah adalah

⁸⁴ M. Syafi'i Antonio, *Loc. Cit*

penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.

Murabahah dalam konsep perbankan syariah merupakan jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Jual beli murabahah didalamnya terdapat penjual atau bank harus memberitahukan bahwa harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Aplikasi pembiayaan murabahah pada bank syariah maupun *Baitul Mal Wa Tamwil* dapat digunakan untuk pembelian barang konsumsi maupun barang dagangan (pembiayaan tambah modal) yang pembayarannya dapat dilakukan secara tangguh (jatuh tempo/angsuran).⁸⁵

Intinya, murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Perbankan syariah dalam teknisnya, akad ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty contracts*, karena dalam murabahah ditentukan *require rate of profitnya* (keuntungan yang ingin diperoleh).⁸⁶ Selaras dengan yang tercantum dalam daftar istilah buku himpunan fatwa DSN (dewan Syariah Nasional) dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan murabahah adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.

⁸⁵ Moh. Rifa'I, *Loc. Cit*

⁸⁶ Adiwarman Karim, *Loc. Cit*

2. Syarat dan Rukun Murabahah

Rukun dan syarat dalam akad murabahah tidak berbeda dengan ketentuan umum dalam jual beli. Para pihak yang berakad harus memiliki kecakapan hukum, objek yang diperjualbelikan harus halal, nyata keberadaannya, serta dapat diserahterimakan. Namun demikian, agar akad murabahah dinyatakan sah, para ulama menetapkan beberapa ketentuan khusus yang wajib dipenuhi, yaitu:⁸⁷

- a. Harga pokok harus diketahui oleh pembeli kedua; apabila tidak diketahui, maka akad murabahah menjadi tidak sah (fasid).
- b. Besaran keuntungan harus jelas, karena keuntungan merupakan bagian dari harga jual.
- c. Modal harus termasuk dalam kategori mal mitsliyyat (barang yang memiliki padanan di pasar), seperti barang yang ditakar, ditimbang, dihitung, atau memiliki nilai yang pasti, seperti dinar, dirham, atau perhiasan.
- d. Murabahah tidak boleh diterapkan pada harta ribawi yang dapat menimbulkan riba, terutama jika dikaitkan dengan harga pokok. Misalnya, barang yang ditakar atau ditimbang dengan jenis yang sama tidak boleh diperjualbelikan secara murabahah, karena tambahan yang timbul termasuk riba fadhl, bukan keuntungan.

⁸⁷ Rozalinda, *Fiqh Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm.8

- e. Akad jual beli pertama harus sah; apabila akad pertama bersifat fasid, maka akad murabahah tidak dapat dilakukan.

Adapun syarat murabahah juga sejalan dengan rukun akadnya, yang dapat diuraikan sebagai berikut:⁸⁸

- a. Syarat subjek hukum (para pihak)
 - 1) Pihak yang melakukan akad harus berakal; oleh karena itu, akad yang dilakukan oleh anak kecil atau orang yang tidak berakal tidak sah. Menurut jumhur ulama, pelaku akad harus sudah baligh dan berakal.
 - 2) Para pihak yang berakad harus merupakan individu yang berbeda.
- b. Syarat yang berkaitan dengan ijab dan kabul
 - 1) Pernyataan ijab dan kabul dilakukan oleh pihak yang baligh dan berakal.
 - 2) Pernyataan kabul harus sesuai dengan ijab.
 - 3) Ijab dan kabul harus dilakukan dalam satu majelis.
- c. Syarat objek (barang) yang diperjualbelikan
 - 1) Barang dapat berupa yang sudah ada maupun yang belum tersedia di tempat, selama penjual menyatakan kesanggupan untuk menyediakannya.
 - 2) Barang tersebut harus dapat dimanfaatkan dan memberikan manfaat bagi manusia.

⁸⁸ Osmad Muthaher, *Akuntansi Perbankan Syariah*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2012, hlm. 59

- 3) Barang merupakan milik sah penjual; barang yang belum dimiliki tidak boleh diperjualbelikan.
- 4) Barang dapat diserahkan saat akad berlangsung atau pada waktu yang telah disepakati bersama dalam transaksi.

3. Jenis-jenis Murabahah

Jenis-jenis murabahah pada dasarnya terdapat 2 (dua), yaitu murabahah tanpa pesanan, dan murabahah berdasarkan pesanan. Detailnya sebagai berikut:

- a. Murabahah tanpa pesanan adalah jenis jual beli murabahah yang dilakukan dengan tidak melihat adanya nasabah yang memesan (mengajukan pembiayaan) atau tidak, sehingga penyediaan barang dilakukan oleh bank atau BMT sendiri dan dilakukan tidak terkait dengan jual beli murabahah sendiri. Artinya, dalam murabahah tanpa pesanan, bank syariah atau BMT menyediakan barang atau persediaan barang yang akan diperjualbelikan dilakukan tanpa memperhatikan ada nasabah yang membeli atau tidak.
- b. Murabahah berdasarkan pesanan adalah jual beli murabahah yang dilakukan setelah ada pesanan dari pemesan atau nasabah yang mengajukan pembiayaan murabahah. Jadi dalam murabahah berdasarkan pesanan, bank syariah atau BMT melakukan pengadaan barang dan melakukan transaksi jual beli setelah ada nasabah yang memesan untuk dibeli barang atau asset sesuai dengan apa yang diinginkan nasabah tersebut.

4. Para Pihak dalam Murabahah

Para pihak merupakan subjek hukum yang memiliki peran, hak, dan kewajiban masing-masing dalam pelaksanaan akad. Secara umum, para pihak dalam pembiayaan murabahah terdiri dari lembaga keuangan syariah sebagai penjual, nasabah sebagai pembeli, serta dalam kondisi tertentu dapat melibatkan pihak ketiga sebagai pemasok barang.⁸⁹

Pihak pertama adalah lembaga keuangan syariah, seperti bank syariah, yang bertindak sebagai penjual dalam akad murabahah. Dalam hal ini, bank tidak hanya berperan sebagai penyedia dana, tetapi terlebih dahulu membeli barang yang dibutuhkan nasabah dari pemasok, kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga pokok ditambah margin keuntungan yang telah disepakati. Kedudukan bank sebagai penjual mengharuskan bank memiliki atau menguasai barang secara sah sebelum dilakukan akad jual beli dengan nasabah, sehingga transaksi tetap sesuai dengan prinsip syariah dan terhindar dari praktik riba.⁹⁰

Pihak kedua adalah nasabah, yaitu pihak yang membutuhkan barang dan bertindak sebagai pembeli. Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan kepada bank untuk memperoleh barang tertentu. Setelah akad disepakati, nasabah berkewajiban membayar harga barang yang telah ditambah margin keuntungan kepada bank, baik secara tunai maupun

⁸⁹ Moh. Asep Zakariya Ansori, Lina Pusvisasari, Ahmad Hasan Ridwan, dan Atang Abdul Hakim, Revitalisasi Perbuatan Hukum Dalam Akad Pembiayaan Murabahah Perbankan Syariah, *Ad-Deenar: Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*, Volume 07 Nomor 01, STAI Al Hidayah Bogor, 2023, hlm, 62-67

⁹⁰ *Ibid*

angsuran sesuai kesepakatan. Nasabah juga harus memenuhi syarat kecakapan hukum, seperti berakal, baligh, dan memiliki kemampuan untuk bertindak dalam hukum (ahliyah).

Selain kedua pihak utama tersebut, dalam praktik murabahah sering kali terdapat pihak ketiga, yaitu pemasok atau penjual awal barang. Pemasok ini menjual barang kepada bank, yang kemudian menjadi objek dalam akad murabahah antara bank dan nasabah. Dalam beberapa skema, bank dapat memberikan kuasa (wakalah) kepada nasabah untuk membeli barang atas nama bank dari pemasok, namun kepemilikan barang tetap harus terlebih dahulu berada pada bank sebelum dijual kembali kepada nasabah.⁹¹

Hubungan hukum antara para pihak dalam pembiayaan murabahah didasarkan pada prinsip kepercayaan, keterbukaan, dan keadilan. Transparansi harga pokok dan margin keuntungan menjadi ciri khas utama akad ini. Kejelasan kedudukan dan peran masing-masing pihak sangat penting untuk menjamin keabsahan akad serta menghindari terjadinya sengketa di kemudian hari.⁹²

5. Objek dan Jaminan dalam Pembiayaan Murabahah

Murabahah, mengenai objek dan jaminan merupakan 2 (dua) unsur penting yang berkaitan dengan kepastian hukum, perlindungan para pihak, serta keberlangsungan pelaksanaan akad. Keduanya memiliki karakteristik

⁹¹ *Ibid*

⁹² Marzuki, Masyhuri, dan Qaidul Muttaqin, Aktualisasi Prinsip Keadilan Pada Akad Murabahah dalam Menetapkan Margin Keuntungan di Lembaga Keuangan Syariah, *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, Volume 10 Nomor 01, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2024, hlm. 1-2

tersendiri yang harus sesuai dengan prinsip syariah dan ketentuan hukum yang berlaku. Objek dalam pembiayaan murabahah adalah barang (*ma'qud 'alaih*) yang diperjualbelikan antara lembaga keuangan syariah dan nasabah. Barang tersebut pada awalnya dibeli oleh lembaga keuangan syariah dari pemasok, kemudian dijual kembali kepada nasabah dengan harga pokok ditambah margin keuntungan yang telah disepakati.⁹³

Secara umum, objek murabahah harus memenuhi beberapa ketentuan. Pertama, barang harus halal dan tidak bertentangan dengan prinsip syariah, baik dari segi zat maupun penggunaannya. Kedua, barang harus jelas spesifikasinya, baik jenis, jumlah, kualitas, maupun karakteristik lainnya, sehingga tidak menimbulkan ketidakpastian (*gharar*). Ketiga, barang harus benar-benar ada atau dapat diadakan, serta berada dalam penguasaan penjual (*bank*) sebelum dilakukan akad jual beli dengan nasabah. Keempat, barang tersebut harus dapat diserahkan, baik secara langsung maupun sesuai waktu yang disepakati. Kelima, barang memiliki nilai manfaat bagi nasabah dan bukan termasuk barang yang dilarang untuk diperjualbelikan. Oleh karena itu, objek murabahah tidak hanya berfungsi sebagai komoditas transaksi, tetapi juga menjadi dasar legitimasi akad, karena murabahah merupakan akad jual beli yang mensyaratkan adanya barang nyata, bukan sekadar pembiayaan uang.⁹⁴

⁹³ Rimarshanda Anugrahita, dan Baidhowi, Prinsip Kehati-Hatian dalam Perbankan dan Akad Murabahah, *Jurnal Akademik Ekonomi dan Manajemen*, Volume 02 Nomor 02, Universitas Negeri Semarang, 2025, hlm. 439-455

⁹⁴ *Ibid*

Jaminan dalam pembiayaan murabahah merupakan instrumen yang digunakan oleh lembaga keuangan syariah untuk meminimalisir risiko wanprestasi dari nasabah. Secara prinsip, akad murabahah tidak mensyaratkan adanya jaminan, karena hubungan yang dibangun didasarkan pada kepercayaan (*trust*) dan keterbukaan. Namun, dalam praktik perbankan syariah modern, keberadaan jaminan diperbolehkan sebagai bentuk penerapan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*), selama tidak bertentangan dengan nilai-nilai syariah.

Jaminan dapat berupa benda bergerak maupun tidak bergerak yang memiliki nilai ekonomis, seperti kendaraan, tanah, bangunan, atau aset lainnya. Bahkan dalam praktiknya, objek yang dibiayai melalui akad murabahah juga dapat dijadikan sebagai jaminan atas pembiayaan tersebut. Fungsi utama jaminan adalah untuk memastikan bahwa nasabah memenuhi kewajibannya dalam membayar harga jual yang telah disepakati, terutama dalam skema pembayaran secara angsuran.⁹⁵

Jaminan dalam bahasa Arab dikenal dengan istilah *al-rahn*, yang secara etimologis berarti tetap atau tertahan. Makna ‘tertahan’ ini merujuk pada penahanan suatu barang sebagai jaminan atas suatu hak, sebagaimana tercermin dalam QS. Al-Muddassir ayat 38. Dalam konteks tersebut, penahanan dimaksudkan agar suatu barang dapat dijadikan sebagai pengganti pelunasan apabila kewajiban tidak dipenuhi.⁹⁶ Menurut Sayyid Sabiq, *al-rahn*

⁹⁵ Imron Rosyadi, *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah (Aspek Perikatan, Prosedur Pembebanan, dan Eksekusi)*, Kencana, Depok, 2017, hlm. 40-42

⁹⁶ Rahmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, Pusaka Setia, Bandung, 2000, hlm. 159

secara syar'i adalah menjadikan suatu harta yang memiliki nilai menurut syariat sebagai jaminan utang, sehingga memungkinkan pelunasan utang tersebut, baik seluruhnya maupun sebagian, dari barang jaminan tersebut.⁹⁷ Sementara itu, Mazhab Hambali mendefinisikan *al-rahn* sebagai barang yang dijadikan jaminan utang, di mana nilainya digunakan untuk melunasi utang apabila debitur tidak mampu membayarnya.

Berdasarkan berbagai definisi tersebut, dapat disimpulkan bahwa jaminan dalam hukum syariah merupakan penahanan barang milik pihak yang berutang (*rahin*) yang memiliki nilai ekonomi, sebagai jaminan untuk menjamin pelunasan utang kepada pihak pemberi pinjaman (*murtahin*). Unsur-unsur dalam *al-rahn* meliputi adanya barang bernilai ekonomis, adanya tindakan penahanan terhadap barang tersebut, adanya manfaat yang dapat diambil, serta adanya hubungan hukum berupa perjanjian utang-piutang.⁹⁸

Pada prinsipnya, *al-rahn* merupakan bagian dari praktik utang-piutang yang memiliki dimensi sosial, yaitu tolong-menolong. Hukum Islam memberikan perlindungan terhadap kepentingan kreditur agar tidak dirugikan, sehingga diperbolehkan meminta jaminan dari debitur. Apabila debitur tidak mampu melunasi utangnya, maka barang jaminan tersebut dapat dijual untuk menutupi kewajiban yang belum terpenuhi. Meskipun demikian,

⁹⁷ Sayyid As-sabiq, *Al-Fiqh As-Sunnah*, Daar Al-Fikr, Beirut, 1995, hlm. 136

⁹⁸ Noor Hafidah, *Hukum Jaminan Syariah dan Implementasinya*, UII Press, Yogyakarta, 2017, hlm. 93

keberadaan jaminan dalam konsep *al-rahn* bukanlah suatu keharusan mutlak, melainkan lebih menekankan pada nilai solidaritas dan kepercayaan.⁹⁹

Jaminan syariah dalam praktiknya terbagi menjadi 2 (dua) bentuk utama, yaitu *al-rahn* sebagai jaminan kebendaan dan *al-kafalah* sebagai jaminan perorangan. Keduanya merupakan bagian dari sistem hukum syariah yang terdiri atas asas, norma, dan kelembagaan yang saling berkaitan secara fungsional. Perikatan syariah (*iltizam*) menjadi dasar lahirnya jaminan syariah, sehingga jaminan hanya dapat ada setelah adanya perjanjian pokok. Oleh karena itu, dalam perspektif hukum perdata, jaminan syariah bersifat sebagai perjanjian tambahan (*accessoir*), sedangkan perikatan syariah merupakan perjanjian pokoknya.¹⁰⁰

Konsep *al-rahn* juga memiliki perbedaan dengan lembaga jaminan dalam hukum konvensional. *Al-rahn* dari segi objek tidak membedakan antara benda bergerak dan tidak bergerak, berbeda dengan gadai yang hanya berlaku untuk benda bergerak. Selain itu, dalam *al-rahn*, barang jaminan pada prinsipnya masih dapat dimanfaatkan oleh pihak yang berutang, yang menjadi salah satu ciri khasnya. Hal ini berbeda dengan konsep jaminan konvensional tertentu yang membatasi pemanfaatan barang jaminan. *Al-rahn* pada sisi yang lain juga tidak sepenuhnya sama dengan jaminan fidusia. Beberapa konsep kepemilikan atau penguasaan barang jaminan dapat berada pada pihak pemberi pinjaman, sedangkan dalam fidusia, kepemilikan dialihkan secara

⁹⁹ *Ibid*

¹⁰⁰ *Ibid* hlm. 147

kepercayaan namun penguasaan tetap berada pada debitur. Oleh karena itu, *al-rahn* memiliki karakteristik tersendiri sebagai jaminan yang berlandaskan hukum Islam. Seiring perkembangannya, dikenal beberapa bentuk *al-rahn*, antara lain *rahn iqar* (atau *rahn rasmi*) yang berkaitan dengan benda tidak bergerak dan memiliki kemiripan dengan hak tanggungan, *rahn hiyazi* yang menyerupai gadai karena barang berada dalam penguasaan kreditur, serta *rahn tasjily* yang mirip dengan fidusia karena barang tetap dikuasai debitur, sementara bukti kepemilikannya diserahkan kepada kreditur.¹⁰¹

Praktik perbankan syariah, termasuk dalam akad murabahah, jaminan tetap dibutuhkan sebagai bentuk tanggung jawab nasabah dan mitigasi risiko. Hal ini juga diperbolehkan berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, yang pada prinsipnya membolehkan adanya jaminan untuk mencegah penyimpangan oleh nasabah. Namun demikian, fatwa tersebut belum secara tegas mengatur mengenai penggunaan jaminan konvensional dalam akad syariah. Pada kenyataannya, lembaga keuangan syariah di Indonesia masih menggunakan lembaga jaminan konvensional, seperti hak tanggungan, fidusia, dan gadai, karena belum adanya pengaturan komprehensif mengenai jaminan syariah dalam hukum positif. Hal ini menimbulkan dualisme, di mana akad murabahah tunduk pada prinsip syariah, sementara jaminan yang digunakan tunduk pada peraturan perundang-undangan nasional.¹⁰²

¹⁰¹ *Ibid*

¹⁰² Lihat pada Fatwa MUI No. 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn tasjily*, Fatwa DSN No. 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Mudharabah (*Qiradh*), Fatwa DSN No. 08/DSN-

Kondisi tersebut berpotensi menimbulkan ketidaksinkronan, terutama karena hukum jaminan konvensional mengenal konsep utang-piutang dengan bunga, sedangkan murabahah menggunakan konsep margin keuntungan. Perbedaan ini dapat memunculkan perdebatan mengenai kesesuaian prinsip syariah (*sharia compliance*) dan bahkan menimbulkan keraguan terhadap keabsahan akad apabila tidak diselaraskan dengan baik. Idealnya dalam pembiayaan murabahah digunakan jaminan yang berbasis syariah (*al-rahn*) agar selaras dengan prinsip-prinsip hukum Islam. Namun, dalam praktiknya, penggunaan jaminan konvensional masih menjadi pilihan karena memberikan kepastian hukum dan kekuatan eksekutorial, meskipun tetap memerlukan harmonisasi agar tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

Sayangnya terkait jaminan konvensional yang digunakan dalam akad syariah masih menjadi perdebatan panjang. Merujuk pendapat yang lain, meski pembiayaan murabahah didasarkan pada prinsip syariah, dalam hal pengikatan jaminan tetap menggunakan ketentuan hukum positif yang berlaku di Indonesia. Untuk jaminan berupa tanah dan/atau bangunan, pengikatannya dilakukan melalui lembaga jaminan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Hal ini menunjukkan bahwa secara konsep akadnya bersifat syariah, namun dari sisi legal formal, khususnya terkait jaminan kebendaan, tetap mengacu pada sistem hukum nasional.¹⁰³

MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah, dan Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah

¹⁰³ Imron Rosyadi, *Op. Cit*, hlm. 37-40

Penggunaan hak tanggungan sebagai lembaga jaminan memberikan kepastian hukum dan kekuatan eksekutorial bagi lembaga keuangan syariah apabila terjadi wanprestasi. Keberadaan hak tanggungan, kreditur (dalam hal ini bank syariah) memiliki hak preferen untuk didahulukan dalam pelunasan piutang melalui eksekusi objek jaminan.¹⁰⁴ Namun demikian, pelaksanaan eksekusi tetap harus memperhatikan prinsip keadilan dan tidak mengandung unsur zalim, serta dilakukan sesuai prosedur hukum yang berlaku. Oleh karena itu, keberadaan jaminan dalam pembiayaan murabahah mencerminkan adanya harmonisasi antara prinsip syariah dan hukum positif. Akad, di satu sisi tetap berlandaskan pada nilai-nilai syariah, sementara di sisi lain, aspek perlindungan hukum dan kepastian eksekusi dijamin melalui penggunaan lembaga jaminan seperti hak tanggungan.¹⁰⁵

B. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Kamus Besar Bahasa Indonesia menyatakan bahwa tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan, sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima. Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat UUHT), hak tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah

¹⁰⁴ Binti Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Kalimedia, Yogyakarta, 2015, hlm, 144

¹⁰⁵ Arin Fitria Novalianing Firdaus, Isrofah Aina, M. Vicky Ridhotullah, dan Sinwani, Problematika Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Perbankan Syariah Terhadap Efektifitas Pasal 20 UUHT, *Jurnal Media Akademik*, Volume 03 Nomor 06, PT. Media Akademik Publisher, Sidoarjo, Jawa Timur, 2025, hlm. 2-15

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 terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Menurut para ahli, salah satunya Prof. Budi Harsono mengartikan hak tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji, dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.¹⁰⁶ Selanjutnya, terkait asas-asas hak tanggungan tersebar dan diatur dalam berbagai pasal dan penjelasan dari UUHT. Asas-asas hak tanggungan tersebut adalah sebagai berikut:¹⁰⁷

- a. Mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT;
- b. Tidak dapat dibagi-bagi sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT;
- c. Hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (2) UUHT;

¹⁰⁶ Salim H.S, *Loc. Cit*

¹⁰⁷ Lihat dalam Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

- d. Dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (4) UUHT;
- e. Dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (4) UUHT dengan syarat diperjanjikan dengan tegas;
- f. Sifat diperjanjikannya adalah tambahan (*acceseoir*) sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (1), dan Pasal 18 ayat (1) UUHT;
- g. Dapat dijadikan untuk utang yang baru akan ada sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (1) UUHT;
- h. Dapat menjamin lebih dari satu utang sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (2) UUHT;
- i. Mengikuti objek dalam tangan siapa pun objek itu berada sebagaimana diatur dalam Pasal 7 UUHT;
- j. Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu sebagaimana disebutkan dalam Pasal 8, dan Pasal 11 ayat (1) UUHT;
- k. Wajib didaftarkan sebagaimana diatur dalam Pasal 13 UUHT; dan
- l. Dapat dibebankan dengan disertai janji-janji sebagaimana disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT.

Kaitannya dengan akad pembiayaan murabahah, meskipun hubungan hukum antara bank syariah dan nasabah didasarkan pada akad pembiayaan murabahah, dalam praktiknya pembiayaan tersebut tetap diikat dengan jaminan kebendaan berupa Hak Tanggungan atas tanah. Akad murabahah

secara konseptual merupakan akad jual beli, di mana bank membeli terlebih dahulu objek yang dikehendaki nasabah, kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga pokok ditambah margin keuntungan yang disepakati. Namun demikian, karena pembayaran dilakukan secara angsuran, maka terdapat risiko wanprestasi dari pihak nasabah.

Mengamankan pelunasan kewajiban tersebut, bank syariah tetap mensyaratkan adanya jaminan kebendaan. Objek pembiayaan berupa tanah atau bangunan, jaminan tersebut dibebankan dalam bentuk Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam UUHT. Akad jual beli (*murabahah*) yang dijadikan dasar hubungan hukum, tetap saja aspek pengamanannya tetap menggunakan instrumen hukum jaminan yang berlaku dan sama seperti pada perjanjian-perjanjian kredit konvensional (*non-syariah*). Keberadaan Hak Tanggungan dalam pembiayaan *murabahah* menunjukkan bahwa hukum jaminan kebendaan bersifat netral terhadap sistem perbankan, baik konvensional maupun syariah.

Perbedaannya terletak pada akad pokoknya, bukan pada mekanisme pengikatan jaminannya. Oleh karena itu, ketika tanah yang menjadi objek pembiayaan *murabahah* sekaligus objek Hak Tanggungan tersebut musnah akibat bencana alam, persoalan hukumnya tidak hanya menyangkut keberlanjutan akad *murabahah*, tetapi juga menyangkut eksistensi Hak Tanggungan sebagai hak jaminan yang bersifat *accessoir* terhadap perikatan pokok. Musnahnya objek tanah dalam konteks ini menimbulkan problematika ganda, yakni pertama, bagaimana kelanjutan kewajiban pembayaran dalam

akad murabahah, dan kedua terkait bagaimana kedudukan Hak Tanggungan yang secara fisik kehilangan objeknya. Hal ini memperlihatkan bahwa sekalipun pembiayaan didasarkan pada prinsip syariah, pengikatan jaminannya tetap tunduk pada rezim hukum pertanahan dan hukum jaminan nasional.

2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Subyek Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT, dari ketentuan pasal-pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang menjadi subyek hukum dalam pembebanan Hak Tanggungan adalah Pemberi Hak Tanggungan dan Pemegang Hak Tanggungan. Pemberi Hak Tanggungan yaitu orang atau pihak yang menjaminkan obyek Hak Tanggungan dan Pemegang Hak Tanggungan yaitu orang atau pihak yang menerima Hak Tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikannya.¹⁰⁸

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, obyek yang dapat dibebani Hak Tanggungan, yaitu hak-hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah tersebut dijelaskan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:¹⁰⁹

- a. Hak Milik atas tanah;

¹⁰⁸ Salim H.S, *Op. Cit*, hlm. 103-104

¹⁰⁹ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hlm. 51

- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai Atas Tanah Negara, sepanjang menurut ketentuan yang berlaku hak pakai tersebut wajib didaftarkan dan mempunyai sifat yang dapat dialihkan;
- e. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau yang akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah. Dalam hal ini pembebanannya harus dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Khususnya hak pakai, dalam kenyataannya tidak semua tanah Hak Pakai Atas Tanah Negara dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan. Ada Tanah Hak Pakai Atas Tanah Negara yang walaupun telah terdaftar, tetapi karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan, seperti Hak Pakai atas nama Pemerintah, Hak Pakai atas nama badan keagamaan dan sosial dan Hak Pakai atas nama Perwakilan Negara Asing, yang berlakunya tidak ditentukan jangka waktunya dan diberikan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu (khusus), adalah bukan merupakan obyek Hak Tanggungan. Adapun Hak Pakai Atas Tanah Negara yang dapat dipindahtangankan meliputi Hak Pakai yang diberikan kepada orang perseorangan atau badan hukum untuk jangka waktu tertentu yang ditetapkan dalam keputusan pemberiannya, dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan.¹¹⁰

¹¹⁰ *Ibid*

Salah satu subyek Hak Tanggungan adalah orang asing, tetapi tidak semua orang asing dapat ditunjuk sebagai subyek Hak Pakai. Hanya orang asing yang berkedudukan di Indonesia yang dapat sebagai subyek Hak Pakai. Pengertian berkedudukan di Indonesia bila diartikan secara sempit adalah bertempat tinggal tetap di Indonesia dan bukan sekedar berada di Indonesia pada waktu tertentu saja. Bertempat tinggal tetap tidak berarti ia harus terus menerus berada di Indonesia. Walaupun demikian tempat tinggalnya harus di Indonesia, bukan di negara lain.¹¹¹

Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa dengan akta autentik. Pada prinsipnya, obyek Hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah yang memenuhi 2 (dua) persyaratan, yaitu wajib didaftarkan (untuk memenuhi syarat publisitas) dan dapat dipindahtangankan untuk memudahkan pelaksanaan pembayaran utang yang dijamin pelunasannya.¹¹²

3. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Secara umum, proses pembebanan hak tanggungan diawali dengan adanya perjanjian pokok antara para pihak, yaitu perjanjian utang-piutang

¹¹¹ *Ibid* hlm. 52

¹¹² *Ibid* hlm. 52-54

atau pembiayaan. Konteks perbankan syariah, perjanjian pokok tersebut berupa akad murabahah, yaitu akad jual beli dengan harga pokok ditambah margin keuntungan yang telah disepakati. Akad murabahah ini melahirkan kewajiban pembayaran dari nasabah kepada bank, sehingga secara fungsional dapat dipersamakan dengan adanya hubungan utang dalam hukum perdata, meskipun secara konsep bukan utang berbasis bunga.¹¹³

Setelah adanya perjanjian pokok, tahap berikutnya adalah pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). APHT merupakan bentuk pengikatan jaminan secara autentik yang memuat identitas para pihak, data objek hak tanggungan, nilai jaminan, serta jumlah utang yang dijamin. Hak atas tanah yang dijadikan jaminan harus telah memenuhi syarat untuk dibebani hak tanggungan, seperti memiliki sertifikat hak atas tanah yang sah. Sebelum APHT dibuat, dalam praktik sering didahului dengan pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), terutama apabila pemberi hak tanggungan belum dapat hadir secara langsung. SKMHT ini bersifat sementara dan harus ditindaklanjuti dengan pembuatan APHT dalam jangka waktu tertentu sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.¹¹⁴

Setelah APHT ditandatangani, langkah selanjutnya adalah pendaftaran hak tanggungan ke kantor pertanahan. Pendaftaran ini bertujuan

¹¹³ Sudirman, Harmonisasi Akad Pembiayaan Syariah Terhadap Jaminan Hak Tanggungan, *Jurnal Media Iuris*, Volume 06 Nomor 1, Magister Ilmu Hukum, Universitas Airlangga, Surabaya, 2025, hlm. 152-170

¹¹⁴ Arif Indarto Puspoyudo, dan Widhi Handoko, Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), *Notarius*, Volume 15 Nomor 02, Universitas Diponegoro, Semarang, 2022, hlm. 680-684

untuk memberikan kepastian hukum serta publikasi kepada pihak ketiga. Sejak didaftarkan, hak tanggungan dianggap lahir dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Bukti pendaftaran tersebut berupa Sertipikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah ‘Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa’, yang memberikan kekuatan eksekutorial apabila terjadi wanprestasi.¹¹⁵

Kaitannya dengan akad murabahah, pembebanan hak tanggungan berfungsi sebagai perjanjian tambahan (*accessoir*) yang mengikuti perjanjian pokok. Meskipun murabahah merupakan akad jual beli, dalam praktiknya menimbulkan kewajiban pembayaran secara angsuran oleh nasabah kepada bank, sehingga diperlukan jaminan untuk menjamin pelunasan kewajiban tersebut. Oleh karena itu, penggunaan hak tanggungan dalam pembiayaan murabahah merupakan bentuk adaptasi terhadap sistem hukum positif di Indonesia.¹¹⁶

Namun demikian, terdapat aspek yang perlu diperhatikan, yaitu adanya perbedaan konseptual antara akad murabahah yang berbasis prinsip syariah dengan hak tanggungan yang berakar pada sistem hukum perdata konvensional yang menggunakan konsep utang-piutang. Murabahah, hubungan hukum didasarkan pada jual beli dengan margin keuntungan, sedangkan dalam hak tanggungan, yang dijamin adalah pelunasan utang. Meskipun demikian, secara praktis, kewajiban pembayaran dalam murabahah

¹¹⁵ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hlm. 192

¹¹⁶ Sudirman, *Loc. Cit*

sering diposisikan sebagai ‘utang’ dalam konteks pengikatan jaminan. Oleh karena itu, pembebanan hak tanggungan dalam akad murabahah mencerminkan adanya harmonisasi antara prinsip syariah dan hukum positif. Meskipun pada satu sisi akad tetap berlandaskan pada prinsip jual beli sesuai syariah, sementara di sisi lain perlindungan hukum terhadap lembaga keuangan tetap terjamin melalui penggunaan hak tanggungan sebagai instrumen jaminan yang memiliki kekuatan eksekutorial.¹¹⁷

4. Hapusnya Hak Tanggungan

Berdasarkan ketentuan Pasal 18 UUHT, diatur bahwa hak tanggungan dapat berakhir karena beberapa hal. Pertama, hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan. Kedua, adanya pelepasan hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan. Ketiga, dilakukannya pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri. Keempat, hapusnya hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan. Selanjutnya, penghapusan hak tanggungan karena pelepasan oleh pemegangnya dilakukan melalui pernyataan tertulis dari pemegang hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan yang menyatakan bahwa hak tersebut telah dilepaskan.¹¹⁸

Adapun hapusnya hak tanggungan akibat pembersihan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi atas permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan, agar tanah yang

¹¹⁷ *Ibid*

¹¹⁸ Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1999, hlm. 419

dibelinya terbebas dari beban tersebut, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUHT. Sementara itu, hapusnya hak tanggungan karena berakhirnya hak atas tanah yang menjadi objek jaminan tidak serta-merta menghapus utang yang dijamin. Artinya, meskipun hak tanggungan telah hapus, kewajiban utang debitur tetap ada dan harus diselesaikan.¹¹⁹

C. Tinjauan Umum tentang Kepastian Hukum

1. Pengertian Kepastian Hukum

Hukum dikatakan memiliki kepastian apabila keberadaannya mampu mengarahkan dan mengikat perilaku manusia, baik secara individual, kelompok, maupun organisasi, agar tetap berada dalam batas-batas yang telah ditentukan oleh norma hukum.¹²⁰ Nilai kepastian ini merupakan unsur yang harus melekat dalam setiap pembentukan hukum agar hukum tersebut dapat mewujudkan rasa keadilan serta menciptakan ketertiban dalam kehidupan bermasyarakat. Secara etimologis, kepastian berarti ketentuan atau ketetapan, sedangkan kepastian hukum dimaknai sebagai seperangkat aturan dalam suatu negara yang berfungsi untuk menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara.¹²¹

Kepastian hukum dipandang sebagai salah satu syarat fundamental dalam penegakan hukum, karena melalui kepastian hukum masyarakat memperoleh perlindungan dari tindakan yang bersifat sewenang-wenang.¹²²

¹¹⁹ *Ibid* hlm. 80

¹²⁰ H. Juhaya S. Praja, *Loc. Cit*

¹²¹ Dharma Yuda Putra, Elwi Danil, Muhammad Hasbi, *Loc. Cit*

¹²² Satjipto Rahardjo, *Loc. Cit*

Adanya kepastian hukum, setiap individu memiliki jaminan untuk memperoleh hak-haknya sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam kondisi tertentu.¹²³ Oleh karena itu, nilai kepastian hukum pada hakikatnya berfungsi memberikan perlindungan hukum bagi seluruh warga negara dari penyalahgunaan kekuasaan, sekaligus menegaskan tanggung jawab negara dalam menjamin perlindungan hukum tersebut.¹²⁴

Kepastian hukum berarti bahwa hukum harus jelas, tidak ambigu, dan dapat diprediksi.¹²⁵ Gustav Radbruch, seorang filsuf hukum terkenal, menyatakan dalam *Radbruchsche Formel* bahwa kepastian hukum merupakan salah satu nilai utama hukum selain keadilan dan kemanfaatan. Radbruch menegaskan bahwa hukum tidak boleh berubah-ubah sehingga menimbulkan ketidakpastian dalam penerapan dan penegakannya. Tanpa kepastian hukum, masyarakat akan kehilangan kepercayaan kepada sistem hukum, dan stabilitas sosial pun terganggu.¹²⁶

2. Unsur-unsur Kepastian Hukum

Melanjutkan uraian mengenai definisi kepastian hukum diatas untuk menguraikan mengenai unsur dari kepastian hukum, maka kepastian hukum merupakan salah satu tujuan utama hukum yang berfungsi memberikan jaminan bahwa hukum dapat diterapkan secara jelas, konsisten, dan dapat diprediksi. Kepastian hukum penting untuk melindungi masyarakat dari

¹²³ Soeroso, *Loc. Cit*

¹²⁴ *Ibid*

¹²⁵ Dian Adi Wardana, *Loc. Cit*

¹²⁶ Edi Saputra Hasibuan, dan Kurniawan Tri Wibowo, *Loc. Cit*

tindakan sewenang-wenang serta memastikan bahwa setiap subjek hukum mengetahui hak dan kewajibannya secara pasti.

Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum (*rechtssicherheit*) merupakan salah satu dari tiga nilai dasar hukum selain keadilan dan kemanfaatan. Kepastian hukum menuntut agar hukum bersifat positif, tertulis, dan dapat dilaksanakan secara konsisten.¹²⁷ Sejalan dengan itu, Hans Kelsen menyatakan bahwa hukum harus disusun dalam bentuk norma yang sistematis dan hierarkis agar dapat memberikan kepastian dalam penerapannya.¹²⁸ Lebih lanjut, unsur-unsur kepastian hukum dapat diuraikan sebagai berikut:¹²⁹

- a. Adanya peraturan hukum yang jelas dan tidak multitafsir. Hukum harus dirumuskan secara tegas agar tidak menimbulkan ambiguitas dalam interpretasi. Hal ini sejalan dengan pandangan Lon L. Fuller yang menyatakan bahwa suatu sistem hukum harus memenuhi prinsip kejelasan dan tidak boleh kontradiktif agar dapat dipatuhi oleh masyarakat;

¹²⁷ Muhammad Bintang Firdaus, Dialektika Keadilan, Kepastian, Kemanfaatan Hukum dalam Perspektif Gustav Radbruch pada Hukum Indonesia, *Jurnal Kajian Hukum dan Kebijakan Publik*, Volume 03 Nomor 01, Universitas Pembangunan Nasional ‘Veteran’ Jakarta, 2025, hlm. 359-361

¹²⁸ Cakra Arbas, dan Andryan, Restrukturisasi Hierarki Peraturan Perundang-undangan Sebagai Sistem Hukum Nasional, *Jurnal Ilmu Perundang-undangan*, Volume 01 Nomor 01, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2025, hlm. 51

¹²⁹ Lon L. Fuller, *The Morality of Law*, Yale University Press, New Haven, 1964, hlm. 39–

- b. Adanya konsistensi dalam penerapan hukum. Kepastian hukum mensyaratkan bahwa hukum diterapkan secara sama terhadap kasus yang sejenis, tanpa adanya diskriminasi;
- c. Adanya jaminan penegakan hukum. Kepastian hukum tidak hanya bergantung pada norma tertulis, tetapi juga pada efektivitas aparat dalam menegakkan hukum tersebut;
- d. Adanya perlindungan terhadap hak-hak subjek hukum. Kepastian hukum harus mampu menjamin hak-hak individu sehingga tidak terjadi pelanggaran atau penyalahgunaan wewenang;
- e. Adanya prosedur hukum yang jelas. Proses hukum harus memiliki tata cara yang pasti dan terstruktur, sehingga setiap pihak mengetahui mekanisme yang harus ditempuh dalam menyelesaikan suatu permasalahan hukum; dan
- f. Adanya prediktabilitas hukum. Artinya, setiap akibat hukum dari suatu tindakan dapat diperkirakan sebelumnya, sehingga memberikan rasa aman bagi masyarakat dalam bertindak.

Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa kepastian hukum berarti hukum harus dilaksanakan sesuai dengan bunyinya, sehingga tidak menimbulkan keragu-raguan dalam penerapannya.¹³⁰ Namun demikian, Satjipto Rahardjo mengingatkan bahwa kepastian hukum tidak boleh dipahami secara kaku, melainkan harus tetap memperhatikan aspek keadilan

¹³⁰ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 2009, hlm. 160

dan kemanfaatan dalam masyarakat.¹³¹ Oleh karena itu, kepastian hukum tidak hanya berkaitan dengan keberadaan aturan tertulis, tetapi juga mencakup kejelasan norma, konsistensi penerapan, serta efektivitas penegakan hukum. Unsur-unsur tersebut menjadi dasar penting dalam mewujudkan sistem hukum yang adil, tertib, dan dapat dipercaya.

3. Kepastian Hukum dalam Konteks Agraria

Kepastian hukum dalam bidang agraria merupakan salah satu tujuan utama dari penyelenggaraan hukum pertanahan di Indonesia. Hal ini berkaitan erat dengan kedudukan tanah sebagai sumber kehidupan, memiliki nilai ekonomi tinggi, serta menjadi objek yang sangat rentan terhadap sengketa. Oleh karena itu, hukum agraria berfungsi untuk memberikan jaminan perlindungan dan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi setiap subjek hukum. Secara normatif, kepastian hukum dalam agraria berakar pada Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menegaskan bahwa pemerintah wajib menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia guna menjamin kepastian hukum. Pendaftaran tanah tersebut mencakup pengukuran, pencatatan, serta penerbitan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah.¹³²

Kepastian hukum dalam agraria pada dasarnya tercermin melalui keberadaan sertifikat hak atas tanah.¹³³ Sertifikat tersebut berfungsi sebagai

¹³¹ Satjipto Rahardjo, *Hukum dalam Jagat Ketertiban*, UKI Press, Jakarta, 2006, hlm. 134

¹³² Lihat dalam Pasal 19 UUPA

¹³³ R Mustar Lofi, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Lahan Gambut Pasca Terbitnya Inpres Nomor 5 Tahun 2019 tentang PIPPIB di Tinjau dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang*

alat bukti yang memberikan jaminan perlindungan hukum bagi pemegang hak, karena memuat data fisik dan yuridis secara jelas mengenai suatu bidang tanah. Keberadaan sertifikat, pemegang hak memperoleh legitimasi hukum atas tanah yang dikuasainya, sehingga dapat meminimalisir potensi sengketa.¹³⁴ Namun demikian, dalam praktiknya, kepastian hukum di bidang agraria belum sepenuhnya terwujud secara optimal. Masih terdapat berbagai permasalahan, seperti tumpang tindih sertifikat, sengketa kepemilikan, serta kelemahan dalam sistem administrasi pertanahan. Bahkan, dalam beberapa kasus, sertifikat hak atas tanah yang telah diterbitkan masih dapat digugat dan dibatalkan melalui putusan pengadilan apabila terbukti terdapat cacat administratif atau adanya pihak lain yang memiliki hak yang lebih kuat.¹³⁵

Selain itu, kepastian hukum dalam agraria juga sangat bergantung pada efektivitas sistem pendaftaran tanah. Sistem publikasi yang dianut di Indonesia belum sepenuhnya bersifat positif murni, sehingga masih membuka kemungkinan adanya gugatan dari pihak lain. Hal ini menyebabkan sertifikat tidak selalu memberikan jaminan absolut terhadap kepemilikan tanah, melainkan hanya sebagai alat bukti yang kuat sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya.¹³⁶ Lebih lanjut, kepastian hukum dalam agraria juga

UUPA, *Jurnal Private Law Fakultas Hukum Universitas Mataram*, Volume 05 Nomor 02, Universitas Mataram, Nusa Tenggara Barat, 2025, hlm. 317-326

¹³⁴ I Made Citra Gada Kumara, I Ketut Kasta Arya Wijaya, dan Luh Putu Suryani, Kepastian Hukum Pemegang Hak atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia, *Jurnal Preferensi Hukum*, Volume 02 Nomor 03, Universitas Warmadewa, Denpasar, 2021, hlm. 562-563

¹³⁵ Fibri Amilio, Penerapan Asas Kepastian Hukum dalam Hukum Agraria Terhadap Pembatalan Sertifikat Cacat Administratif (Studi Putusan No 81/G/2023/PTUN.SBY), *Judge: Jurnal Hukum*, Volume 06 Nomor 03, Universitas Bakti Indonesia, 2025, hlm. 687-696

¹³⁶ Desi Apriani, dan Arifin Bur, *Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia*, *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Volume 05 Nomor 02, Universitas Padjajaran, Bandung, 2021, hlm. 229-236

berkaitan erat dengan kebijakan reforma agraria yang bertujuan untuk menata kembali penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah. Program ini diharapkan mampu memberikan kepastian hukum bagi masyarakat, khususnya bagi kelompok yang sebelumnya tidak memiliki dasar hukum yang jelas atas tanah yang mereka kuasai. Namun, dalam pelaksanaannya, masih terdapat berbagai kendala yang menghambat terwujudnya kepastian hukum secara menyeluruh.¹³⁷

Oleh karena itu, kepastian hukum dalam konteks agraria tidak hanya ditentukan oleh keberadaan peraturan perundang-undangan, tetapi juga oleh implementasi, sistem administrasi pertanahan, serta efektivitas penegakan hukum. Kepastian hukum di bidang agraria menjadi sangat penting untuk menjamin perlindungan hak atas tanah, mencegah sengketa, serta menciptakan ketertiban dalam penguasaan dan pemanfaatan sumber daya agraria di Indonesia.

D. Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum adalah teori yang bersumber dari teori hukum alam yang dipelopori oleh Plato, Aristoteles, dan Zeno. Menurut aliran hukum alam, hukum bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan

¹³⁷ Gebrina Zahra Arsa, Rosmidah, dan Taufik Yahya, Kepastian Hukum atas Kepemilikan Hak atas Tanah Melalui Program Reforma Agraria di Kabupaten Muaro Jambi, *JIM: Jurnal Ilmu Multidisiplin*, Volume 04 Nomor 06, Greenation Publisher, Tangerang Selatan, Indonesia, 2026, hlm. 4160-4161

abadi, serta antara hukum dan moral tidak bisa dipisahkan.¹³⁸ Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum berarti memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹³⁹

Menurut Sudikno, bahwa hukum itu mempunyai tujuan agar tercapai ketertiban dalam masyarakat sehingga mengharapkan kepentingan manusia akan terlindungi agar tercapai tujuannya dan bertugas membagi hak dan kewajiban antar individu dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengutamakan pemecahan masalah pada hukum serta memelihara kepastian hukum.¹⁴⁰ Sedangkan menurut Subekti, bahwa tujuan hukum itu untuk mengabdikan kepada tujuan negara, yang berarti memberikan kemakmuran dan kebahagiaan bagi rakyatnya.¹⁴¹

Perlindungan hukum di bidang pertanahan akan memberikan kepastian hukum dengan terwujudnya cita-cita UUPA yang memungkinkan tercapainya fungsi bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam.¹⁴² Memberikan perlindungan dan menjamin kepastian hukum tersebut, pemerintah mengadakan pendaftaran hak atas tanah sebagaimana diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun

¹³⁸ Marwan Mas, *Loc. Cit*

¹³⁹ *Ibid* hlm. 54

¹⁴⁰ Hyronimus Rhiti, *Loc. Cit*

¹⁴¹ Sudikno, *Loc. Cit*

¹⁴² Diana R.W Napitupulu, *Loc. Cit*

2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Tanah merupakan unsur terpenting bagi kehidupan manusia, mereka dapat hidup dan berkembang karena adanya tanah.¹⁴³

2. Bentuk Perlindungan Hukum

Prinsip perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia berlandaskan pada Pancasila. Prinsip-prinsip yang menjadi dasar perlindungan hukum adalah sebagai berikut:¹⁴⁴

- a. Prinsip perlindungan hukum untuk rakyat terhadap tindakan pemerintahan yang bersumber konsep tentang pengakuan, dan perlindungan terhadap hak asasi manusia. Pengakuan harkat dan martabat manusia pada dasarnya terkandung di dalam nilai-nilai Pancasila, sehingga memberikan pengertian bahwa Pancasila merupakan sumber pengakuan harkat dan martabat bagi manusia. Pengakuan harkat dan martabat manusia berarti mengakui kehendak manusia untuk hidup bersama dengan tujuan yang diarahkan pada usaha mencapai kesejahteraan bersama; dan
- b. Prinsip negara hukum, melandasi perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan pemerintahan yakni prinsip negara hukum. Pancasila sebagai dasar negara serta adanya asas keserasian hubungan antara pemerintah dengan rakyat berdasarkan asas kerukunan tetap merupakan elemen yang pertama serta utama karena

¹⁴³ Sakarwi, *Loc. Cit*

¹⁴⁴ Philipus M. Hadjon, *Loc. Cit*

Pancasila, yang pada akhirnya memberikan arah pada usaha untuk tercapainya keserasian dan keseimbangan dalam kehidupan.¹⁴⁵

Menurut Philipus M. Hadjon terdapat 2 (dua) macam bentuk perlindungan hukum yakni:¹⁴⁶

a. Perlindungan Hukum Preventif

Subjek hukum dalam bentuk ini, memiliki keleluasaan untuk mengemukakan pendapat sebelum pemerintah menentukan keputusan yang pasti. Hal ini bertujuan agar mencegah munculnya perselisihan. Bentuk perlindungan hukum preventif ini memiliki arti yang sangat penting bagi pemerintah yang berdasar pada keleluasaan berbuat, hal ini dikarenakan bentuk perlindungan hukum preventif ini dapat menggugah pemerintah agar mengambil keputusan secara hati-hati berdasarkan diskresi.

b. Perlindungan Hukum Represif

Tujuan dari perlindungan hukum ini yakni untuk menyelesaikan perselisihan atau sengketa. Bentuk perlindungan hukum represif di Indonesia yakni dengan adanya Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi. Pengadilan dalam lingkup peradilan umum yang dalam praktik, kini telah ditempuh jalan untuk menyerahkan suatu perkara yang tertentu kepada Peradilan Umum. Instansi pemerintah yang merupakan lembaga banding administrasi

¹⁴⁵ *Ibid* hlm. 4-5

¹⁴⁶ C.S.T Kansil, *Loc. Cit*

merupakan lembaga banding administrasi ialah permintaan banding terhadap suatu tindak pemerintah oleh pihak yang merasa mengalami kerugian atas tindakan pemerintah tersebut. Instansi pemerintah yang berwenang untuk mengubah atau bahkan dapat membatalkan tindakan pemerintah tersebut. Badan-badan khusus yakni badan yang terkait dan berwenang dalam menyelesaikan suatu sengketa tertentu. Badan-badan khusus tersebut antara lain adalah Pengadilan Kepegawaian, Kantor Urusan Perumahan, Peradilan Administrasi Negara, Badan Sensor Film, serta Panitia Urusan Piutang Negara.

3. Perlindungan Hukum dalam Hukum Pertanahan

Perlindungan hukum dalam hukum pertanahan merupakan bagian penting dalam sistem hukum nasional yang bertujuan untuk menjamin kepastian, keadilan, dan kemanfaatan bagi pemegang hak atas tanah. Mengingat tanah memiliki nilai strategis baik secara ekonomi, sosial, maupun kultural, maka negara berkewajiban memberikan perlindungan terhadap hak-hak atas tanah agar tidak terjadi sengketa maupun konflik agraria. Secara normatif, perlindungan hukum dalam bidang pertanahan berlandaskan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). UUPA menegaskan bahwa negara memiliki kewenangan untuk mengatur peruntukan, penggunaan, dan hubungan hukum antara manusia dengan tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 UUPA. Artinya,

negara berperan sebagai penguasa yang memberikan jaminan perlindungan hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi masyarakat.

Salah satu bentuk konkret perlindungan hukum dalam hukum pertanahan adalah melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA yang kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Melalui pendaftaran tanah, pemegang hak memperoleh sertifikat sebagai alat bukti yang kuat atas kepemilikan tanahnya.

Menurut Boedi Harsono, sertifikat hak atas tanah merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya.¹⁴⁷ Oleh karena itu, sertifikat menjadi instrumen utama dalam memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Namun demikian, sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem publikasi negatif dengan unsur positif, sehingga sertifikat bukan merupakan bukti yang mutlak (absolut). Hal ini berarti bahwa masih dimungkinkan adanya gugatan dari pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut. Oleh karena itu, perlindungan hukum dalam hukum pertanahan tidak hanya bergantung pada

¹⁴⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Op. Cit, hlm. 478

sertipikat, tetapi juga pada keabsahan proses perolehan hak serta itikad baik dari pemegang hak.¹⁴⁸

Perlindungan hukum dalam hukum pertanahan juga dapat dilihat dari mekanisme penyelesaian sengketa tanah. Sengketa pertanahan dapat diselesaikan melalui jalur non-litigasi maupun litigasi. Penyelesaian non-litigasi dapat dilakukan melalui mediasi atau musyawarah, sedangkan penyelesaian litigasi dilakukan melalui pengadilan, baik pengadilan umum maupun peradilan tata usaha negara, tergantung pada objek sengketanya.¹⁴⁹ Selain itu, perlindungan hukum juga diberikan melalui pengaturan mengenai larangan perampasan hak atas tanah secara sewenang-wenang. Dalam hal ini, setiap pengambilalihan tanah oleh negara harus dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum, termasuk melalui mekanisme pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang disertai dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil kepada pemegang hak.¹⁵⁰

Perlindungan hukum dalam hukum pertanahan mencakup berbagai aspek, mulai dari pengaturan normatif, pendaftaran tanah, penerbitan sertipikat, hingga mekanisme penyelesaian sengketa. Keseluruhan aspek tersebut bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum serta melindungi hak-hak masyarakat atas tanah, sehingga tercipta ketertiban dan keadilan dalam penguasaan dan pemanfaatan tanah di Indonesia.

¹⁴⁸ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2012, hlm. 280

¹⁴⁹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, *Op. Cit.*, hlm. 112

¹⁵⁰ Lihat dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

E. Tinjauan Umum tentang Hak atas Tanah

1. Pengertian Hak atas Tanah

Hak atas tanah merupakan kewenangan yang dimiliki oleh subjek hukum untuk menggunakan dan memanfaatkan sebidang tanah yang telah dilekati oleh suatu hak tertentu.¹⁵¹ Kewenangan tersebut memberikan dasar hukum bagi pemegang hak untuk mengelola tanah sesuai dengan peruntukannya. Pasal 4 ayat (2) ketentuan UUPA menegaskan bahwa hak atas tanah memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk memanfaatkan tanah sepanjang diperlukan bagi kepentingan yang secara langsung berkaitan dengan penggunaan tanah tersebut, dengan tetap memperhatikan batasan dan ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁵²

Lebih lanjut, konsep hak dipahami sebagai suatu tuntutan yang sah dan wajib dihormati dalam hubungan antara individu maupun antara individu dengan masyarakat. Hak tidak sekadar dipandang sebagai harapan agar dihormati oleh pihak lain, melainkan sebagai klaim yang memiliki dasar legitimasi hukum.¹⁵³ Hak atas tanah dapat dimaknai sebagai kewenangan hukum yang diakui dan diatur oleh peraturan perundang-undangan, yang memberikan perlindungan serta kepastian bagi pemegangnya.¹⁵⁴ Menurut terminologi hukum berbahasa Inggris, hak atas tanah dikenal sebagai *land*

¹⁵¹ Isnaini, dan Anggreni A. Lubis, *Loc. Cit*

¹⁵² Rahmat Ramadhani, *Loc. Cit*

¹⁵³ Adrian Sutedi, *Loc. Cit*

¹⁵⁴ Riza Zulfikar, *Loc. Cit*

rights, yang merujuk pada kewenangan atas tanah yang pengaturannya bersumber pada hukum positif.¹⁵⁵

Terdapat beberapa hak atas tanah yang bersifat primer seperti Hak milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP). Hak atas tanah tersebut akan memiliki kepastian hukum yang kuat dengan mendaftarkan terlebih dahulu hak-hak tersebut di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan agar hak-hak tersebut terjamin memiliki akta otentik.¹⁵⁶

2. Jenis Hak atas Tanah

Jenis-jenis dari hak atas tanah pada dasarnya diatur dalam Pasal 16 UUPA yang dapat diuraikan sebagai berikut:

a. Hak Milik (HM)

Hak Milik merupakan hak atas tanah yang bersifat turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh orang perseorangan maupun badan hukum, dengan tetap memperhatikan fungsi sosialnya. Ketentuan ini sebagaimana diatur dalam Pasal 20 UUPA, yang sekaligus menegaskan karakteristik Hak Milik sebagai hak yang memiliki kedudukan paling tinggi dibandingkan dengan hak-hak atas tanah lainnya.

Meskipun disebut sebagai hak yang ‘terkuat dan terpenuh’, hal tersebut tidak berarti bahwa Hak Milik bersifat mutlak, tidak

¹⁵⁵ *Ibid*

¹⁵⁶ Sudargo Gautama, *Loc. Cit*

terbatas, atau tidak dapat diganggu gugat sebagaimana konsep hak eigendom dalam Pasal 571 KUHPerdara. Pemahaman demikian tidak sejalan dengan prinsip hukum adat maupun asas fungsi sosial yang melekat pada setiap hak atas tanah. Oleh karena itu, istilah ‘terkuat dan terpenuh’ dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa Hak Milik memiliki kedudukan paling tinggi dibandingkan dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak lainnya.

Pasal 20 ayat (1) UUPA ditegaskan bahwa Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki seseorang atas tanah, dengan tetap memperhatikan ketentuan Pasal 6 mengenai fungsi sosial. Selain itu, Pasal 20 ayat (2) menyatakan bahwa Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hal ini sejalan dengan pendapat Boedi Harsono yang menyatakan bahwa Hak Milik merupakan hak yang dapat diwariskan serta memberikan kewenangan untuk menggunakan tanah bagi berbagai keperluan tanpa batas waktu, selama tidak terdapat larangan khusus.¹⁵⁷

Sifat turun-temurun menunjukkan bahwa Hak Milik dapat diwariskan kepada ahli waris sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Adapun sifat ‘terkuat’ mengandung arti bahwa hak tersebut tidak dibatasi oleh jangka waktu tertentu serta didukung oleh bukti kepemilikan yang sah melalui pendaftaran tanah. Sementara itu, sifat

¹⁵⁷ AP. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 65

‘terpenuhi’ berarti bahwa Hak Milik memberikan kewenangan paling luas kepada pemegangnya dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya, tidak bergantung pada hak lain, serta memiliki peruntukan yang tidak terbatas sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.¹⁵⁸

Meskipun demikian, sifat-sifat tersebut tidak menjadikan Hak Milik sebagai hak yang absolut. Hak ini tetap dibatasi oleh fungsi sosial tanah sebagaimana diatur dalam UUPA, sehingga penggunaannya harus memperhatikan kepentingan masyarakat luas. Oleh karena itu, pemberian sifat ‘terkuat dan terpenuhi’ hanya dimaksudkan untuk membedakan Hak Milik dari jenis hak atas tanah lainnya.¹⁵⁹

Mengenai subjek yang dapat memiliki Hak Milik, Pasal 21 UUPA menentukan bahwa yang berhak adalah warga negara Indonesia tanpa membedakan asal-usulnya. Selain itu, badan hukum tertentu juga dapat memiliki Hak Milik sepanjang ditetapkan oleh pemerintah, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963, antara lain bank milik negara, koperasi pertanian, badan keagamaan, dan badan sosial yang ditunjuk oleh pemerintah. Selanjutnya, Hak Milik dapat hapus karena beberapa sebab sebagaimana diatur dalam Pasal 27 UUPA, yaitu apabila tanahnya

¹⁵⁸ *Ibid*

¹⁵⁹ Effendy Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hlm. 237

jatuh kepada negara, baik karena pencabutan hak untuk kepentingan umum, penyerahan secara sukarela oleh pemilik, tanah ditelantarkan, maupun karena ketentuan tertentu dalam UUPA. Selain itu, Hak Milik juga dapat hapus apabila tanahnya musnah.¹⁶⁰

b. Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha (HGU) adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara guna kegiatan pertanian, perikanan, atau peternakan, sebagaimana diatur dalam Pasal 28 ayat (1) UUPA. Berbeda dengan Hak Milik, penggunaan tanah dalam HGU bersifat terbatas hanya pada bidang usaha tersebut dan hanya dapat diberikan oleh negara. Menurut Pasal 30 UUPA, HGU dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia serta berkedudukan di Indonesia. Adapun jangka waktu HGU berdasarkan Pasal 29 UUPA adalah paling lama 25 atau 35 tahun, dan dapat diperpanjang maksimal 25 tahun atas permohonan pemegang hak.¹⁶¹

Hak Guna Usaha dapat hapus karena beberapa sebab, yaitu berakhirnya jangka waktu, dihentikan sebelum waktunya karena tidak terpenuhinya syarat, dilepaskan oleh pemegang hak, dicabut untuk kepentingan umum, diterlantarkan, tanahnya musnah, serta

¹⁶⁰ *Ibid*

¹⁶¹ *Ibid*

karena tidak lagi memenuhi ketentuan subjek hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 30 ayat (2) UUPA.

c. Hak Guna Bangunan (HGB)

Berdasarkan Pasal 35 ayat (1) UUPA, Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun apabila diperlukan. Selanjutnya, Pasal 37 UUPA menjelaskan bahwa HGB dapat timbul karena dua hal, yaitu: pertama, atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara melalui penetapan pemerintah; dan kedua, atas tanah hak milik melalui perjanjian yang dibuat secara autentik antara pemilik tanah dengan pihak yang memperoleh HGB.

Berbeda dengan Hak Guna Usaha yang diperuntukkan bagi kegiatan pertanian, perikanan, atau peternakan, HGB digunakan untuk keperluan mendirikan bangunan. Oleh karena itu, HGB dapat diberikan baik atas tanah negara maupun tanah milik perseorangan atau badan hukum. Lebih lanjut, kewajiban pemegang HGB diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, antara lain meliputi kewajiban untuk membayar uang pemasukan sesuai ketentuan, menggunakan tanah sesuai peruntukannya, memelihara tanah dan bangunan serta menjaga kelestarian lingkungan, serta mengembalikan tanah kepada negara atau pemegang hak terkait setelah HGB berakhir. Selain itu, pemegang hak juga wajib

menyerahkan kembali sertifikat HGB yang telah hapus kepada kantor pertanahan.¹⁶²

Hak Guna Bangunan dapat berakhir karena beberapa sebab, yaitu berakhirnya jangka waktu, dihentikan sebelum waktunya karena tidak terpenuhinya syarat, dilepaskan oleh pemegang hak sebelum jangka waktu berakhir, dicabut untuk kepentingan umum, diterlantarkan, atau karena tanahnya musnah.

d. Hak Pakai

Pasal 41 ayat (1) UUPA, Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara maupun tanah milik pihak lain. Hak ini memberikan kewenangan dan kewajiban yang ditetapkan dalam keputusan pemberian hak oleh pejabat yang berwenang atau melalui perjanjian dengan pemilik tanah, sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan serta bukan merupakan perjanjian sewa-menyewa atau pengelolaan tanah.¹⁶³

Hak Pakai dapat diberikan untuk jangka waktu tertentu atau selama tanah tersebut digunakan untuk keperluan tertentu. Pemberian hak ini dapat dilakukan secara cuma-cuma, dengan pembayaran, maupun dengan imbalan dalam bentuk jasa sesuai kesepakatan. Selanjutnya, Pasal 42 UUPA mengatur bahwa Hak

¹⁶² *Ibid* hlm. 275

¹⁶³ Lihat dalam Pasal 41 ayat (1) UUPA

Pakai dapat diberikan kepada warga negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, serta badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia.¹⁶⁴

e. Hak Sewa

Hak sewa atas tanah merupakan hak yang memberikan kewenangan kepada seseorang untuk menggunakan tanah milik pihak lain dengan kewajiban membayar sejumlah uang sewa dalam jangka waktu tertentu. Ketentuan mengenai hak sewa diatur dalam Pasal 44 dan Pasal 45 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA. Praktik hukum adat, hak sewa dikenal dengan istilah ‘jual tahunan’.¹⁶⁵

Hak sewa memiliki beberapa karakteristik, antara lain bersifat pribadi sehingga tidak dapat dialihkan tanpa persetujuan pemilik tanah, serta didasarkan pada perjanjian yang dapat berakhir apabila penyewa meninggal dunia. Hak ini tidak hapus meskipun Hak Milik atas tanah dialihkan kepada pihak lain. Selain itu, hak sewa tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, dapat dilepaskan, dan tidak wajib didaftarkan,

¹⁶⁴ Lihat dalam Pasal 42 UUPA

¹⁶⁵ Lihat dalam Pasal 44 dan Pasal 45 UUPA

melainkan cukup dibuktikan dengan perjanjian, baik dalam bentuk akta autentik maupun akta di bawah tangan.¹⁶⁶

Menurut Pasal 45 UUPA, pihak yang dapat memperoleh hak sewa atas tanah meliputi warga negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum Indonesia, serta badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia. Jangka waktu hak sewa ditentukan berdasarkan kesepakatan para pihak dengan tetap memperhatikan ketentuan dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA yang melarang peralihan hak milik kepada pihak-pihak tertentu seperti orang asing atau badan hukum tertentu, dengan konsekuensi batal demi hukum dan tanah jatuh kepada negara.¹⁶⁷

Hak sewa timbul karena adanya perjanjian maupun konversi. Pembayaran sewa dapat dilakukan sekaligus atau secara berkala, baik sebelum maupun setelah tanah digunakan, sepanjang tidak mengandung unsur pemerasan. Adapun hak sewa dapat berakhir karena jangka waktunya telah habis, dihentikan sebelum waktunya, dilepaskan oleh para pihak, atau dicabut sesuai ketentuan yang berlaku.¹⁶⁸

¹⁶⁶ Elsa Novitri, dan Mohd Alfin, Analisis Hukum Mengenai Terjadinya Hak Sewa Tanah dan Bangunan Tanpa Diketahui Oleh Pemilik Tanah, *Nusantara: Jurnal Pendidikan, Seni, Sains dan Sosial Humaniora*, Volume 01 Nomor 01, Universitas Pasundan, Bandung, 2022, hlm. 2-15

¹⁶⁷ Lihat dalam Pasal 26 ayat (2) UUP dan Pasal 45 UUPA

¹⁶⁸ Elsa Novitri, dan Mohd Alfin, *Loc. Cit*

f. Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan

Berdasarkan Pasal 46 ayat (1) dan (2) UUPA, hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia serta pelaksanaannya diatur lebih lanjut melalui peraturan pemerintah. Selain itu, penggunaan hak untuk memungut hasil hutan secara sah tidak serta-merta memberikan hak milik atas tanah yang bersangkutan.¹⁶⁹

3. Data Fisik dan Data Yuridis Tanah

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia, data fisik dan data yuridis merupakan dua komponen utama yang tidak dapat dipisahkan. Keduanya menjadi dasar dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti yang kuat bagi pemegang hak. Secara normatif, pengertian data fisik dan data yuridis diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah serta bangunan atau bagian bangunan yang ada di atasnya.¹⁷⁰ Sementara itu, data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum tanah dan bangunan, termasuk hak yang membebaninya, serta subjek hak yang bersangkutan.¹⁷¹

Data fisik mencerminkan kondisi nyata suatu bidang tanah di lapangan. Data ini diperoleh melalui kegiatan pengukuran, pemetaan, dan

¹⁶⁹ Lihat dalam Pasal 46 ayat (1) dan (2) UUPA

¹⁷⁰ Lihat dalam Pasal 1 Angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

¹⁷¹ Lihat dalam Pasal 1 Angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

penetapan batas tanah oleh petugas yang berwenang. Keakuratan data fisik sangat penting untuk mencegah terjadinya sengketa batas tanah, karena data ini menjadi dasar dalam penentuan luas dan letak objek hak. Oleh karena itu, dalam proses pendaftaran tanah, kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik harus dilakukan secara cermat dan teliti. Data yuridis pada sisi yang lain berkaitan dengan aspek hukum dari suatu bidang tanah, yaitu mengenai siapa yang berhak atas tanah tersebut, jenis hak yang dimiliki, serta adanya beban atau hak lain di atas tanah tersebut, seperti Hak Tanggungan. Data yuridis diperoleh melalui penelitian dokumen dan alat bukti kepemilikan, seperti akta, surat keterangan, maupun bukti perolehan hak lainnya.¹⁷²

Menurut Boedi Harsono, pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus dan teratur untuk mengumpulkan, mengolah, menyimpan, serta menyajikan data fisik dan data yuridis mengenai bidang-bidang tanah. Hal ini menunjukkan bahwa keberadaan kedua jenis data tersebut menjadi fondasi utama dalam sistem administrasi pertanahan.¹⁷³ Data fisik dan data yuridis selanjutnya dituangkan dalam buku tanah dan sertipikat sebagai tanda bukti hak. Sertipikat yang memuat kedua data tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang kuat sepanjang data yang tercantum di dalamnya sesuai dengan keadaan yang sebenarnya dan tidak dapat dibuktikan sebaliknya.¹⁷⁴ Oleh karena itu, data

¹⁷² Sendhy Ficriyanta, Soesi Idayanti, dan Moh Taufik, *Drone Pengukuran Tanah untuk Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)*, Penerbit NEM, Pekalongan, 2024, hlm. 23-35

¹⁷³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Op. Cit, hlm. 72

¹⁷⁴ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Op. Cit, hlm. 284

fisik dan data yuridis memiliki peranan yang sangat penting dalam mewujudkan kepastian hukum di bidang pertanahan. Ketepatan dan kesesuaian antara kedua data tersebut akan menentukan validitas suatu hak atas tanah serta menjadi dasar dalam perlindungan hukum bagi pemegang hak.

4. Tanah Musnah dalam Hukum Pertanahan

Hukum pertanahan Indonesia, konsep tanah musnah berkaitan erat dengan hapusnya hak atas tanah akibat hilangnya objek secara fisik. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) secara tegas mengatur bahwa hak atas tanah dapat hapus apabila tanahnya musnah. Ketentuan ini menunjukkan bahwa eksistensi hak atas tanah sangat bergantung pada keberadaan objeknya, sehingga apabila objek tanah tidak lagi ada, maka hubungan hukum antara subjek dan objek juga berakhir secara otomatis.¹⁷⁵

Secara konseptual, tanah musnah diartikan sebagai kondisi di mana tanah tidak lagi dapat diidentifikasi secara fisik maupun fungsional, misalnya akibat bencana alam seperti abrasi pantai, longsor, tenggelam, atau perubahan geografis lainnya. Dalam kajian hukum agraria, kondisi ini menimbulkan akibat hukum berupa hapusnya hak atas tanah karena objeknya tidak lagi memenuhi syarat sebagai benda yang dapat dimiliki. Hal ini sejalan dengan

¹⁷⁵ Haris Munandar, Syaiful Aziz, dan Armasito, Hapusnya Hak Milik Tanah dalam Hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, *Muqaranah*, Volume 04 Nomor 02, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Raden Fatah, Palembang, 2020, hlm. 2-13

prinsip bahwa hak atas tanah bersifat konkret dan melekat pada objek fisik tertentu.¹⁷⁶

Praktiknya, penentuan suatu tanah sebagai tanah musnah tidak dapat dilakukan secara sepihak, melainkan harus melalui proses administratif oleh instansi yang berwenang, yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN). Proses ini melibatkan identifikasi lapangan, verifikasi data fisik dan yuridis, serta penetapan resmi untuk kemudian dilakukan pencatatan penghapusan hak dalam buku tanah. Prosedur ini penting untuk menjaga tertib administrasi pertanahan dan mencegah potensi sengketa di kemudian hari.¹⁷⁷

Perspektif perlindungan hukum, hapusnya hak atas tanah karena tanah musnah menimbulkan implikasi serius bagi pemegang hak, terutama dalam hal kehilangan aset dan kepastian hukum. Oleh karena itu, dalam beberapa kondisi tertentu, negara hadir melalui kebijakan hukum untuk memberikan solusi, seperti relokasi atau bentuk kompensasi, khususnya apabila tanah musnah akibat bencana alam berskala besar. Hal ini menunjukkan bahwa hukum pertanahan tidak hanya bersifat normatif, tetapi juga responsif terhadap kondisi sosial masyarakat.¹⁷⁸

Lebih lanjut, dalam perspektif teoritis, tanah musnah juga berkaitan dengan asas kepastian hukum dan asas keadilan dalam hukum agraria.

¹⁷⁶ Rosmita, Fitriani, dan Nasaruddin, Sengketa Hak Kepemilikan terhadap Tanah yang Bergeser Pasca Bencana dalam Tinjauan Hukum Islam, *Bustanul Fuqaha: Jurnal Bidang Hukum Islam*, Volume 05 Nomor 02, Sekolah Tinggi Ilmu Islam dan Bahasa Arab (STIBA) Makassar, 2024, hlm. 413-420

¹⁷⁷ *Ibid*

¹⁷⁸ Shindy Nadya Sampelan, Status Hukum Hak Milik Atas Tanah Pasca Bencana Alam di Sulawesi Tengah, *Disertasi*, Program Doktor Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin, Makassar, 2022, hlm. 183-192

Kepastian hukum diwujudkan melalui penghapusan hak secara administratif yang jelas, sedangkan keadilan tercermin dalam perlindungan terhadap masyarakat yang terdampak. Oleh karena itu, pengaturan mengenai tanah musnah tidak hanya berfungsi sebagai mekanisme hukum, tetapi juga sebagai instrumen untuk menjaga keseimbangan antara kepentingan individu dan kepentingan umum.¹⁷⁹

Tanah dapat dikategorikan sebagai musnah apabila mengalami perubahan atau kerusakan yang menyebabkan hilangnya fungsi maupun keberadaan fisiknya.¹⁸⁰ Dalam kajian hukum dan lingkungan, penyebab tanah musnah umumnya dapat dibedakan menjadi faktor alam dan faktor non-alam. Faktor alam meliputi bencana seperti abrasi pantai, erosi, longsor, banjir, gempa bumi, serta tenggelam akibat kenaikan permukaan air laut. Wilayah pesisir, abrasi menjadi penyebab dominan hilangnya tanah, yang bahkan dapat menghapus batas-batas bidang tanah secara permanen. Fenomena ini menunjukkan bahwa tanah sebagai objek hukum memiliki keterkaitan erat dengan dinamika lingkungan alam.

Selain faktor alam, tanah musnah juga dapat disebabkan oleh faktor non-alam, seperti aktivitas manusia, termasuk pembangunan infrastruktur skala besar, eksploitasi sumber daya alam, serta proyek reklamasi atau penggenangan wilayah. Beberapa kasus, perubahan penggunaan lahan yang tidak terkendali juga dapat mengakibatkan degradasi hingga hilangnya fungsi

¹⁷⁹ *Ibid* hlm. 185-201

¹⁸⁰ *Ibid* hlm. 139-141

tanah. Oleh karena itu, penyebab tanah musnah tidak hanya bersifat natural, tetapi juga dipengaruhi oleh kebijakan dan aktivitas manusia, yang pada akhirnya berdampak pada keberlangsungan objek hak atas tanah.

Tanah yang dinyatakan musnah menimbulkan berbagai akibat hukum, terutama berkaitan dengan hapusnya hak atas tanah. Secara prinsipil, apabila objek tanah tidak lagi ada, maka hak yang melekat di atasnya juga hapus secara hukum. Hal ini berlaku untuk berbagai jenis hak atas tanah, seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Akibat hukum lainnya adalah dihapusnya data pendaftaran tanah dalam administrasi pertanahan, baik dalam buku tanah maupun sertipikat. Proses ini dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) melalui mekanisme verifikasi dan penetapan resmi, sehingga status hukum tanah tersebut menjadi jelas dan tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.¹⁸¹

Selain itu, tanah musnah juga berdampak pada aspek perlindungan hukum bagi pemegang hak. Pemegang hak kehilangan objek kepemilikan sehingga tidak lagi memiliki dasar hukum untuk menguasai atau memanfaatkan tanah tersebut. Dalam kondisi tertentu, terutama jika tanah musnah disebabkan oleh bencana alam atau kebijakan negara, pemerintah dapat memberikan solusi berupa relokasi, ganti kerugian, atau bentuk

¹⁸¹ Nurul Anam, Implikasi Hukum Terhadap Kepemilikan Tanah yang Musnah Akibat Bencana Alam dalam Perspektif Hukum Perolehan Tanah di Indonesia, *At-Taklim: Jurnal Pendidikan Multidisiplin*, Volume 02 Nomor 06, Universitas Diponegoro, Indonesia, 2025, hlm. 591-599

perlindungan lainnya sebagai bagian dari tanggung jawab negara terhadap warga negara.¹⁸²

Lebih jauh, tanah musnah juga dapat menimbulkan implikasi terhadap hubungan hukum lain yang melekat pada tanah tersebut, seperti hak tanggungan. Apabila objek jaminan berupa tanah musnah, maka akan mempengaruhi keberadaan jaminan itu sendiri dan berpotensi menimbulkan permasalahan hukum antara kreditur dan debitur. Oleh karena itu, pengaturan mengenai tanah musnah memiliki peran penting dalam menjaga kepastian hukum dan perlindungan bagi para pihak.

F. Tinjauan Umum tentang Interpretasi Hukum

1. Pengertian Interpretasi Hukum

Interpretasi hukum merupakan salah satu cara untuk menemukan hukum.¹⁸³ Proses interpretasi hukum terjadi ketika ada ketentuan dalam Undang-Undang yang dapat diterapkan langsung pada kasus konkret yang dihadapi. Metode ini digunakan apabila peraturan yang ada belum jelas untuk diterapkan pada suatu peristiwa konkret karena adanya norma yang ambigu (*vague normen*), konflik antar norma hukum (*antinomy normen*), atau ketidakpastian dalam peraturan perundang-undangan.¹⁸⁴

¹⁸² *Ibid*

¹⁸³ Diah Imaningrum Susanti, *Loc. Cit*

¹⁸⁴ Bambang Sutiyoso, *Loc. Cit*

2. Jenis Interpretasi Hukum

Terdapat berbagai jenis interpretasi hukum, di antaranya interpretasi gramatikal, interpretasi historis terhadap Undang-Undang, interpretasi sistematis, interpretasi teleologis, interpretasi komparatif, interpretasi futuristik, interpretasi restriktif, interpretasi ekstensif, interpretasi autentik, interpretasi interdisipliner, dan interpretasi multidisipliner.¹⁸⁵ Penjabarannya adalah sebagai berikut:

- a. Interpretasi gramatikal adalah metode penafsiran yang dilakukan oleh hakim berdasarkan penggunaan tata bahasa yang benar dan sesuai dengan aturan yang berlaku dalam Undang-Undang. Interpretasi ini berfokus pada menafsirkan kata-kata atau istilah hukum dengan tujuan memahami teks peraturan perundang-undangan secara tepat, yaitu memberikan makna terhadap suatu aturan hukum melalui proses penalaran hukum;¹⁸⁶
- b. Interpretasi historis Undang-Undang, penafsiran yang didasarkan kepada sejarah terjadinya suatu Undang-Undang.¹⁸⁷ Metode interpretasi historis adalah penafsiran makna Undang-Undang berdasarkan penelusuran sejarah, baik sejarah hukum maupun sejarah pembentukan Undang-Undang itu sendiri. Interpretasi historis mencakup analisis sejarah Undang-Undang (*wet historisch*) dan sejarah hukum (*recht historisch*). Interpretasi berdasarkan

¹⁸⁵ Bambang Sutiyoso dan Sri Hastuti Puspitasari, *Loc. Cit*

¹⁸⁶ Harifin A Tumpa, *Loc. Cit*

¹⁸⁷ Zainal Asikin, *Loc. Cit*

sejarah Undang-Undang (*wet historisch*) bertujuan untuk menemukan maksud asli peraturan perundang-undangan sebagaimana dilihat dari sudut pandang para pembuatnya saat Undang-Undang tersebut disusun;¹⁸⁸

- c. Interpretasi sistematis adalah metode penafsiran peraturan perundang-undangan dengan mengaitkannya pada peraturan hukum lain atau keseluruhan sistem hukum yang berlaku. Pendekatan ini menerapkan prinsip bahwa sistem hukum di suatu negara adalah kesatuan yang utuh. Menafsirkan suatu ketentuan perundang-undangan dengan demikian harus dipastikan bahwa penafsiran tersebut tidak bertentangan dengan peraturan hukum lain yang ada, serta tetap konsisten dengan sistem hukum negara tersebut;¹⁸⁹
- d. Interpretasi teleologis atau sosiologis adalah metode penafsiran yang bertujuan untuk memahami maksud atau tujuan di balik pembuatan Undang-Undang dalam konteks masyarakat. Biasanya, interpretasi ini dilakukan setelah tahap interpretasi gramatikal. Tanpa interpretasi sosiologis, hakim mungkin sulit memberikan putusan yang sesuai dengan realitas hukum yang berlaku dalam masyarakat;¹⁹⁰
- e. Interpretasi komparatif adalah metode penafsiran yang dilakukan dengan membandingkan berbagai sistem hukum. Metode ini di

¹⁸⁸ Ahmad Rifai, *Loc. Cit*

¹⁸⁹ *Ibid* hlm. 66

¹⁹⁰ Chainur Arrasyid, *Loc. Cit*

dalamnya berisi perbandingan terhadap ketentuan dalam peraturan perundang-undangan dilakukan untuk mencari pemahaman yang lebih luas. Hakim biasanya menerapkan metode ini ketika menangani kasus-kasus yang melibatkan dasar hukum positif yang berasal dari suatu perjanjian;¹⁹¹

- f. Interpretasi futuristik adalah metode penemuan hukum yang bersifat antisipatif, yaitu penafsiran terhadap Undang-Undang yang belum memiliki kekuatan hukum.¹⁹² Interpretasi futuristik pada dasarnya mengacu pada Undang-Undang yang belum berlaku (*ius constituendum*) sebagai pedoman dalam penafsirannya;¹⁹³
- g. Interpretasi restriktif adalah metode penafsiran yang membatasi atau mempersempit makna suatu aturan.¹⁹⁴ Metode ini digunakan untuk menjelaskan ketentuan Undang-Undang dengan cara membatasi ruang lingkupnya, berdasarkan makna yang ditentukan oleh tata bahasa;¹⁹⁵
- h. Interpretasi ekstensif adalah metode penafsiran yang memberikan makna lebih luas dibandingkan interpretasi gramatikal, dengan memperluas makna ketentuan khusus menjadi lebih umum sesuai kaidah tata bahasa. Metode ini digunakan untuk menjelaskan suatu ketentuan Undang-Undang dengan melampaui batas yang diberikan

¹⁹¹ Ahmad Rifai, *Loc. Cit*

¹⁹² Sudikno Mertokusumo dan A. Pitlo, *Loc. Cit*

¹⁹³ Yudhana Hendra Pramapta, *Loc. Cit*

¹⁹⁴ Ahmad Rifai, *Loc. Cit*

¹⁹⁵ Bambang Sutyoso, *Loc. Cit*

oleh interpretasi gramatikal, terutama ketika maksud atau tujuan dari ketentuan tersebut kurang jelas atau terlalu abstrak, sehingga perlu diperluas agar menjadi lebih jelas dan konkret;¹⁹⁶

- i. Interpretasi autentik adalah metode penafsiran yang merujuk pada arti istilah yang secara langsung tercantum dalam suatu Undang-Undang. Oleh karena itu, metode ini sering disebut sebagai interpretasi resmi atau autentik. Hakim dalam penafsiran ini, dilarang memberikan makna lain selain yang telah ditetapkan secara eksplisit dalam ketentuan perundang-undangan;¹⁹⁷
- j. Interpretasi interdisipliner adalah metode penafsiran yang diterapkan oleh hakim ketika menangani kasus yang melibatkan berbagai disiplin ilmu hukum;¹⁹⁸ dan
- k. Interpretasi multidisipliner adalah metode penafsiran yang digunakan hakim dalam mengatasi suatu perkara dengan mempertimbangkan berbagai kajian dari disiplin ilmu di luar hukum.¹⁹⁹

G. Tinjauan Umum tentang *Force Majeur*

1. Pengertian *Force Majeur*

Keadaan memaksa atau *force majeure* adalah suatu keadaan yang terjadi setelah dibuatnya perjanjian yang menghalangi debitur untuk

¹⁹⁶ Ahmad Rifai, *Loc. Cit*

¹⁹⁷ Bambang Sutiyoso, *Loc. Cit*

¹⁹⁸ *Ibid*

¹⁹⁹ *Ibid*

memenuhi prestasinya. Debitur tidak dapat dipersalahkan dan tidak harus menanggung resiko dan tidak dapat menduga terjadinya suatu tersebut pada waktu akad perjanjian dibuat. *Force majeure* akibat kejadian tidak terduga tersebut bisa dikarenakan terjadinya suatu hal yang diluar kekuasaan debitur yang mana keadaan tersebut bisa dijadikan alasan untuk dibebaskan dari kewajiban membayar ganti rugi.²⁰⁰ Terdapat juga pendapat para ahli terkait *force majeure*, diantaranya adalah sebagai berikut:²⁰¹

- a. Menurut Subekti, *force majeure* adalah suatu alasan untuk dibebaskan dari kewajiban membayar ganti rugi.
- b. Menurut Abdulkadir Muhammad, *force majeure* adalah keadaan tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh debitur karena terjadi peristiwa yang tidak terduga yang mana debitur tidak dapat menduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan.
- c. Menurut Setiawan, *force majeure* adalah suatu keadaan yang terjadi setelah dibuatnya persetujuan yang menghalangi debitur untuk memenuhi prestasinya, yang mana debitur tidak dapat dipersalahkan dan tidak harus menanggung resiko serta tidak dapat menduga pada waktu persetujuan dibuat. Karena semua itu sebelum debitur lalai untuk memenuhi prestasinya pada saat timbulnya keadaan tersebut.

²⁰⁰ H. Amran Suadi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah: Penemuan dan Kaidah Hukum*, Prenada media Group, Jakarta, 2018, hlm. 115

²⁰¹ P.N. H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2017, hlm. 295

Merujuk dalam KUHPperdata tidak ditemukan istilah *force majeure*, bahkan tidak menjelaskan apa yang disebut dengan keadaan memaksa atau hal tak terduga tersebut, namun istilah tersebut ditarik dari ketentuan-ketentuan dalam KUHPperdata yang mengatur tentang ganti rugi, resiko untuk kontrak sepihak dalam keadaan memaksa ataupun dalam bagian kontrak-kontrak khusus dan tentunya diambil dari kesimpulan-kesimpulan teori-teori hukum tentang *force majeure*, doktrin dan yurisprudensi. Ada beberapa pasal yang dapat dijadikan pedoman tentang *force majeure* di dalam KUHPperdata, diantaranya Pasal 1244, 1245, 1545, 1553, 1444, 1445 dan Pasal 1460 KUHPperdata.²⁰²

Pasal 1244 KUHPperdata menjelaskan terkait pembayaran ganti rugi dan bunga apabila si berutang tidak bisa membuktikan dirinya mengalami hal yang tak terduga hingga menyebabkan dirinya tidak bisa memenuhi prestasinya. Pasal 1245 KUHPperdata menjelaskan mengenai pembebasan pembayaran biaya, rugi dan bunga apabila telah terjadi keadaan memaksa atau karena suatu keadaan yang tidak disengaja, si berutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau karena hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang.

Pasal 1545 KUHPperdata menjelaskan tentang musnahnya barang tertentu yang telah dijanjikan untuk ditukar di luar kesalahan pemiliknya, maka persetujuan dianggap gugur dan pihak yang telah memenuhi persetujuan dapat menuntut kembali barang yang telah ia berikan dalam tukar

²⁰² H. Amran Suadi, *Loc. Cit*

menukar. Pasal 1553 KUHPdata menjelaskan tentang musnahnya barang seluruhnya yang disewakan dalam masa sewa karena suatu kejadian yang tak disengaja, maka persetujuan sewa gugur demi hukum. Jika barang yang bersangkutan hanya sebagian musnah, maka penyewa dapat memilih menurut keadaan, akan meminta pengurangan atau akan meminta pembatalan persetujuan sewa, tetapi dalam kedua hal itu ia tidak berhak atas ganti rugi.

Pasal 1444 KUHPdata menjelaskan mengenai hapusnya suatu perikatan apabila barang tertentu yang menjadi pokok persetujuan musnah, tak dapat diperdagangkan, atau hilang hingga tak diketahui sama sekali apakah barang itu masih ada atau tidak, asalkan barang itu musnah atau hilang di luar kesalahan debitur dan sebelum ia lalai menyerahkannya. Meskipun debitur lalai menyerahkan barang tersebut, perikatan tetap hapus jika barang itu akan musnah juga dengan cara yang sama di tangan kreditur, seandainya barang tersebut sudah diserahkan kepadanya. Namun dalam hal ini tidak serta merta si berutang bisa sembarangan beralasan, karena si berutang diwajibkan membuktikan kejadian tak terduga yang dikemukakannya. Melalui cara bagaimanapun suatu barang hilang atau musnah, orang yang mengambil barang itu sekali-kali tidak bebas dan kewajiban untuk mengganti harga.

Pasal 1445 KUHPdata menjelaskan tentang kewajiban memberikan hak dan tuntutan tersebut kepada kreditur jika barang yang terutang musnah, tak lagi dapat diperdagangkan, atau hilang di luar kesalahan debitur. Pasal 1460 KUHPdata menjelaskan tentang barang yang dijual itu berupa barang yang sudah ditentukan, maka sejak saat pembelian, barang itu menjadi

tanggungan pembeli, meskipun penyerahannya belum dilakukan dan penjual berhak menuntut harganya. Berangkat dari beberapa definisi di atas dapat dipahami bahwa yang dimaksud dengan *force majeure* adalah keadaan dimana yang terjadi di luar kekuasaan manusia yang dapat menyebabkan tidak dapat terpenuhinya prestasi dari debitur dan debitur tidak wajib menanggung resiko tersebut.

2. Syarat-syarat *Force Majeur*

Adanya *force majeure* tidak serta merta dapat dijadikan alasan debitur untuk berlindung dari alasan keadaan memaksa karena hanya ingin lari dari tanggung jawabnya, maka harus ada beberapa syarat supaya tidak terjadi hal demikian. Purwahid Patrik menyatakan ada 3 syarat untuk berlakunya keadaan *force majeure*, yaitu:²⁰³

- a. Harus ada halangan untuk memenuhi kewajibannya;
- b. Halangan tersebut terjadi bukan karena kesalahan debitur; dan
- c. Tidak disebabkan oleh keadaan yang menjadi resiko debitur.

Sedangkan menurut R. Subekti, syarat suatu keadaan dikatakan *force majeure* adalah sebagai berikut:²⁰⁴

- a. Keadaan itu sendiri di luar kekuasaan si berutang dan memaksa; dan
- b. Keadaan tersebut harus keadaan yang tidak dapat diketahui pada waktu perjanjian itu dibuat, setidaknya resikonya tidak dipikul oleh si berutang.

²⁰³ *Ibid* hlm. 116

²⁰⁴ *Ibid*

Adanya beberapa syarat di atas maka seseorang tidak bisa semauanya sendiri mengatakan dirinya mengalami *force majeure*. Karena debitur bisa beralasan apapun agar dirinya bisa bebas dari tanggung jawabnya. Maka hakim dapat menyatakan seorang debitur tidak bersalah sehingga ia bisa lepas dari tanggung jawabnya untuk tidak memenuhi kewajibannya karena alasan *force majeure* harus sesuai dengan unsureunsur yang ada dalam Pasal 1244 KUHPerdara, antara lain sebagai berikut:²⁰⁵

- a. Ada peristiwa yang riil yang dapat dibuktikan menghalangi debitur berprestasi yang mana halangan tersebut membenarkan debitur untuk tidak dapat berprestasi atau tidak berprestasi sebagaimana diperjanjikan;
- b. Debitur harus bisa membuktikan dirinya tidak ada unsur bersalah atas peristiwa yang menghalangi ia berprestasi; dan
- c. Debitur harus bisa membuktikan bahwa halangan tersebut sebelumnya tidak dapat diduga pada saat pembuatan perjanjian.

3. Teori-teori *Force Majeur*

Ada 2 (dua) teori yang membahas tentang *force majeure* (keadaan memaksa), yaitu:

- a. Teori objektif, dimana debitur hanya dapat mengemukakan tentang keadaan memaksa, jika pemenuhan prestasinya bagi setiap orang mutlak tidak mungkin dilaksanakan. Suatu keadaan tidak mungkin melakukan prestasi yang diperjanjikan karena ketidak mampuan

²⁰⁵ *Ibid* hlm. 117

debitur untuk menghadapi kenyataan. Pada hal ini debitur sama sekali tidak mungkin melakukan prestasinya pada kreditur. Misalnya penyerahan sebuah rumah tidak mungkin dilaksanakan karena rumah tersebut musnah akibat gempa bumi atau bencana alam lainnya. Teori ini dalam perkembangannya tidak lagi berpegang kepada ketidakmungkinan yang mutlak, tetapi menganggap juga sebagai keadaan memaksa apabila barangnya hilang atau di luar perdagangan.²⁰⁶

- b. Teori subjektif, terdapat keadaan memaksa jika debitur yang bersangkutan mengingat keadaan pribadi daripada debitur tidak dapat memenuhi prestasinya. Maksudnya yaitu apabila terjadi keadaan memaksa pada debitur, terhapuslah keadaan debitur. Oleh karena itu, debitur tidak dapat dimintai pertanggungjawaban kreditur karena tidak memikul kesalahan apapun. Misalnya A seorang pemilik industri kecil harus menyerahkan sejumlah barang kepada B, di mana barang-barang tersebut masih harus dibuat dengan bahan-bahan tertentu. Tanpa diduga bahan-bahan tersebut harganya telah naik berlipat ganda, sehingga jika A harus memenuhi prestasinya ia akan menjadi miskin. Ajaran subjektif mengakui adanya keadaan memaksa, akan tetapi jika ini menyangkut industri besar maka tidak terdapat keadaan memaksa.²⁰⁷

²⁰⁶ Sukarmi, *Cyber Law: Kontrak Elektronik dalam Bayang-bayang Pelaku Usaha*, Bandung, Pustaka Sutra, 2008, hlm. 39

²⁰⁷ *Ibid* hlm. 40

4. *Force Majeur* dalam Bencana Alam

Bencana alam merupakan bentuk klasik dan paling umum dari *force majeure*. Hukum positif Indonesia, memberikan pengertian bencana alam yang dirumuskan dalam Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana, yang mencakup antara lain gempa bumi, tsunami, letusan gunung berapi, banjir, kekeringan, angin topan, dan tanah longsor. Bencana alam memiliki karakteristik yang secara inheren memenuhi unsur-unsur *force majeure*, yaitu karena berasal dari luar kehendak manusia (eksternalitas), ketidakpastian (*unpredictability*) karena tidak dapat dipastikan waktu dan dampaknya, ketidakmampuan untuk dicegah (*unavoidability*) meskipun teknologi mitigasi berkembang, dan dampak langsung terhadap prestasi, baik secara fisik maupun administratif.²⁰⁸ Namun, penting untuk ditegaskan bahwa keberadaan bencana alam tidak serta-merta menghapus kewajiban kontraktual. Diperlukan pembuktian bahwa bencana tersebut secara nyata menghalangi pelaksanaan prestasi (*causal link*). Tanpa adanya hubungan kausal tersebut, dalil *force majeure* tidak dapat diterima.

Force majeure dalam doktrin hukum dalam kaitannya dengan akibat bencana alam dapat dianalisis melalui beberapa pendekatan, yaitu:²⁰⁹

- a. Teori Ketidakmungkinan (*Impossibility Theory*), menyatakan bahwa suatu perikatan hapus apabila pelaksanaannya menjadi tidak

²⁰⁸ Nathasya Jhonray Siregar, dan Tasya Amira Frananda Siregar, *Force Majeure As A Ground For Exemption From Breach Of Contract In Civil Law*, *Jurnal Hukum Sehasen*, Volume 11 Nomor 1, Universitas Pelita Harapan, Indonesia, 2025, hlm. 311

²⁰⁹ Niru Anita Sinaga, *Perspektif Force Majeure dan Rebus Sic Stantibus dalam Sistem Hukum Indonesia*, *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Volume 11 Nomor 01, Fakultas Hukum, Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma Jakarta, 2020, hlm. 7-18

mungkin secara objektif. Konteks bencana alam, ketidakmungkinan dapat terjadi ketika objek perjanjian musnah (misalnya tanah longsor menghancurkan objek jual beli).

- b. Teori Risiko (*Risk Theory*), berkaitan dengan siapa yang menanggung risiko atas terjadinya peristiwa *force majeure*. Banyak kasus terjadi, risiko dapat beralih tergantung jenis perikatan (misalnya perjanjian sepihak atau timbal balik) dan klausula kontrak.
- c. Teori Itikad Baik (*Good Faith*), dalam praktik Hakim sering menilai apakah debitur telah bertindak dengan itikad baik, termasuk melakukan upaya mitigasi sebelum dan setelah bencana terjadi. Hal ini menjadi penting dalam menentukan apakah *force majeure* dapat dibenarkan.

Force majeure dalam kaitannya dengan bencana alam juga dapat diklasifikasikan sebagai berikut:²¹⁰

- a. *Force Majeure Absolut*, terjadi ketika bencana alam menyebabkan prestasi menjadi tidak mungkin dilakukan sama sekali. Contoh: objek perjanjian hancur akibat gempa bumi atau tersapu tsunami. Kondisi ini, perikatan pada umumnya hapus demi hukum.
- b. *Force Majeure Relatif*, terjadi ketika bencana alam hanya menghambat sementara pelaksanaan prestasi. Misalnya, distribusi

²¹⁰ Nathasya Jhonray Siregar, dan Tasya Amira Frananda Siregar, *Loc. Cit*

barang terhenti akibat banjir besar, tetapi dapat dilanjutkan setelah kondisi pulih. Perikatan tidak hapus, melainkan hanya tertunda.

- c. *Force Majeure* Permanen dan/atau Sementara. Permanen berarti dampak bencana bersifat irreversibel (misalnya tanah hilang akibat abrasi). Sementara berarti dampak bersifat temporer (misalnya akses jalan terputus sementara). Klasifikasi ini penting karena menentukan konsekuensi hukum terhadap keberlanjutan perjanjian.

Penilaian bencana alam sebagai *force majeure*, dalam praktik peradilan, terdapat beberapa parameter yang digunakan untuk menilai apakah bencana alam dapat dikualifikasikan sebagai *force majeure*, yaitu:²¹¹

- a. Tidak dapat diprediksi secara wajar (*foreseeability test*), berkaitan dengan apakah pada saat kontrak dibuat, para pihak dapat memperkirakan kemungkinan terjadinya bencana tersebut.
- b. Tidak dapat dihindari (*avoidability test*), berkaitan dengan apakah debitur memiliki kemampuan untuk mencegah atau meminimalisir dampak bencana.
- c. Hubungan kausal langsung (*causality test*), berkaitan dengan apakah bencana alam secara langsung menyebabkan tidak terlaksananya prestasi.
- d. Tidak adanya kesalahan (*absence of fault*), berkaitan dengan apakah debitur bebas dari kelalaian atau kesalahan.

²¹¹ *Ibid* hlm. 310-315

Parameter ini menunjukkan bahwa *force majeure* bukan sekadar fakta peristiwa, tetapi merupakan konstruksi hukum yang harus dibuktikan secara komprehensif. Apabila bencana alam terbukti sebagai *force majeure*, maka akibat hukumnya meliputi pembebasan dari tanggung jawab ganti rugi sebagaimana merujuk ketentuan Pasal 1244–1245 KUHPerdara, tidak dianggap sebagai wanprestasi, penangguhan atau penghapusan perikatan, tergantung sifat *force majeure*, dan penyesuaian hubungan kontraktual, terutama dalam kontrak modern yang memuat klausula renegotiasi. Banyak kontak dalam praktik kontemporer, mengatur secara rinci daftar peristiwa yang termasuk *force majeure*, termasuk bencana alam, untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Namun, perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi menimbulkan pergeseran dalam penilaian *force majeure*. Bencana alam yang dahulu dianggap sepenuhnya tidak terduga kini sebagian dapat diprediksi (misalnya melalui sistem peringatan dini gempa atau cuaca).²¹²

²¹² Rizki Tri Anugrah Bhakti, Rekonstruksi Regulasi Perlindungan Hukum Kreditur dan Debitur dalam Perjanjian Kredit Akibat Keadaan Memaksa (Force Majeure) Berbasis Nilai Keadilan, *Disertasi*, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2022, hlm. 250-254

BAB III

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH

YANG TIDAK DAPAT DIIDENTIFIKASI AKIBAT BENCANA ALAM

DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH

A. Akibat Hukum Bagi Pemegang Hak atas Tanah yang tidak dapat Diidentifikasi Akibat Bencana Alam dalam Pembiayaan Murabahah

Akibat hukum merupakan istilah yang tersusun dari 2 (dua) unsur, yaitu ‘akibat’ dan ‘hukum’. Akibat dipahami sebagai konsekuensi atau dampak yang timbul dari suatu peristiwa atau tindakan yang telah terjadi, yang kemudian menimbulkan keadaan tertentu setelahnya. Hukum sendiri merupakan seperangkat norma atau aturan yang bersifat mengikat serta mengatur perilaku subjek hukum untuk mencapai tujuan tertentu. Oleh karena itu, akibat hukum dimaknai sebagai konsekuensi yang timbul dari suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum, atau suatu peristiwa yang telah terjadi di mana konsekuensi tersebut dikehendaki atau setidaknya diakui serta diatur dalam ketentuan hukum yang berlaku.²¹³

Pemegang hak atas tanah merupakan subjek atau siapapun itu yang memiliki kekuasaan terhadap tanah. Hak atas tanah merupakan kewenangan yang dimiliki oleh subjek hukum untuk menggunakan dan memanfaatkan sebidang tanah yang telah dilekati oleh suatu hak tertentu.²¹⁴ Kewenangan

²¹³ Dermina Dalimunthe, Akibat Hukum Wanprestasi dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), *Al-Maqasid: Jurnal Ilmu Kesyariahan dan Keperdataan*, Volume 03 Nomor 01, IAIN Padangsidempuan, Indonesia, 2017, hlm. 2-4

²¹⁴ Isnaini, dan Anggreni A. Lubis, *Loc. Cit*

tersebut memberikan dasar hukum bagi pemegang hak untuk mengelola tanah sesuai dengan peruntukannya. Pasal 4 ayat (2) ketentuan UUPA menegaskan bahwa hak atas tanah memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk memanfaatkan tanah sepanjang diperlukan bagi kepentingan yang secara langsung berkaitan dengan penggunaan tanah tersebut, dengan tetap memperhatikan batasan dan ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.²¹⁵

Hak atas tanah dapat dimaknai sebagai kewenangan hukum yang diakui dan diatur oleh peraturan perundang-undangan, yang memberikan perlindungan serta kepastian bagi pemegangnya.²¹⁶ Terdapat beberapa hak atas tanah yang bersifat primer seperti Hak milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP). Hak atas tanah tersebut akan memiliki kepastian hukum yang kuat dengan mendaftarkan terlebih dahulu hak-hak tersebut di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan agar hak-hak tersebut terjamin memiliki akta otentik.²¹⁷

Setiap pemegang hak atas tanah, pastinya diberikan sertifikat sebagai bukti otentik kepemilikan subjek terhadap tanah tersebut. Definisi sertifikat tanah, terakhir didefinisikan dalam Pasal 1 Angka 20 PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa:

“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

²¹⁵ Rahmat Ramadhani, *Loc. Cit*

²¹⁶ Riza Zulfikar, *Loc. Cit*

²¹⁷ Sudargo Gautama, *Loc. Cit*

yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”

Selain itu, disebutkan pula dalam Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun

1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa:

“Sertipikat merupakan surat 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.”
Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis menyebutkan bahwa sertipikat

adalah surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah, atau dengan kata lain keadaan tersebut menyatakan bahwa ada seseorang yang mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang.²¹⁸ Romi Sihombing memberi pengertian sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang merupakan alat pembuktian kuat mengenai macam hak, subjek hak maupun tanahnya.²¹⁹ Mengacu kepada ketentuan diatas, sertipikat merupakan surat tanda bukti yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar sepanjang kedua data tersebut sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan.

Sehubungan dengan sertipikat sebagai tanda bukti yang kuat, Boedi Harsono menyatakan bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam

²¹⁸ Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm. 204

²¹⁹ Romi Sihombing, *Cacat Administrasi*, Kencana, Jakarta, 2022, hlm. 128

perkara di pengadilan. Sudah barang tentu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, karena data itu diambil dari surat ukur dan buku tanah tersebut. Ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut mempunyai kelemahan, yaitu negara tidak memberikan jaminan kebenaran data fisik dan data yuridis yang disajikan dan tidak adanya jaminan bagi pemilik sertifikat dikarenakan sewaktu-waktu akan mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat.²²⁰

Sebagaimana diuraikan diatas, hak atas tanah yang dibuktikan dan/atau dimuat dalam sertipikat pada dasarnya terdapat data fisik dan data yuridis. Sistem pendaftaran tanah di Indonesia, data fisik dan data yuridis merupakan 2 (dua) komponen utama yang tidak dapat dipisahkan. Keduanya menjadi dasar dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah sebagai alat bukti yang kuat bagi pemegang hak. Secara normatif, pengertian data fisik dan data yuridis diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah serta bangunan atau bagian bangunan yang ada di atasnya.²²¹ Sementara itu, data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum tanah dan bangunan, termasuk hak yang membebaninya, serta subjek hak yang bersangkutan.²²²

²²⁰ Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang, 2016, hlm. 121

²²¹ Lihat dalam Pasal 1 Angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

²²² Lihat dalam Pasal 1 Angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Data fisik mencerminkan kondisi nyata suatu bidang tanah di lapangan. Data ini diperoleh melalui kegiatan pengukuran, pemetaan, dan penetapan batas tanah oleh petugas yang berwenang. Keakuratan data fisik sangat penting untuk mencegah terjadinya sengketa batas tanah, karena data ini menjadi dasar dalam penentuan luas dan letak objek hak. Oleh karena itu, dalam proses pendaftaran tanah, kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik harus dilakukan secara cermat dan teliti. Data yuridis pada sisi yang lain berkaitan dengan aspek hukum dari suatu bidang tanah, yaitu mengenai siapa yang berhak atas tanah tersebut, jenis hak yang dimiliki, serta adanya beban atau hak lain di atas tanah tersebut, seperti Hak Tanggungan. Data yuridis diperoleh melalui penelitian dokumen dan alat bukti kepemilikan, seperti akta, surat keterangan, maupun bukti perolehan hak lainnya.²²³

Apabila dilihat dari konsep kepastian hukum, keberadaan sertipikat adalah dalam rangka memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Hal ini dikarenakan, kepastian hukum dimaknai sebagai seperangkat aturan dalam suatu negara yang berfungsi untuk menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara.²²⁴ Adanya kepastian hukum, setiap individu memiliki jaminan untuk memperoleh hak-haknya sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam kondisi tertentu.²²⁵ Implikasi dari adanya kepastian hukum melalui sertipikat tanah yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, seringkali pemegang hak atas tanah melakukan perbuatan hukum berupa pembiayaan

²²³ Sendhy Ficriyanta, Soesi Idayanti, dan Moh Taufik, *Loc. Cit*

²²⁴ Dharma Yuda Putra, Elwi Danil, Muhammad Hasbi, *Loc. Cit*

²²⁵ Soeroso, *Loc. Cit*

murabahah, dengan menggunakan sertifikat tersebut sebagai jaminan dari fasilitas pembiayaan murabahah tersebut.

Mekanisme menggunakan sertifikat hak atas tanah dalam rangka pembiayaan murabahah disebut dengan pembebanan hak tanggungan terhadap sertifikat tersebut. Hal ini berarti bahwa, hak tanggungan merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian pokoknya yaitu pembiayaan murabahah. Pembiayaan dengan akad murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Perbankan syariah dalam teknisnya, akad ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty contracts*, karena dalam murabahah ditentukan *require rate of profitnya* (keuntungan yang ingin diperoleh).²²⁶ Selaras dengan yang tercantum dalam daftar istilah buku himpunan fatwa DSN (dewan Syariah Nasional) dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan murabahah adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.

Jaminan dalam pembiayaan murabahah merupakan instrumen yang digunakan oleh lembaga keuangan syariah untuk meminimalisir risiko wanprestasi dari nasabah. Secara prinsip, akad murabahah tidak mensyaratkan adanya jaminan, karena hubungan yang dibangun didasarkan pada kepercayaan (*trust*) dan keterbukaan. Namun, dalam praktik perbankan syariah modern, keberadaan jaminan diperbolehkan sebagai bentuk penerapan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*), selama tidak bertentangan dengan nilai-nilai

²²⁶ Adiwarman Karim, *Loc. Cit*

syariah. Fungsi utama jaminan adalah untuk memastikan bahwa nasabah memenuhi kewajibannya dalam membayar harga jual yang telah disepakati, terutama dalam skema pembayaran secara angsuran.²²⁷

Jaminan dalam bahasa Arab dikenal dengan istilah *al-rahn*, yang secara etimologis berarti tetap atau tertahan. Makna ‘tertahan’ ini merujuk pada penahanan suatu barang sebagai jaminan atas suatu hak, sebagaimana tercermin dalam QS. Al-Muddassir ayat 38. Konteksnya, penahanan dimaksudkan agar suatu barang dapat dijadikan sebagai pengganti pelunasan apabila kewajiban tidak dipenuhi.²²⁸ Menurut Sayyid Sabiq, *al-rahn* secara syar’i adalah menjadikan suatu harta yang memiliki nilai menurut syariat sebagai jaminan utang, sehingga memungkinkan pelunasan utang tersebut, baik seluruhnya maupun sebagian, dari barang jaminan tersebut.²²⁹ Sementara itu, Mazhab Hambali mendefinisikan *al-rahn* sebagai barang yang dijadikan jaminan utang, di mana nilainya digunakan untuk melunasi utang apabila debitur tidak mampu membayarnya.

Pada prinsipnya, *al-rahn* merupakan bagian dari praktik utang-piutang yang memiliki dimensi sosial, yaitu tolong-menolong. Hukum Islam memberikan perlindungan terhadap kepentingan kreditur agar tidak dirugikan, sehingga diperbolehkan meminta jaminan dari debitur. Apabila debitur tidak mampu melunasi utangnya, maka barang jaminan tersebut dapat dijual untuk menutupi kewajiban yang belum terpenuhi. Meskipun demikian, keberadaan

227 Imron Rosyadi, *Loc. Cit*

228 Rahmat Syafei, *Loc. Cit*

229 Sayyid As-sabiq, *Loc. Cit*

jaminan dalam konsep *al-rahn* bukanlah suatu keharusan mutlak, melainkan lebih menekankan pada nilai solidaritas dan kepercayaan.²³⁰

Jaminan syariah dalam praktiknya terbagi menjadi 2 (dua) bentuk utama, yaitu *al-rahn* sebagai jaminan kebendaan dan *al-kafalah* sebagai jaminan perorangan. Keduanya merupakan bagian dari sistem hukum syariah yang terdiri atas asas, norma, dan kelembagaan yang saling berkaitan secara fungsional. Perikatan syariah (*iltizam*) menjadi dasar lahirnya jaminan syariah, sehingga jaminan hanya dapat ada setelah adanya perjanjian pokok. Oleh karena itu, dalam perspektif hukum perdata, jaminan syariah bersifat sebagai perjanjian tambahan (*accessoir*), sedangkan perikatan syariah merupakan perjanjian pokoknya.²³¹

Konsep *al-rahn* juga memiliki perbedaan dengan lembaga jaminan dalam hukum konvensional. *Al-rahn* dari segi objek tidak membedakan antara benda bergerak dan tidak bergerak, berbeda dengan gadai yang hanya berlaku untuk benda bergerak. Selain itu, dalam *al-rahn*, barang jaminan pada prinsipnya masih dapat dimanfaatkan oleh pihak yang berutang, yang menjadi salah satu ciri khasnya. Hal ini berbeda dengan konsep jaminan konvensional tertentu yang membatasi pemanfaatan barang jaminan. *Al-rahn* pada sisi yang lain juga tidak sepenuhnya sama dengan jaminan fidusia. Beberapa konsep kepemilikan atau penguasaan barang jaminan dapat berada pada pihak pemberi pinjaman, sedangkan dalam fidusia, kepemilikan dialihkan secara kepercayaan namun

²³⁰ *Ibid*

²³¹ *Ibid* hlm. 147

penguasaan tetap berada pada debitur. Oleh karena itu, *al-rahn* memiliki karakteristik tersendiri sebagai jaminan yang berlandaskan hukum Islam. Seiring perkembangannya, dikenal beberapa bentuk *al-rahn*, antara lain *rahn iqar* (atau *rahn rasmi*) yang berkaitan dengan benda tidak bergerak dan memiliki kemiripan dengan hak tanggungan, *rahn hiyazi* yang menyerupai gadai karena barang berada dalam penguasaan kreditur, serta *rahn tasjily* yang mirip dengan fidusia karena barang tetap dikuasai debitur, sementara bukti kepemilikannya diserahkan kepada kreditur.²³²

Praktik perbankan syariah, termasuk dalam akad murabahah, jaminan tetap dibutuhkan sebagai bentuk tanggung jawab nasabah dan mitigasi risiko. Hal ini juga diperbolehkan berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, yang pada prinsipnya membolehkan adanya jaminan untuk mencegah penyimpangan oleh nasabah. Namun demikian, fatwa tersebut belum secara tegas mengatur mengenai penggunaan jaminan konvensional dalam akad syariah. Pada kenyataannya, lembaga keuangan syariah di Indonesia masih menggunakan lembaga jaminan konvensional, seperti hak tanggungan, fidusia, dan gadai, karena belum adanya pengaturan komprehensif mengenai jaminan syariah dalam hukum positif. Hal ini menimbulkan dualisme, di mana akad murabahah tunduk pada prinsip syariah, sementara jaminan yang digunakan tunduk pada peraturan perundang-undangan nasional.²³³

²³² *Ibid*

²³³ Lihat pada Fatwa MUI No. 68/DSN-MUI/III/2008 tentang Rahn tasjily, Fatwa DSN No. 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Mudharabah (*Qiradh*), Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah, dan Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah

Kondisi tersebut berpotensi menimbulkan ketidaksinkronan, terutama karena hukum jaminan konvensional mengenal konsep utang-piutang dengan bunga, sedangkan murabahah menggunakan konsep margin keuntungan. Perbedaan ini dapat memunculkan perdebatan mengenai kesesuaian prinsip syariah (*sharia compliance*) dan bahkan menimbulkan keraguan terhadap keabsahan akad apabila tidak diselaraskan dengan baik. Idealnya dalam pembiayaan murabahah digunakan jaminan yang berbasis syariah (*al-rahn*) agar selaras dengan prinsip-prinsip hukum Islam. Namun, dalam praktiknya, penggunaan jaminan konvensional masih menjadi pilihan karena memberikan kepastian hukum dan kekuatan eksekutorial, meskipun tetap memerlukan harmonisasi agar tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

Sayangnya terkait jaminan konvensional yang digunakan dalam akad syariah masih menjadi perdebatan panjang. Merujuk pendapat yang lain, meski pembiayaan murabahah didasarkan pada prinsip syariah, dalam hal pengikatan jaminan tetap menggunakan ketentuan hukum positif yang berlaku di Indonesia. Untuk jaminan berupa tanah dan/atau bangunan, pengikatannya dilakukan melalui lembaga jaminan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Hal ini menunjukkan bahwa secara konsep akadnya bersifat syariah, namun dari sisi legal formal, khususnya terkait jaminan kebendaan, tetap mengacu pada sistem hukum nasional.²³⁴

Penggunaan hak tanggungan sebagai lembaga jaminan memberikan kepastian hukum dan kekuatan eksekutorial bagi lembaga keuangan syariah

234 Imron Rosyadi, *Loc. Cit*

apabila terjadi wanprestasi. Keberadaan hak tanggungan, kreditur (dalam hal ini bank syariah) memiliki hak preferen untuk didahulukan dalam pelunasan piutang melalui eksekusi objek jaminan.²³⁵ Namun demikian, pelaksanaan eksekusi tetap harus memperhatikan prinsip keadilan dan tidak mengandung unsur dzalim, serta dilakukan sesuai prosedur hukum yang berlaku. Oleh karena itu, keberadaan jaminan dalam pembiayaan murabahah mencerminkan adanya harmonisasi antara prinsip syariah dan hukum positif. Akad, di satu sisi tetap berlandaskan pada nilai-nilai syariah, sementara di sisi lain, aspek perlindungan hukum dan kepastian eksekusi dijamin melalui penggunaan lembaga jaminan seperti hak tanggungan.²³⁶

Hak tanggungan dalam pembiayaan murabahah difungsikan untuk mengamankan pelunasan kewajiban tersebut, bank syariah tetap mensyaratkan adanya jaminan kebendaan. Objek pembiayaan berupa tanah atau bangunan, jaminan tersebut dibebankan dalam bentuk Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam UUHT, sehingga meskipun dasar hubungan hukumnya adalah akad jual beli (murabahah), aspek pengamanannya tetap menggunakan instrumen hukum jaminan yang sama seperti pada perjanjian kredit konvensional. Keberadaan Hak Tanggungan dalam pembiayaan murabahah menunjukkan bahwa hukum jaminan kebendaan bersifat netral terhadap sistem perbankan, baik konvensional maupun syariah.

²³⁵ Binti Nur Asiyah, *Loc. Cit*

²³⁶ Arin Fitria Novalianing Firdaus, Isrofah Aina, M. Vicky Ridhotullah, dan Sinwani, *Loc. Cit*

Meskipun dalam praktik, keberadaan jaminan tidak dapat sepenuhnya memberikan keamanan kepada pihak kreditor. Kadangkala, ditengah proses pembiayaan murabahah terjadi risiko-risiko pembiayaan yang tidak terduga seperti adanya peristiwa yang mengakibatkan tanah atau objek dari hak tanggungan yang berupa objek tanah tidak dapat diidentifikasi karena terjadi bencana alam. Contoh konkrit, seperti bencana banjir bandang dan tanah bergerak yang belakangan ini terjadi di Aceh, Sumatera Barat, hingga Tegal yang menyebabkan tanah menjadi tidak dapat diidentifikasi atau bahkan musnah, padahal di lain sisi tanah tersebut sedang terikat hak tanggungan atas pembiayaan murabahah.

Sebagaimana diantara tanah tidak dapat diidentifikasi adalah sesuatu yang berbeda dengan tanah musnah. Tanah tidak dapat diidentifikasi, masih terdapat kemungkinan tanah tersebut kembali karena berarti secara fisik masih ada, namun diperlukan penyesuaian lagi melalui rekonstruksi atau penataan batas dan/atau pengembalian batas terhadap data fisik dari objek tanah tersebut. Sedangkan, tanah musnah berarti hilang secara fisik sehingga tidak mungkin lagi data fisik itu dikembalikan melalui suatu upaya seperti rekonstruksi atau penataan batas dan/atau pengembalian batas. Meskipun demikian, tanah tidak dapat diidentifikasi dapat berkemungkinan menjadi tanah musnah melalui mekanisme penetapan tanah musnah oleh Kantor Pertanahan.²³⁷

²³⁷ Hasil Interview dengan Bapak Masyhud Asyhari, Ahli dan Dosen Hukum Agraria pada Universitas Islam Indonesia, tanggal 25 Juni 2026 Pukul 11.20 WIB di Universitas Islam Indonesia, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta

Hukum pertanahan Indonesia, konsep tanah musnah berkaitan erat dengan hapusnya hak atas tanah akibat hilangnya objek secara fisik. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) secara tegas mengatur bahwa hak atas tanah dapat hapus apabila tanahnya musnah. Ketentuan ini menunjukkan bahwa eksistensi hak atas tanah sangat bergantung pada keberadaan objeknya, dan apabila objek tanah tidak lagi ada maka hubungan hukum antara subjek dan objek juga berakhir secara otomatis.²³⁸

Secara konseptual, tanah musnah diartikan sebagai kondisi di mana tanah tidak lagi dapat diidentifikasi secara fisik maupun fungsional, misalnya akibat bencana alam seperti abrasi pantai, longsor, tenggelam, atau perubahan geografis lainnya. Dalam kajian hukum agraria, kondisi ini menimbulkan akibat hukum berupa hapusnya hak atas tanah karena objeknya tidak lagi memenuhi syarat sebagai benda yang dapat dimiliki. Hal ini sejalan dengan prinsip bahwa hak atas tanah bersifat konkret dan melekat pada objek fisik tertentu.²³⁹

Praktiknya, penentuan suatu tanah sebagai tanah musnah tidak dapat dilakukan secara sepihak, melainkan harus melalui proses administratif oleh instansi yang berwenang, yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN). Proses ini melibatkan identifikasi lapangan, verifikasi data fisik dan yuridis, serta penetapan resmi untuk kemudian dilakukan pencatatan penghapusan hak dalam

238 Haris Munandar, Syaiful Aziz, dan Armasito, *Loc. Cit*

239 Rosmita, Fitriani, dan Nasaruddin, *Loc. Cit*

buku tanah. Prosedur ini penting untuk menjaga tertib administrasi pertanahan dan mencegah potensi sengketa di kemudian hari.²⁴⁰

Perspektif perlindungan hukum, hapusnya hak atas tanah karena tanah musnah menimbulkan implikasi serius bagi pemegang hak, terutama dalam hal kehilangan aset dan kepastian hukum. Oleh karena itu, dalam beberapa kondisi tertentu, negara hadir melalui kebijakan hukum untuk memberikan solusi, seperti relokasi atau bentuk kompensasi, khususnya apabila tanah musnah akibat bencana alam berskala besar. Hal ini menunjukkan bahwa hukum pertanahan tidak hanya bersifat normatif, tetapi juga responsif terhadap kondisi sosial masyarakat.²⁴¹

Lebih lanjut, dalam perspektif teoritis, tanah musnah juga berkaitan dengan asas kepastian hukum dan asas keadilan dalam hukum agraria. Kepastian hukum diwujudkan melalui penghapusan hak secara administratif yang jelas, sedangkan keadilan tercermin dalam perlindungan terhadap masyarakat yang terdampak. Oleh karena itu, pengaturan mengenai tanah musnah tidak hanya berfungsi sebagai mekanisme hukum, tetapi juga sebagai instrumen untuk menjaga keseimbangan antara kepentingan individu dan kepentingan umum.²⁴²

Tanah dapat dikategorikan sebagai musnah apabila mengalami perubahan atau kerusakan yang menyebabkan hilangnya fungsi maupun keberadaan fisiknya.²⁴³ Dalam kajian hukum dan lingkungan, penyebab tanah musnah umumnya dapat dibedakan menjadi faktor alam dan faktor non-alam.

²⁴⁰ *Ibid*

²⁴¹ Shindy Nadya Sampelan, *Loc. Cit*

²⁴² *Ibid* hlm. 185-201

²⁴³ *Ibid* hlm. 139-141

Faktor alam meliputi bencana seperti abrasi pantai, erosi, longsor, banjir, gempa bumi, serta tenggelam akibat kenaikan permukaan air laut. Wilayah pesisir, abrasi menjadi penyebab dominan hilangnya tanah, yang bahkan dapat menghapus batas-batas bidang tanah secara permanen. Fenomena ini menunjukkan bahwa tanah sebagai objek hukum memiliki keterkaitan erat dengan dinamika lingkungan alam.

Selain faktor alam, tanah musnah juga dapat disebabkan oleh faktor non-alam, seperti aktivitas manusia, termasuk pembangunan infrastruktur skala besar, eksploitasi sumber daya alam, serta proyek reklamasi atau penggenangan wilayah. Beberapa kasus, perubahan penggunaan lahan yang tidak terkendali juga dapat mengakibatkan degradasi hingga hilangnya fungsi tanah. Oleh karena itu, penyebab tanah musnah tidak hanya bersifat natural, tetapi juga dipengaruhi oleh kebijakan dan aktivitas manusia, yang pada akhirnya berdampak pada keberlangsungan objek hak atas tanah.

Tanah yang dinyatakan musnah menimbulkan berbagai akibat hukum, terutama berkaitan dengan hapusnya hak atas tanah. Secara prinsipil, apabila objek tanah tidak lagi ada, maka hak yang melekat di atasnya juga hapus secara hukum. Hal ini berlaku untuk berbagai jenis hak atas tanah, seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Akibat hukum lainnya adalah dihapusnya data pendaftaran tanah dalam administrasi pertanahan, baik dalam buku tanah maupun sertifikat. Proses ini dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) melalui mekanisme verifikasi dan penetapan resmi, sehingga

status hukum tanah tersebut menjadi jelas dan tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.²⁴⁴

Selain itu, tanah musnah juga berdampak pada aspek perlindungan hukum bagi pemegang hak. Pemegang hak kehilangan objek kepemilikan sehingga tidak lagi memiliki dasar hukum untuk menguasai atau memanfaatkan tanah tersebut. Dalam kondisi tertentu, terutama jika tanah musnah disebabkan oleh bencana alam atau kebijakan negara, pemerintah dapat memberikan solusi berupa relokasi, ganti kerugian, atau bentuk perlindungan lainnya sebagai bagian dari tanggung jawab negara terhadap warga negara.²⁴⁵

Lebih jauh, tanah yang tidak dapat diidentifikasi sehingga ditetapkan menjadi tanah musnah juga dapat menimbulkan implikasi terhadap hubungan hukum lain yang melekat pada tanah tersebut, seperti hak tanggungan. Apabila objek jaminan berupa tanah musnah, maka akan mempengaruhi keberadaan jaminan itu sendiri dan berpotensi menimbulkan permasalahan hukum antara kreditur dan debitur. Oleh karena itu, pengaturan mengenai tanah musnah memiliki peran penting dalam menjaga kepastian hukum dan perlindungan bagi para pihak. Terkait nasib hak tanggungan yang masih mengikat, dimana pembiayaan murabahah masih berjalan tetapi tanah sebagai objek jaminan hak tanggungan sudah tidak ada secara fisik apabila dilihat dari data fisik antara di sertipikat dan secara faktual di lapangan. Hal tersebut memang tidak serta merta utang yang dijaminakan dengan hak tanggungan lunas, akan tetapi keberadaan

244 Nurul Anam, *Loc. Cit*

245 *Ibid*

tanah sebagai objek hukum memiliki peran penting tidak hanya dalam konteks hak atas tanah, tetapi juga sebagai objek jaminan dalam lembaga Hak Tanggungan. Ketika tanah dinyatakan musnah, maka tidak hanya berdampak pada hapusnya hak atas tanah, tetapi juga berimplikasi langsung terhadap keberadaan Hak Tanggungan yang melekat di atasnya.²⁴⁶

Mengenai hal tersebut diatas, harus dilakukan mekanisme administrative berupa penetapan tanah musnah oleh Badan Pertanahan Nasional dengan merujuk pada ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2024 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Tanah Musnah.

Sebelum menganalisis penetapan tanah musnah, merujuk Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2024 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Tanah Musnah (selanjutnya disingkat PERMEN Tanah Musnah) menyatakan bahwa: ‘Hak Pengelolaan dan/atau hak atas tanah hapus karena tanahnya musnah’. Pasal 2 ayat (2) PERMEN Tanah Musnah menyatakan bahwa:

“Tanah musnah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bidang tanah yang:

²⁴⁶ Hasil Interview dengan Bapak Masyhud Asyhari, Ahli dan Dosen Hukum Agraria pada Universitas Islam Indonesia, tanggal 25 Juni 2026 Pukul 11.20 WIB di Universitas Islam Indonesia, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta

- a. Sudah berubah dari bentuk asalnya karena peristiwa alam;
- b. Tidak dapat diidentifikasi lagi; dan
- c. Tidak dapat difungsikan, digunakan, dan dimanfaatkan sebagaimana mestinya.”

Pasal 2 ayat (3) PERMEN Tanah Musnah menyatakan bahwa: ‘Hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bidang tanah yang sudah terdaftar dan bidang tanah belum terdaftar’. Penetapan tanah musnah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan.²⁴⁷ Pasal 3 Ayat (1) PERMEN Tanah Musnah menyatakan bahwa:

“Tata cara penetapan tanah musnah dilakukan dengan tahapan sebagai berikut:

- a. Penetapan lokasi bidang tanah yang terindikasi sebagai tanah musnah;
- b. Pembentukan tim peneliti tanah musnah;
- c. Sosialisasi;
- d. Identifikasi, inventarisasi, dan pengkajian;
- e. Pengumuman;
- f. Pelaksanaan rekonstruksi atau reklamasi apabila pemilik tanah menyatakan akan melakukan rekonstruksi atau reklamasi; dan
- g. Penerbitan keputusan penetapan tanah musnah.”

Ketentuan diatas merupakan prosedur dan mekanisme penetapan tanah tidak dapat diidentifikasi menjadi tanah musnah. Apabila tanah yang menjadi objek jaminan hak tanggungan dalam pembiayaan murabahah tidak dapat dilakukan rekonstruksi atau reklamasi sampai dengan batas waktu yang ditentukan sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (1) PERMEN Tanah Musnah, maka berdasarkan Pasal 14 ayat (7) PERMEN Tanah Musnah terhadap tanah yang dimaksud ditetapkan sebagai tanah musnah. Pasal 16 ayat (2) PERMEN Tanah Musnah menyatakan bahwa: ‘berdasarkan penetapan tanah

²⁴⁷ Lihat Ketentuan dalam Pasal 2 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2024 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Tanah Musnah

musnah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pengelolaan dan/atau Hak Atas Tanah yang melekat di atas Bidang Tanah musnah menjadi hapus'. Pasal 16 ayat (4) PERMEN Tanah Musnah menyatakan bahwa: 'Dalam hal tanah musnah ditetapkan terhadap sebagian Bidang Tanah, Hak Pengelolaan dan/atau Hak Atas Tanah menjadi hapus hanya atas sebagian Bidang Tanah yang ditetapkan sebagai tanah musnah'. Pasal 16 ayat (5) PERMEN Tanah Musnah menyatakan bahwa: 'Penetapan tanah musnah dan hapusnya Hak Pengelolaan dan/atau Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dituangkan dalam bentuk keputusan'. Kemudian, disampaikan kepada pemegang hak atas tanah terkait surat keputusan tanah musnah tersebut.²⁴⁸

Ketika tanah diputuskan sebagai tanah musnah, maka berdasarkan Pasal 17 ayat (5) PERMEN Tanah Musnah, baik sertifikat dan buku tanah dinyatakan tidak berlaku lagi dan tidak memiliki kekuatan hukum apapun.²⁴⁹ Hal tersebut menjadi persoalan ketika tanah melalui sertifikatnya masih dijadikan sebagai jaminan hak tanggungan terhadap pembiayaan murabahah, karena akan memiliki dampak bagi pihak bank syariah maupun nasabah itu sendiri. Terkait hal ini tentunya perlu dilakukan analisis terkait akibat hukum bagi pemegang hak atas tanah yang tidak dapat diidentifikasi akibat bencana alam dalam pembiayaan murabahah.

²⁴⁸ Lihat ketentuan dalam Pasal 16 ayat (6) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2024 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Tanah Musnah

²⁴⁹ Hasil Interview dengan Bapak Masyhud Asyhari, Ahli dan Dosen Hukum Agraria pada Universitas Islam Indonesia, tanggal 25 Juni 2026 Pukul 11.20 WIB di Universitas Islam Indonesia, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta

1. Implikasi Tanah Musnah terhadap Hak Tanggungan

Hak Tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur. Pasal 18 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) menyatakan bahwa salah satu sebab hapusnya Hak Tanggungan adalah hapusnya hak atas tanah yang menjadi objek jaminan. Artinya, apabila tanah yang tidak dapat diidentifikasi ditetapkan menjadi tanah musnah, maka hak atas tanah tersebut juga hapus, yang secara otomatis menyebabkan hapusnya Hak Tanggungan.

Secara teoritis, hal ini sejalan dengan sifat Hak Tanggungan sebagai perjanjian *accessoir*, yaitu perjanjian tambahan yang keberadaannya bergantung pada perjanjian pokok dan objek yang dijamin. Ketika objek jaminan tidak lagi ada, maka jaminan tersebut kehilangan dasar eksistensinya, sehingga dengan kata lain musnahnya tanah menyebabkan hilangnya objek jaminan sehingga Hak Tanggungan tidak lagi dapat dipertahankan.²⁵⁰ Namun demikian, perlu diperhatikan bahwa hapusnya Hak Tanggungan tidak serta-merta menghapus utang yang dijamin. Utang tetap ada dan wajib dilunasi oleh debitur, meskipun jaminan yang semula mengikat telah hilang.²⁵¹ Kondisi ini menimbulkan risiko hukum bagi kreditur karena kehilangan jaminan kebendaan yang memberikan kedudukan preferen. Dasarnya adalah bahwa

²⁵⁰ Dian Dewi Khasanah, dan Alfons, Analisis Yuridis Akibat dari Musnahnya Obyek Jaminan yang Dilekati Hak Tanggungan Karena Bencana Alam, *Jurnal Widya Bhumi*, Volume 01 Nomor 02, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta, 2021, hlm. 150-158

²⁵¹ Hasil Interview dengan Bapak Masyhud Asyhari, Ahli dan Dosen Hukum Agraria pada Universitas Islam Indonesia, tanggal 25 Juni 2026 Pukul 11.20 WIB di Universitas Islam Indonesia, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta

hak tanggungan merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*) dari perjanjian pokok pembiayaan murabahah. Hapusnya hak tanggungan sebagai perjanjian tambahan tidak serta merta menghapus perjanjian pokok, kecuali perjanjian pokok yang hapus maka perjanjian tambahan secara serta merta akan hapus juga (sesuai dengan salah satu penyebab hapusnya hak tanggungan adalah hapusnya utang).

Perlu digarisbawahi adalah ketika hak tanggungan hapus karena perjanjian pokoknya hapus, harus dilihat melalui konsep ada dan tidaknya klausul *force majeure* dalam perjanjian pokok yang menyatakan apabila tanah sebagai objek hak tanggungan musnah, maka perjanjian pokok turut selesai yang berimplikasi pada hapusnya hak tanggungan. Keadaan memaksa atau *force majeure* adalah suatu keadaan yang terjadi setelah dibuatnya perjanjian yang menghalangi debitur untuk memenuhi prestasinya. Debitur tidak dapat dipersalahkan dan tidak harus menanggung resiko dan tidak dapat menduga terjadinya suatu tersebut pada waktu akad perjanjian dibuat. *Force majeure* akibat kejadian tidak terduga tersebut bisa dikarenakan terjadinya suatu hal yang diluar kekuasaan debitur yang mana keadaan tersebut bisa dijadikan alasan untuk dibebaskan dari kewajiban membayar ganti rugi.²⁵² Ada beberapa pasal yang dapat dijadikan pedoman tentang *force majeure* di dalam KUHPerdara, diantaranya Pasal 1244, 1245, 1545, 1553, 1444, 1445 dan Pasal 1460 KUHPerdara.²⁵³

252 H. Amran Suadi, *Loc. Cit*

253 *Ibid*

Pasal 1244 KUHPerdara menjelaskan terkait pembayaran ganti rugi dan bunga apabila si berutang tidak bisa membuktikan dirinya mengalami hal yang tak terduga hingga menyebabkan dirinya tidak bisa memenuhi prestasinya. Pasal 1245 KUHPerdara menjelaskan mengenai pembebasan pembayaran biaya, rugi dan bunga apabila telah terjadi keadaan memaksa atau karena suatu keadaan yang tidak disengaja, si berutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau karena hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang.

Pasal 1545 KUHPerdara menjelaskan tentang musnahnya barang tertentu yang telah dijanjikan untuk ditukar di luar kesalahan pemiliknya, maka persetujuan dianggap gugur dan pihak yang telah memenuhi persetujuan dapat menuntut kembali barang yang telah ia berikan dalam tukar menukar. Pasal 1553 KUHPerdara menjelaskan tentang musnahnya barang seluruhnya yang disewakan dalam masa sewa karena suatu kejadian yang tak disengaja, maka persetujuan sewa gugur demi hukum. Jika barang yang bersangkutan hanya sebagian musnah, maka penyewa dapat memilih menurut keadaan, akan meminta pengurangan atau akan meminta pembatalan persetujuan sewa, tetapi dalam kedua hal itu ia tidak berhak atas ganti rugi.

Pasal 1444 KUHPerdara menjelaskan mengenai hapusnya suatu perikatan apabila barang tertentu yang menjadi pokok persetujuan musnah, tak dapat diperdagangkan, atau hilang hingga tak diketahui sama sekali apakah barang itu masih ada atau tidak, asalkan barang itu musnah atau hilang di luar kesalahan debitur dan sebelum ia lalai menyerahkannya. Meskipun

debitur lalai menyerahkan barang tersebut, perikatan tetap hapus jika barang itu akan musnah juga dengan cara yang sama di tangan kreditur, seandainya barang tersebut sudah diserahkan kepadanya. Namun dalam hal ini tidak serta merta si berutang bisa sembarangan beralasan, karena si berutang diwajibkan membuktikan kejadian tak terduga yang dikemukakannya. Melalui cara bagaimanapun suatu barang hilang atau musnah, orang yang mengambil barang itu sekali-kali tidak bebas dan kewajiban untuk mengganti harga.

Pasal 1445 KUHPerdara menjelaskan tentang kewajiban memberikan hak dan tuntutan tersebut kepada kreditur jika barang yang terutang musnah, tak lagi dapat diperdagangkan, atau hilang di luar kesalahan debitur. Pasal 1460 KUHPerdara menjelaskan tentang barang yang dijual itu berupa barang yang sudah ditentukan, maka sejak saat pembelian, barang itu menjadi tanggungan pembeli, meskipun penyerahannya belum dilakukan dan penjual berhak menuntut harganya.

Adanya *force majeure* tidak serta merta dapat dijadikan alasan debitur untuk berlindung dari alasan keadaan memaksa karena hanya ingin lari dari tanggung jawabnya, maka harus ada beberapa syarat supaya tidak terjadi hal demikian. Purwahid Patrik menyatakan ada 3 syarat untuk berlakunya keadaan *force majeure*, yaitu:²⁵⁴

- a. Harus ada halangan untuk memenuhi kewajibannya;
- b. Halangan tersebut terjadi bukan karena kesalahan debitur; dan
- c. Tidak disebabkan oleh keadaan yang menjadi resiko debitur.

254 *Ibid* hlm. 116

Bencana alam merupakan bentuk klasik dan paling umum dari *force majeure*. Hukum positif Indonesia, memberikan pengertian bencana alam yang dirumuskan dalam Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana, yang mencakup antara lain gempa bumi, tsunami, letusan gunung berapi, banjir, kekeringan, angin topan, dan tanah longsor. Bencana alam memiliki karakteristik yang secara inheren memenuhi unsur-unsur *force majeure*, yaitu karena berasal dari luar kehendak manusia (eksternalitas), ketidakpastian (*unpredictability*) karena tidak dapat dipastikan waktu dan dampaknya, ketidakmampuan untuk dicegah (*unavoidability*) meskipun teknologi mitigasi berkembang, dan dampak langsung terhadap prestasi, baik secara fisik maupun administratif.²⁵⁵ Namun, penting untuk ditegaskan bahwa keberadaan bencana alam tidak serta-merta menghapus kewajiban kontraktual. Diperlukan pembuktian bahwa bencana tersebut secara nyata menghalangi pelaksanaan prestasi (*causal link*). Tanpa adanya hubungan kausal tersebut, dalil *force majeure* tidak dapat diterima.

Force majeure dalam doktrin hukum dalam kaitannya dengan akibat bencana alam dapat dianalisis melalui teori ketidakmungkinan (*Impossibility Theory*), menyatakan bahwa suatu perikatan hapus apabila pelaksanaannya menjadi tidak mungkin secara objektif. Konteks bencana alam, ketidakmungkinan dapat terjadi ketika objek perjanjian musnah (misalnya tanah longsor menghancurkan objek jual beli).²⁵⁶ *Force majeure* dalam

²⁵⁵ Nathasya Jhonray Siregar, dan Tasya Amira Frananda Siregar, *Loc. Cit*

²⁵⁶ Niru Anita Sinaga, *Loc. Cit*

kaitannya dengan bencana alam yang menyebabkan tanah musnah masuk kepada klasifikasi *force majeure* permanen yang berarti dampak bencana bersifat irreversibel (misalnya tanah hilang akibat abrasi). Klasifikasi ini penting karena menentukan konsekuensi hukum terhadap keberlanjutan perjanjian.²⁵⁷

Penilaian bencana alam sebagai *force majeure*, dalam praktik peradilan, terdapat beberapa parameter yang digunakan untuk menilai apakah bencana alam dapat dikualifikasikan sebagai *force majeure*, yaitu:²⁵⁸

- a. Tidak dapat diprediksi secara wajar (*foreseeability test*), berkaitan dengan apakah pada saat kontrak dibuat, para pihak dapat memperkirakan kemungkinan terjadinya bencana tersebut.
- b. Tidak dapat dihindari (*avoidability test*), berkaitan dengan apakah debitur memiliki kemampuan untuk mencegah atau meminimalisir dampak bencana.
- c. Hubungan kausal langsung (*causality test*), berkaitan dengan apakah bencana alam secara langsung menyebabkan tidak terlaksananya prestasi.
- d. Tidak adanya kesalahan (*absence of fault*), berkaitan dengan apakah debitur bebas dari kelalaian atau kesalahan.

Parameter ini menunjukkan bahwa *force majeure* bukan sekadar fakta peristiwa, tetapi merupakan konstruksi hukum yang harus dibuktikan secara

²⁵⁷ Nathasya Jhonray Siregar, dan Tasya Amira Frananda Siregar, *Loc. Cit* 258 *Ibid* hlm. 310-315

komprehensif. Apabila bencana alam terbukti sebagai *force majeure*, maka akibat hukumnya meliputi pembebasan dari tanggung jawab ganti rugi sebagaimana merujuk ketentuan Pasal 1244–1245 KUHPdata, tidak dianggap sebagai wanprestasi, penangguhan atau penghapusan perikatan, tergantung sifat *force majeure*, dan penyesuaian hubungan kontraktual, terutama dalam kontrak modern yang memuat klausula renegotiasi. Banyak kontak dalam praktik kontemporer, mengatur secara rinci daftar peristiwa yang termasuk *force majeure*, termasuk bencana alam, untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Namun, perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi menimbulkan pergeseran dalam penilaian *force majeure*. Bencana alam yang dahulu dianggap sepenuhnya tidak terduga kini sebagian dapat diprediksi (misalnya melalui sistem peringatan dini gempa atau cuaca).²⁵⁹

2. Implikasi Tanah Musnah dalam Pembiayaan Murabahah Kontradiksi dengan Konsep Hak Tanggungan

Praktik bank syariah, khususnya dalam akad murabahah, tanah sering dijadikan sebagai objek jaminan melalui pembebanan Hak Tanggungan. Murabahah sendiri merupakan akad jual beli dengan margin keuntungan yang disepakati, namun dalam praktiknya melahirkan kewajiban pembayaran (utang) dari nasabah kepada bank. Ketika tanah yang dijadikan jaminan dalam pembiayaan murabahah musnah, maka timbul persoalan hukum, yaitu hilangnya objek jaminan yang sebelumnya menjadi alat pengaman bagi bank.

²⁵⁹ Rizki Tri Anugrah Bhakti, *Loc. Cit*

Dalam kondisi ini, meskipun jaminan hapus, kewajiban nasabah untuk melunasi pembiayaan tetap ada karena akad murabahah sebagai perjanjian pokok tidak ikut hapus.²⁶⁰

Hal ini menunjukkan adanya dualisme antara prinsip syariah dan mekanisme hukum positif. Jaminan (*rahn*) dalam perspektif syariah bersifat sebagai penguat kepercayaan dan bukan unsur utama akad. Namun dalam praktik perbankan modern, jaminan menjadi instrumen penting untuk mitigasi risiko. Oleh karena itu, hilangnya jaminan akibat tanah musnah dapat mengganggu prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dalam perbankan syariah. Hal ini menunjukkan bahwa konsep hak tanggungan kontradiksi dengan konsep pembiayaan murabahah ketika objek hak tanggungan yaitu tanah yang digunakan untuk menjamin utang justru diputuskan musnah akibat bencana alam. Letak kontradiksinya adalah pada konsep hak tanggungan yang hapus karena objek hak tanggungan yaitu hak atas tanah itu musnah atau hapus. Sedangkan, konsep pembiayaan murabahah meletakkan keberadaan jaminan (*rahn*) bukan sebagai unsur utama sahnyanya akad.

3. Permasalahan dan Risiko Hukum

Musnahnya tanah sebagai objek Hak Tanggungan dalam pembiayaan murabahah menimbulkan beberapa permasalahan hukum, antara lain:

- a. Hilangnya jaminan kebendaan, sehingga kreditur kehilangan hak preferen dalam pelunasan utang.

²⁶⁰ Dian Dewi Khasanah, dan Alfons, *Loc. Cit*

- b. Meningkatnya risiko pembiayaan macet, karena tidak adanya objek yang dapat dieksekusi apabila debitur wanprestasi.
- c. Ketidakseimbangan posisi para pihak, di mana debitur tetap memiliki kewajiban, sementara kreditur kehilangan alat perlindungan hukum yang kuat.

Ketika kondisi ini terjadi, perlindungan hukum bagi kreditur menjadi sangat penting, misalnya melalui pengalihan risiko (asuransi), penambahan jaminan berdasarkan Pasal 1131 KUHPerdata mengatur tentang jaminan umum bagi semua utang debitur. Pasal ini menetapkan bahwa ‘seluruh harta kekayaan debitur, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi jaminan atas pelunasan utang-utangnya’ dengan segala konsekuensinya termasuk turunnya kedudukan bank syariah dari hak preferen (kedudukan yang diutamakan) menjadi kreditur konkuren, selain itu juga berpeluang menciderai prinsip-prinsip syariah dalam pembiayaan, atau restrukturisasi pembiayaan. Hal ini dikarenakan, hapusnya hak tanggungan sebagai perjanjian tambahan tidak serta merta menghapus perjanjian pokoknya, yaitu pembiayaan murabahah.

4. Analisis Kepastian Hukum

Pengaturan mengenai tanah musnah dan dampaknya terhadap Hak Tanggungan dari perspektif kepastian hukum, sebenarnya telah memberikan kejelasan normatif yaitu bahwa hapusnya objek menyebabkan hapusnya jaminan meski utang pokok masih terus berlanjut. Namun, dalam praktiknya masih terdapat kekosongan pengaturan yang secara spesifik mengatur

mekanisme perlindungan bagi para pihak dalam kondisi tersebut, khususnya dalam pembiayaan berbasis syariah. Hal ini menunjukkan perlunya harmonisasi antara hukum pertanahan, hukum jaminan, dan prinsip-prinsip syariah agar tercipta kepastian hukum yang lebih komprehensif. Oleh karena itu, tidak hanya kepastian normatif yang tercapai, tetapi juga keadilan dan kemanfaatan bagi para pihak yang terlibat.

Mengenai hal ini sebenarnya dapat dianulir dengan apa yang disebut *force majeure* agar ketika tanah itu musnah, dapat menghapus perjanjian pokoknya yang dalam hal ini adalah pembiayaan murabahah dan serta merta menghapus pula hak tanggungan sebagai perjanjian tambahan. Pendekatan untuk menilai apakah musnahnya tanah akibat bencana alam dapat dikualifikasikan sebagai *force majeure* dalam pembiayaan murabahah, dapat dianalisis melalui metode interpretasi hukum, khususnya interpretasi sistematis dan interpretasi teleologis.²⁶¹

Interpretasi sistematis adalah metode penafsiran peraturan perundang-undangan dengan mengaitkannya pada peraturan hukum lain atau keseluruhan sistem hukum yang berlaku. Pendekatan ini menerapkan prinsip bahwa sistem hukum di suatu negara adalah kesatuan yang utuh. Menafsirkan suatu ketentuan perundang-undangan dengan demikian harus dipastikan bahwa penafsiran tersebut tidak bertentangan dengan peraturan hukum lain yang ada, serta tetap konsisten dengan sistem hukum negara tersebut.²⁶²

²⁶¹ Bambang Sutiyoso dan Sri Hastuti Puspitasari, *Loc. Cit*

²⁶² Ahmad Rifai, *Loc. Cit*

Interpretasi teleologis atau sosiologis adalah metode penafsiran yang bertujuan untuk memahami maksud atau tujuan di balik pembuatan Undang-Undang dalam konteks masyarakat. Biasanya, interpretasi ini dilakukan setelah tahap interpretasi gramatikal. Tanpa interpretasi sosiologis, hakim mungkin sulit memberikan putusan yang sesuai dengan realitas hukum yang berlaku dalam masyarakat.²⁶³

Interpretasi sistematis digunakan dengan mengaitkan ketentuan dalam Pasal 1244 KUHPerdara dan Pasal 1245 KUHPerdara dengan ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan serta rezim hukum pertanahan, sedangkan interpretasi teleologis digunakan untuk memahami tujuan dari pengaturan tersebut dalam konteks perlindungan para pihak. Secara sistematis, ketentuan dalam KUHPerdara memberikan dasar bahwa debitur tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban apabila tidak terpenuhinya prestasi disebabkan oleh keadaan yang tidak terduga dan berada di luar kekuasaannya.

Bencana alam yang menyebabkan tanah tidak dapat diidentifikasi bahkan musnah, keadaan tersebut memenuhi unsur eksternalitas, ketidakpastian, serta ketidakmampuan untuk dihindari. Oleh karena itu, musnahnya tanah akibat bencana alam dapat dikualifikasikan sebagai *force majeure* yang menghalangi pelaksanaan prestasi dalam pembiayaan murabahah. Apabila dianalisis melalui sifat perjanjian, akad murabahah merupakan perjanjian pokok yang melahirkan kewajiban pembayaran bagi

²⁶³ Chainur Arrasyid, *Loc. Cit*

nasabah, sedangkan Hak Tanggungan merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*) yang keberadaannya bergantung pada perjanjian pokok. Oleh karena itu, apabila perjanjian pokok tidak dapat dilaksanakan akibat *force majeure*, maka secara hukum perjanjian tersebut dapat dianggap berakhir atau tidak dapat dilanjutkan. Konsekuensinya, Hak Tanggungan sebagai perjanjian *accessoir* juga hapus karena kehilangan dasar keberlakuannya.

Pendekatan teleologis memperkuat argumentasi tersebut, bahwa tujuan dari pengaturan *force majeure* adalah untuk mencegah ketidakadilan dengan tidak membebankan risiko yang berada di luar kendali para pihak kepada salah satu pihak saja. Ketika tanah sebagai objek pembiayaan sekaligus objek jaminan musnah akibat bencana alam, maka tidak adil apabila debitur tetap dibebani kewajiban pembayaran, sementara objek yang menjadi dasar pembiayaan sudah tidak ada. Pada sisi yang lain, kreditur juga kehilangan jaminan sebagai sarana pelunasan piutang.

Musnahnya tanah yang tidak dapat diidentifikasi dapat ditafsirkan sebagai keadaan yang menyebabkan perjanjian pokok seolah-olah tidak dapat dilaksanakan sejak terjadinya peristiwa tersebut (*impossibility*). Hal ini tidak serta merta berarti perjanjian dianggap tidak pernah ada, melainkan lebih tepat dimaknai sebagai perjanjian yang hapus karena keadaan memaksa. Oleh karena itu, kewajiban para pihak berhenti sejak terjadinya *force majeure*, dan Hak Tanggungan sebagai jaminan juga dinyatakan hapus.

Akibat hukum dari kondisi tersebut menunjukkan bahwa kedua belah pihak mengalami kerugian. Pihak bank sebagai kreditur kehilangan hak untuk

memperoleh pelunasan secara penuh karena objek jaminan musnah, sedangkan nasabah sebagai debitur juga mengalami kerugian karena telah melakukan sebagian prestasi berupa pembayaran angsuran tanpa memperoleh manfaat penuh dari objek yang dibiayai. Kondisi ini mencerminkan adanya pembagian risiko (*risk sharing*) secara tidak langsung akibat peristiwa *force majeure*.²⁶⁴

Melihat dari perspektif keadilan, keadaan ini dapat dinilai sebagai kerugian yang relatif seimbang (*equitable loss*), karena tidak ada pihak yang secara sepihak dibebani tanggung jawab atas peristiwa yang berada di luar kendali. Prinsip ini sejalan dengan asas keadilan dalam hukum perjanjian serta prinsip syariah yang menolak adanya unsur kezaliman (*zulm*) dalam hubungan muamalah.²⁶⁵ Namun demikian, dalam perspektif kepastian hukum, kondisi ini justru menunjukkan adanya kekosongan norma, karena tidak terdapat pengaturan yang secara eksplisit mengatur mekanisme penyelesaian hubungan hukum pembiayaan murabahah ketika objek tanah musnah akibat bencana alam. Oleh karena itu, diperlukan pengaturan yang lebih komprehensif, baik melalui klausula kontrak maupun regulasi, untuk mengantisipasi risiko *force majeure* dalam pembiayaan berbasis syariah.

Meskipun demikian, penerapan *force majeure* dalam konteks ini masih sangat sulit untuk diterapkan. Hal ini dikarenakan bank syariah tidak akan

²⁶⁴ Desi Siti Habibah Arifin, dan Oyo Sunaryo Mukhlas, Force Majeure in Sharia Agreements: Critical Reflections on Customer Legal Protection in The Midst Of Public Policy Changes (Studi Kasus Putusan No.1552/Pdt.G/2022/PA.Pdg), *Jurnal Dinamika Ekonomi Syariah*, Volume 12 Nomor 01, Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung, 2025, hlm. 132-143

²⁶⁵ *Ibid*

menempatkan posisinya sebagai pihak yang turut mengalami kerugian, mengingat pembiayaan dilakukan berdasarkan uang masyarakat yang menabung, lalu disalurkan melalui mekanisme pembiayaan sehingga pengembalian terhadapnya adalah suatu keharusan. Oleh karena itulah konsep *force majeure* yang menempatkan *sharing* kerugian menjadi sangat sulit diterapkan. Biasanya, dalam praktik bank syariah akan menggunakan ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara dalam kondisi musnahnya objek Hak Tanggungan membawa konsekuensi yuridis yang signifikan bagi hubungan antara bank syariah dan nasabah. Ketika tanah yang menjadi jaminan musnah akibat bencana alam, Hak Tanggungan sebagai perjanjian tambahan (*accessoir*) otomatis hapus karena kehilangan objeknya. Namun, karena perikatan pokok berupa akad pembiayaan *murabahah* tidak serta-merta batal, utang debitur tetap dianggap ada.²⁶⁶

Kondisi inilah yang memicu berlakunya jaminan umum (Pasal 1131 KUHPerdara), yang secara langsung mengubah peta kedudukan hukum para pihak, antara lain:²⁶⁷

- a. Perubahan status bank syariah, keberadaan Hak Tanggungan sebelumnya memberikan bank syariah hak preferen (kedudukan yang diutamakan) untuk didahulukan dalam pelunasan piutang melalui eksekusi objek jaminan. Hilangnya objek jaminan

²⁶⁶ Hasil Interview dengan Bapak Masyhud Asyhari, Ahli dan Dosen Hukum Agraria pada Universitas Islam Indonesia, tanggal 25 Juni 2026 Pukul 11.20 WIB di Universitas Islam Indonesia, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta

²⁶⁷ Hasil Interview dengan Bapak Masyhud Asyhari, Ahli dan Dosen Hukum Agraria pada Universitas Islam Indonesia, tanggal 25 Juni 2026 Pukul 11.20 WIB di Universitas Islam Indonesia, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta

mengakibatkan bank turun statusnya menjadi kreditur konkuren, yang hanya bisa mengandalkan harta kekayaan nasabah lainnya secara umum berdasarkan Pasal 1131 KUHPdata.

- b. Beban ganda bagi debitur yang berimplikasi pada cideranya prinsip-prinsip syariah, penerapan asas jaminan umum ini berarti bahwa meskipun nasabah telah kehilangan tanahnya akibat bencana alam, nasabah tersebut tetap dituntut untuk melunasi utang murabahahnya menggunakan aset atau harta benda lain yang masih ia miliki.
- c. Risiko pembiayaan macet, tanpa adanya objek spesifik yang dapat dieksekusi secara langsung, bank menghadapi risiko pembiayaan macet yang jauh lebih tinggi apabila debitur terbukti tidak memiliki harta kekayaan lain yang memadai untuk melunasi sisa pembiayaan.

Penerapan Pasal 1131 KUHPdata secara kaku dalam kasus bencana alam ini memunculkan friksi dengan prinsip-prinsip syariah yang mendasari akad murabahah. Berdasarkan analisis teleologis, penagihan utang dengan menyasar harta kekayaan lain milik debitur yang baru saja menjadi korban bencana alam dapat dipandang bertentangan dengan prinsip keadilan dan berpotensi mengandung unsur kezaliman (*zulm*). Hukum Islam memberikan perlindungan dan menekankan pada nilai solidaritas, tolong-menolong, serta pencegahan kerugian sepihak. Oleh karena itu, hukum tidak seharusnya membebaskan seluruh risiko kejadian di luar kendali (*force majeure*) hanya

kepada pundak debitur. Kerugian yang timbul akibat bencana alam idealnya didistribusikan secara berimbang (*equitable loss*) antara pihak bank yang kehilangan jaminan dan piutang, serta pihak nasabah yang kehilangan aset dan manfaat ekonominya.

B. Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak atas Tanah yang tidak dapat Diidentifikasi Akibat Bencana Alam dalam Pembiayaan Murabahah

Perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah dalam kondisi tanah yang tidak dapat diidentifikasi akibat bencana alam merupakan isu yang kompleks, karena melibatkan irisan antara hukum pertanahan, hukum jaminan, dan hukum perjanjian syariah. Perlindungan hukum dalam konteks ini tidak hanya dimaknai sebagai jaminan normatif, tetapi juga sebagai upaya untuk menjaga keseimbangan kepentingan para pihak dalam situasi yang berada di luar kendali.

Menurut teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum merupakan bentuk pengayoman terhadap hak-hak subjek hukum agar tidak dirugikan oleh pihak lain.²⁶⁸ Pandangan ini sejalan dengan tujuan hukum menurut Sudikno Mertokusumo yang menekankan pentingnya ketertiban dan perlindungan kepentingan manusia, serta pendapat Subekti yang menyatakan bahwa hukum bertujuan untuk mencapai kemakmuran dan kebahagiaan masyarakat.²⁶⁹ Perlindungan hukum terhadap pemegang hak

²⁶⁸ Marwan Mas, *Loc. Cit*

²⁶⁹ Hyronimus Rhiti, *Loc. Cit*

atas tanah harus ditempatkan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan, kepastian, dan kemanfaatan hukum secara simultan.

Secara normatif, perlindungan hukum di bidang pertanahan berlandaskan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menegaskan peran negara dalam menjamin kepastian hukum atas hak-hak tanah. Perlindungan tersebut diwujudkan melalui sistem pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *Jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Sertipikat tanah sebagai hasil pendaftaran menjadi alat bukti kuat yang memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak.²⁷⁰

Namun demikian, dalam kondisi tanah musnah atau tidak dapat diidentifikasi akibat bencana alam, fungsi perlindungan tersebut menjadi tidak efektif, karena objek yang menjadi dasar hak tidak lagi dapat dibuktikan secara fisik maupun yuridis. Hal ini menimbulkan kekosongan perlindungan hukum, terutama ketika tanah tersebut menjadi objek dalam pembiayaan murabahah yang dibebani Hak Tanggungan.

Situasi demikian, perlindungan hukum harus dianalisis melalui pendekatan *force majeure* yang merujuk pada Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUHPerdata. Pasal 1244 KUHPerdata menyatakan bahwa:

“Jika ada alasan untuk itu, si berutang harus dihukum mengganti biaya, rugi dan bunga apabila ia tak dapat membuktikan bahwa hal tidak atau

²⁷⁰ Arie Lestario, dan Erlina, Sistem Pendaftaran Tanah yang memberikan Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak atas Tanah di Indonesia, *Notary Law Journal*, Volume 01 Nomor 01, Fakultas Hukum, Universitas Lambung Mangkurat, Banjarmasin, 2022, hlm. 2-10

tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan karena suatu hal yang tak terduga, pun tidak dapat dipertanggungjawabkan padanya, kesemuanya itu pun jika iktikad buruk tidak ada pada pihaknya.”

Pasal 1245 KUHPerdara menyatakan bahwa: ‘Tiadalah biaya rugi dan bunga harus digantinya, apabila lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tak disengaja di berutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau lantaran hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang’. Bencana alam yang menyebabkan tanah tidak dapat diidentifikasi memenuhi unsur keadaan memaksa, sehingga para pihak tidak dapat dibebani tanggung jawab atas tidak terpenuhinya prestasi. Akibatnya, perjanjian pembiayaan murabahah sebagai perjanjian pokok hapus, dan Hak Tanggungan sebagai perjanjian *accessoir* juga ikut hapus.

Perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah tidak lagi berbentuk perlindungan terhadap objek hak, melainkan perlindungan terhadap posisi hukumnya sebagai subjek yang tidak dapat dipersalahkan. Hal ini mencerminkan bentuk perlindungan hukum berbasis keadilan, di mana kerugian yang timbul akibat bencana alam didistribusikan secara berimbang (*equitable loss*) antara para pihak. Konsep kerugian berimbang ini menunjukkan bahwa baik pihak bank sebagai kreditur maupun nasabah sebagai debitur sama-sama menanggung kerugian. Bank kehilangan jaminan dan potensi pelunasan piutang, sedangkan nasabah kehilangan objek tanah sekaligus manfaat ekonomi yang diharapkan, meskipun telah melakukan sebagian prestasi. Kondisi ini dapat dipandang sebagai bentuk perlindungan hukum yang tidak membebaskan risiko

secara sepihak, sehingga sejalan dengan prinsip keadilan dan asas proporsionalitas dalam hukum perjanjian.²⁷¹

Lebih lanjut, apabila dikaitkan dengan teori Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi 2 (dua) bentuk, yaitu preventif dan represif. Perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah akibat bencana alam lebih relevan dianalisis dalam 2 (dua) bentuk tersebut.²⁷² Perlindungan hukum preventif dapat diwujudkan melalui pencantuman klausula *force majeure* dalam akad pembiayaan murabahah, yang secara tegas mengatur risiko bencana alam dan mekanisme penyelesaiannya. Selain itu, perlindungan preventif juga dapat dilakukan melalui kewajiban mitigasi risiko, seperti penggunaan asuransi atau skema penjaminan berbasis syariah (*takaful*), sehingga kerugian akibat musnahnya objek dapat diminimalisir. Pendekatan ini bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari serta memberikan kepastian bagi para pihak sejak awal.

Perlindungan hukum represif, di sisi lain, berkaitan dengan upaya penyelesaian sengketa apabila telah terjadi perselisihan. Penyelesaian dapat ditempuh melalui jalur litigasi maupun non-litigasi. Namun, dalam konteks pembiayaan syariah dan bencana alam, pendekatan non-litigasi lebih diutamakan seperti melalui musyawarah, mediasi, atau restrukturisasi pembiayaan. Pendekatan ini tidak hanya lebih fleksibel, tetapi juga sejalan

²⁷¹ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2014, hlm. 89

²⁷² C.S.T Kansil, *Loc. Cit*

dengan prinsip syariah yang mengedepankan keadilan, keseimbangan, dan penyelesaian secara damai.²⁷³

Bentuk perlindungan hukum non-litigasi menjadi sangat penting dalam kondisi *force majeure*, karena tidak semua permasalahan dapat diselesaikan secara rigid melalui mekanisme peradilan. Bank syariah dalam praktik dapat memberikan kebijakan berupa penghapusan sebagian kewajiban (*write-off*), penjadwalan ulang (*rescheduling*), atau bahkan pembebasan utang dalam kondisi tertentu sebagai bentuk perlindungan terhadap nasabah yang terdampak bencana.

Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang tidak dapat diidentifikasi akibat bencana alam dalam pembiayaan murabahah tidak hanya terletak pada aspek normatif, tetapi juga pada implementasi prinsip keadilan dan kemanfaatan melalui mekanisme preventif dan represif. Perlindungan tersebut idealnya mengarah pada distribusi risiko yang adil, sehingga tidak ada pihak yang dirugikan secara tidak proporsional akibat peristiwa yang berada di luar kendali manusia.

Namun, yang terjadi sampai dengan saat ini justru penerapan *force majeure* sangat sulit dilakukan karena bank syariah tidak akan menempatkan posisinya sebagai pihak yang turut menanggung kerugian. Padahal konsep *force majeure* ini menawarkan kerugian yang berimbang dalam konteks ini. Sehingga bank syariah berpegang teguh pada konsep pembiayaan diberikan atas uang

²⁷³ Nur Anisa, Winona Nurhikmah, Mikhrodin, dan Rizal Maulana, Peran Hukum Ekonomi Syariah dalam Membangun Harmoni Sosial dan Perdamaian, *Bertuah: Jurnal Syariah dan Ekonomi Islam*, Volume 06 Nomor 01, Institut Agama Islam Al-Zaytun Indonesia, 2025, hlm. 53-58

masyarakat yang menabung sehingga menjadi suatu keharusan bagi bank untuk mengembalikan uang tersebut. Hal ini relevan dengan pernyataan bahwa:²⁷⁴

“ketika tanah yang tidak dapat diidentifikasi sehingga tanah tersebut ditetapkan sebagai tanah musnah, namun terhadap objek atas hak atas tanah tersebut dibebani hak tanggungan, maka tidak ada perlindungan hukum bagi para pihak. Pihak bank, tidak lagi memiliki jaminan yang dapat menjamin hutang yang telah disalurkan melalui mekanisme pembiayaan murabahah. Sedangkan, pihak nasabah masih harus membayar nilai hutang karena meskipun hak tanggungan telah berakhir karena objek hak tanggungan telah musnah, namun perjanjian pokok yaitu pembiayaan murabahah tidak serta merta hapus. Meskipun, bank syariah dapat mengupayakan keamanan baginya melalui konsep jaminan umum sesuai ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara. Namun, ini tentu akan menciderai konsep syariah dalam pembiayaan murabahah karena penagihan utang dengan menyasar harta kekayaan lain milik debitur yang baru saja menjadi korban bencana alam dapat dipandang bertentangan dengan prinsip keadilan dan berpotensi mengandung unsur kezaliman (*zulm*). Hukum Islam memberikan perlindungan dan menekankan pada nilai solidaritas, tolong-menolong, serta pencegahan kerugian sepihak. Selain itu, status bank syariah yang sebelumnya memiliki hak preferen (kedudukan yang diutamakan) untuk didahulukan dalam pelunasan piutang melalui eksekusi objek jaminan. Hilangnya objek jaminan mengakibatkan bank turun statusnya menjadi kreditur konkuren, yang hanya bisa mengandalkan harta kekayaan nasabah lainnya secara umum berdasarkan Pasal 1131 KUHPerdara.”

Intinya, bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah

yang tidak dapat diidentifikasi akibat bencana alam dalam pembiayaan murabahah secara teori dapat teridentifikasi melalui perlindungan preventif bertujuan mencegah sengketa dan memberikan kepastian hukum sejak awal melalui pencantuman klausula *force majeure* secara tegas di dalam akad, serta penerapan kewajiban mitigasi risiko seperti asuransi atau penjaminan syariah (*takaful*). Sementara itu, perlindungan represif diterapkan apabila perselisihan

²⁷⁴ Hasil Interview dengan Bapak Masyhud Asyhari, Ahli dan Dosen Hukum Agraria pada Universitas Islam Indonesia, tanggal 25 Juni 2026 Pukul 11.20 WIB di Universitas Islam Indonesia, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta

telah terjadi, dengan lebih mengutamakan jalur non-litigasi seperti musyawarah, mediasi, dan restrukturisasi pembiayaan karena sifatnya yang lebih fleksibel dan sejalan dengan prinsip perdamaian serta keadilan syariah. Melalui pendekatan non-litigasi ini, bank syariah dalam praktiknya dapat memberikan perlindungan nyata kepada nasabah yang terdampak bencana melalui kebijakan penjadwalan ulang (*rescheduling*), penghapusan sebagian kewajiban (*write-off*), atau bahkan pembebasan utang secara penuh.

Meskipun, secara praktik bentuk perlindungan hukum yang demikian ini sulit untuk diterapkan dan masih meninggalkan perdebatan yang jalan keluarnya berbeda-beda antara mengedepankan prinsip-prinsip syariah yang terkandung didalamnya atau mengedepankan kepentingan masing-masing pihak. Mengingat, sharing kerugian secara berimbang tidak memungkinkan bagi pihak bank syariah karena terbentur konsep pembiayaan.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis tersebut diatas, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Akibat hukum bagi pemegang hak atas tanah yang tidak dapat diidentifikasi akibat bencana alam dalam pembiayaan murabahah adalah hapusnya hak atas tanah dan Hak Tanggungan yang membebani karena objek jaminan telah musnah dan tidak lagi dapat diidentifikasi. Namun, hapusnya Hak Tanggungan sebagai perjanjian *accessoir* tidak menghapus akad pembiayaan murabahah sebagai perjanjian pokok. Akibatnya, pembiayaan berjalan dengan kedudukan pihak yang tidak berimbang, karena bank syariah tidak lagi memegang jaminan dan pihak nasabah yang sedang mengalami kerugian ganda (terkena bencana alam sehingga tanah tidak teridentifikasi atau musnah dan tetap membayar utang pembiayaan); dan
2. Bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang tidak dapat diidentifikasi akibat bencana alam dalam pembiayaan murabahah tidak ada kepastian secara praktik, namun secara teori dapat terwujud ketika sejak awal dirumuskan dalam klausula *force majeure* yang mungkin menempatkan kerugian yang berimbang. Sehingga, perlindungan hukum tersebut dapat diwujudkan dalam bentuk mekanisme preventif (asuransi/takaful) dan represif (rescheduling, reconditioning, dan restructuring pembiayaan). Sayangnya, secara praktik bank syariah tidak akan menempatkan posisinya

sebagai pihak yang turut mengalami kerugian karena terbentur konsep pembiayaan.

B. Saran

Berdasarkan 2 (dua) kesimpulan tersebut diatas, dapat dirumuskan 2 (dua) saran sebagai berikut:

1. Perlu penguatan pengaturan mitigasi risiko dalam akad pembiayaan murabahah, khususnya yang berkaitan dengan objek jaminan berupa tanah. Mitigasi risiko tersebut sebaiknya mengatur secara rinci mengenai kriteria bencana alam, mekanisme pembuktian, serta konsekuensi hukum terhadap perjanjian pokok dan perjanjian tambahan. Kejelasan ini penting untuk menghindari multitafsir serta memberikan kepastian hukum bagi para pihak apabila terjadi keadaan di luar kendali. Selain itu, harmonisasi antara prinsip syariah dan hukum positif juga perlu diperkuat agar tidak terjadi dualisme dalam penerapan hukum jaminan; dan
2. Bentuk perlindungan hukum tetap diperlukan karena meskipun tanah sebagai objek jaminan telah musnah, kewajiban pembiayaan pada prinsipnya tetap berjalan, sehingga diperlukan mekanisme yang mampu menjaga keseimbangan, keadilan, dan kepastian hukum bagi debitur maupun bank syariah. Terkait tanah yang tidak dapat teridentifikasi, dapat diupayakan untuk diajukan permohonan penataan batas dan penetapan batas pada kantor pertanahan sehingga tanah tidak ditetapkan musnah dan hak tanggungan yang awalnya hapus, dapat didaftarkan kembali. Hal ini agar perlindungan hukum tidak hanya berfokus pada aspek normatif, tetapi juga pada aspek preventif

dan implementatif melalui penguatan mitigasi risiko, seperti penggunaan asuransi atau skema penjaminan syariah (*takaful*) terhadap objek jaminan. Pendekatan ini tidak hanya sejalan dengan prinsip syariah, tetapi juga mampu menciptakan penyelesaian yang lebih adil, fleksibel, dan menjaga keseimbangan kepentingan antara kreditur dan debitur.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku

- AP. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1986.
- Ahmad Warson Munawwir, *Al-Munawwir: Kamus Arab-Indonesia*, Pustaka Progressif, Surabaya, 1997.
- Adiwarman Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.
- Ahmad Rifai, *Penemuan Hukum oleh Hakim dalam Perspektif Hukum Progresif*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2014.
- Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018.
- _____, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2023.
- Apri Amalia, *Hukum Agraria dan Penguasaan Hak atas Tanah*, Widina Media Utama, Bandung, 2024.
- Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005.
- Bambang Sutiyo dan Sri Hastuti Puspitasari, *Aspek-aspek Perkembangan Kekuasaan Kehakiman di Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, 2005.
- Bambang Sutiyo, *Metode Penemuan Hukum*, UII Press, Yogyakarta, 2006.
- Boedi Harsono, *Beberapa Analisa tentang Hukum Agraria*, Esa Study Club, Jakarta, 2000.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2007.
- Binti Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Kalimedia, Yogyakarta, 2015.
- C.S.T Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum*, Balai Pustaka, Jakarta, 2002.
- Chainur Arrasyid, *Dasar-dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- Diah Imaningrum Susanti, *Penafsiran Hukum: Teori dan Metode*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019.
- Diana R.W Napitupulu, *Hukum Pertanahan*, UKI Press, Jakarta, 2024.
- Effendy Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005.
- Edi Saputra Hasibuan, dan Kurniawan Tri Wibowo, *Politik Hukum Kepolisian (Pembentukan Peraturan Kepolisian)*, Jejak Pustaka, Bantul, 2025.
- H. Juhaya S. Praja, *Teori Hukum dan Aplikasinya*, CV Pustaka Setia, Bandung, 2014.
- Hajar M, *Model-model Pendekatan dalam Penelitian Hukum dan Fiqh*, UIN Suska Riau, Pekanbaru, 2015.
- H. M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015.
- H. Amran Suadi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah: Penemuan dan Kaidah Hukum*, Prenada media Group, Jakarta, 2018.

- Hyronimus Rhiti, *Kepastian Hukum Pengantar; Teoretis, dan Filosofis*, Kanisius, Yogyakarta, 2023.
- Imron Rosyadi, *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah (Aspek Perikatan, Prosedur Pembebanan, dan Eksekusi)*, Kencana, Depok, 2017.
- I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019.
- Isnaini, dan Anggreni A. Lubis, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, CV. Pustaka Prima, Medan, 2022.
- Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Banyumedia Publising, Malang, 2008.
- Lon L. Fuller, *The Morality of Law*, Yale University Press, New Haven, 1964.
- M. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Gema Insani, Jakarta, 2001.
- Moh. Rifa'i, *Konsep Perbankan Syariah*, CV. Wicaksana, Semarang, 2002.
- Marwan Mas, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2004.
- M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2007.
- Maria S.W Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi dan Sosial Budaya*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, 2009.
- Nana Sudjana, dan Awal Kusuma, *Proposal Penelitian di Perguruan Tinggi*, Sinar Baru Algensindo, Bandung, 2008.
- Noor Hafidah, *Hukum Jaminan Syariah dan Implementasinya*, UII Press, Yogyakarta, 2017.
- Osmad Muthaher, *Akuntansi Perbankan Syariah*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2012.
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia: Sebuah Studi Tentang Prinsip-prinsipnya. Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1987.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2005.
- P.N. H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2017.
- Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1999.
- Rahmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, Pusaka Setia, Bandung, 2000.
- Rozalinda, *Fiqh Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2016.
- Romi Sihombing, *Cacat Administrasi*, Kencana, Jakarta, 2022.
- Riza Zulfikar, *Penguasaan Hak atas Tanah dalam Perspektif HAM*, CV. Nulis Hemat Indonesia, Riau, 2025.
- Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agrarian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990.
- Sudikno Mertokusumo dan A. Pitlo, *Bab-bab tentang Penemuan Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.
- Satjipto Rahardjo, *Hukum dalam Jagat Ketertiban*, UKI Press, Jakarta, 2006.
- _____, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012.
- Sayyid As-sabiq, *Al-Fiqh As-Sunnah*, Daar Al-Fikr, Beirut, 1995.
- Sudikno, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 2003.

- Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Sukarmi, *Cyber Law: Kontrak Elektronik dalam Bayang-bayang Pelaku Usaha*, Bandung, Pustaka Sutra, 2008.
- Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 2009.
- Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Sakarwi, *Hukum Pembebanan Tanah Hak Milik Adat untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014.
- Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang, 2016.
- Sigit Spto Nugroho, Mohamad Tohari, dan Mudji Rahardjo, *Hukum Agraria Indonesia*, Pustaka Iltizam, Solo, 2017.
- Sendhy Ficriyanta, Soesi Idayanti, dan Moh Taufik, *Drone Pengukuran Tanah untuk Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)*, Penerbit NEM, Pekalongan, 2024.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2012.
- _____, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta Timur, 2019.
- Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, UII Prees, Yogyakarta, 2005.
- Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2012.
- Zainal Asikin, *Pengantar Ilmu Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, 2012.

Karya Ilmiah, Tesis, Jurnal, Artikel

- Arie Lestario, dan Erlina, Sistem Pendaftaran Tanah yang memberikan Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak atas Tanah di Indonesia, *Notary Law Journal*, Volume 01 Nomor 01, Fakultas Hukum, Universitas Lambung Mangkurat, Banjarmasin, 2022.
- Arif Indiarto Puspoyudo, dan Widhi Handoko, Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), *Notarius*, Volume 15 Nomor 02, Universitas Diponegoro, Semarang, 2022.
- Arin Fitria Novalianing Firdaus, Isrofah Aina, M. Vicky Ridhotullah, dan Sinwani, Problematika Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Perbankan Syariah Terhadap Efektifitas Pasal 20 UUHT, *Jurnal Media Akademik*, Volume 03 Nomor 06, PT. Media Akademik Publisher, Sidoarjo, Jawa Timur, 2025.
- Bunga Desyana P, Rindiana Larasati, Sri Ratu RI, dan Iqbal Kamalludin, “Status Hukum Tanah Musnah Berdasarkan Permen ATR/BPN No. 17 Tahun 2021”, *Jurnal Officium Notarium*, Volume 1 Nomor 2, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2021.
- Christina Dorentje Gunena, Dani R. Pinasang, dan Toar N. Palilingan, “Tinjauan Yuridis Perlindungan Pemilik Hak atas Tanah yang Terdampak Bencana Alam”, *Jurnal Lex Privatum*, Volume 09 Nomor 13, Fakultas Hukum, Universitas Sam Ratulangi, Manado, 2021.
- Cakra Arbas, dan Andryan, Restrukturisasi Hierarki Peraturan Perundang-undangan Sebagai Sistem Hukum Nasional, *Jurnal Ilmu Perundang-*

- undangan*, Volume 01 Nomor 01, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2025.
- Dermina Dalimunthe, Akibat Hukum Wanprestasi dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), *Al-Maqasid: Jurnal Ilmu Kesyariahan dan Keperdataan*, Volume 03 Nomor 01, IAIN Padangsidimpuan, Indonesia, 2017.
- Desi Apriani, dan Arifin Bur, *Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia*, *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Volume 05 Nomor 02, Universitas Padjajaran, Bandung, 2021.
- Dian Dewi Khasanah, dan Alfons, Analisis Yuridis Akibat dari Musnahnya Obyek Jaminan yang Dilekati Hak Tanggungan Karena Bencana Alam, *Jurnal Widya Bhumi*, Volume 01 Nomor 02, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta, 2021.
- Dharma Yuda Putra, Elwi Danil, Muhammad Hasbi, “Kepastian Hukum Pelaksanaan Klausula Kerugian Konsekuensial dalam Perkara Wanprestasi Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1106.K/Pdt/2016”, *Sibatik Journal: Jurnal Ilmiah Bidang Sosial, Ekonomi, Budaya, Teknologi, dan Pendidikan*, Volume 02 Nomor 07, Universitas Andalas Padang, 2023.
- Dian Adi Wardana, “Pengaturan Hukum tentang Pemanfaatan Biogas Sebagai Energi Terbarukan dalam Mendorong Ekonomi Hijau (*Green Economy*) di Indonesia”, *Jurnal Bevinding*, Volume 01 Nomor 05, Universitas Islam Batik Surakarta, Jawa Tengah, 2023.
- Dewi Padusi Daeng Muri, Erna Sri Wibawanti, dan Manda Ika Safitri, “Sertipikat Elektronik sebagai Jaminan Perlindungan Hak atas Tanah dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah”, *Jurnal USM Law Review*, Volume 08 Nomor 02, Universitas Semarang, Jawa Tengah, 2025.
- Desi Siti Habibah Arifin, dan Oyo Sunaryo Mukhlis, Force Majeure in Sharia Agreements: Critical Reflections on Customer Legal Protection in The Midst Of Public Policy Changes (Studi Kasus Putusan No.1552/Pdt.G/2022/PA.Pdg), *Jurnal Dinamika Ekonomi Syariah*, Volume 12 Nomor 01, Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung, 2025.
- Elsa Novitri, dan Mohd Alfin, Analisis Hukum Mengenai Terjadinya Hak Sewa Tanah dan Bangunan Tanpa Diketahui Oleh Pemilik Tanah, *Nusantara: Jurnal Pendidikan, Seni, Sains dan Sosial Humaniora*, Volume 01 Nomor 01, Universitas Pasundan, Bandung, 2022.
- Farrel Maulana Riyadi, Implementasi Akad Murabahah dalam Perbankan Syariah di Indonesia, *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, Volume 02 Nomor 12, Universitas Negeri Semarang, 2025.
- Fibri Amilio, Penerapan Asas Kepastian Hukum dalam Hukum Agraria Terhadap Pembatalan Sertifikat Cacat Administratif (Studi Putusan No 81/G/2023/PTUN.SBY), *Judge: Jurnal Hukum*, Volume 06 Nomor 03, Universitas Bakti Indonesia, 2025.
- Gebrina Zahra Arsa, Rosmidah, dan Taufik Yahya, Kepastian Hukum atas Kepemilikan Hak atas Tanah Melalui Program Reforma Agraria di Kabupaten Muaro Jambi, *JIM: Jurnal Ilmu Multidisiplin*, Volume 04 Nomor 06, Greenation Publisher, Tangerang Selatan, Indonesia, 2026.

- Harifin A Tumpa, "Penerapan Konsep Rechtsvinding dan Rechtsschepping oleh Hakim dalam Memutus Suatu Perkara", *Jurnal Hasanuddin Law Review*, Volume 1 Nomor 2, Agustus, Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin, 2015.
- Himawan Ardi Nugroho, dan Wida Astuti, "Penerapan Asas Mutakhir dalam Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen", *Jurnal Discretie*, Volume 01 Nomor 02, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2020.
- Haris Munandar, Syaiful Aziz, dan Armasito, Hapusnya Hak Milik Tanah dalam Hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, *Muqaranah*, Volume 04 Nomor 02, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Raden Fatah, Palembang, 2020.
- Hardianah Udji Mallawan, Perlindungan Hukum Pemegang Hak Milik atas Tanah Akibat Bencana Likuifaksi di Kota Palu, *Tesis*, Fakultas Hukum, Universitas Tadulako, Kota Palu, Sulawesi Tengah, 2022.
- Handrig, dan Mohamad Fajri Mekka Putra, Tinjauan Mengenai Hak Tanggungan Yang Objeknya Musnah Akibat Bencana Alam Serta Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pemegang Hak, *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP)*, Volume 06 Nomor 03, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, 2022.
- Indah Sari, "Hak-hak atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)", *Jurnal Mitra Manajemen*, Volume 9 Nomor 1, Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma, 2017.
- I Made Citra Gada Kumara, I Ketut Kasta Arya Wijaya, dan Luh Putu Suryani, Kepastian Hukum Pemegang Hak atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia, *Jurnal Preferensi Hukum*, Volume 02 Nomor 03, Universitas Warmadewa, Denpasar, 2021.
- Moh. Asep Zakariya Ansori, Lina Pusvisasari, Ahmad Hasan Ridwan, dan Atang Abdul Hakim, Revitalisasi Perbuatan Hukum Dalam Akad Pembiayaan Murabahah Perbankan Syariah, *Ad-Deenar: Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*, Volume 07 Nomor 01, STAI AI Hidayah Bogor, 2023.
- Marzuki, Masyhuri, dan Qaidul Muttaqin, Aktualisasi Prinsip Keadilan Pada Akad Murabahah dalam Menetapkan Margin Keuntungan di Lembaga Keuangan Syariah, *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, Volume 10 Nomor 01, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2024.
- Muhammad Bintang Firdaus, Dialektika Keadilan, Kepastian, Kemanfaatan Hukum dalam Perspektif Gustav Radbruch pada Hukum Indonesia, *Jurnal Kajian Hukum dan Kebijakan Publik*, Volume 03 Nomor 01, Universitas Pembangunan Nasional 'Veteran' Jakarta, 2025.
- Noor Hafizah Uhdiyati, Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah (Studi Kasus di Pengadilan Agama Kota Banjarmasin), *Tesis*, Magister Ekonomi Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, Jawa Timur, 2017.

- Niru Anita Sinaga, Perspektif Force Majeure dan Rebus Sic Stantibus dalam Sistem Hukum Indonesia, *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Volume 11 Nomor 01, Fakultas Hukum, Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma Jakarta, 2020.
- Nurul Anam, Implikasi Hukum Terhadap Kepemilikan Tanah yang Musnah Akibat Bencana Alam dalam Perspektif Hukum Perolehan Tanah di Indonesia, *At-Taklim: Jurnal Pendidikan Multidisiplin*, Volume 02 Nomor 06, Universitas Diponegoro, Indonesia, 2025.
- Nathasya Jhonray Siregar, dan Tasya Amira Frananda Siregar, Force Majeure As A Ground For Exemption From Breach Of Contract In Civil Law, *Jurnal Hukum Sehasen*, Volume 11 Nomor 1, Universitas Pelita Harapan, Indonesia, 2025.
- Nur Anisa, Winona Nurhikmah, Mikhrodin, dan Rizal Maulana, Peran Hukum Ekonomi Syariah dalam Membangun Harmoni Sosial dan Perdamaian, *Bertuah: Jurnal Syariah dan Ekonomi Islam*, Volume 06 Nomor 01, Institut Agama Islam Al-Zaytun Indonesia, 2025.
- Rienna Oktarina, dan Wenny Gustamola, “Pemetaan Sistem Konfigurasi Jaringan Komunikasi dan Informasi Tanggap Darurat Bencana di Indonesia”, *di seminasikan dalam Seminar Nasional Aplikasi Teknologi Informasi 2010 (SNATI 2010)*, pada 19 Juni 2010 di Yogyakarta, 2010.
- Rahmat Ramadhani, “Jaminan Kepastian Hukum yang Terkandung dalam Sertipikat Hak Atas Tanah”, *De Lega Lata Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 02 Nomor 01, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2017.
- Rizki Tri Anugrah Bhakti, Rekonstruksi Regulasi Perlindungan Hukum Kreditur dan Debitur dalam Perjanjian Kredit Akibat Keadaan Memaksa (Force Majeure) Berbasis Nilai Keadilan, *Disertasi*, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2022.
- Rosmita, Fitriani, dan Nasaruddin, Sengketa Hak Kepemilikan terhadap Tanah yang Bergeser Pasca Bencana dalam Tinjauan Hukum Islam, *Bustanul Fuqaha: Jurnal Bidang Hukum Islam*, Volume 05 Nomor 02, Sekolah Tinggi Ilmu Islam dan Bahasa Arab (STIBA) Makassar, 2024.
- R Mustar Lofi, Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Lahan Gambut Pasca Terbitnya Inpres Nomor 5 Tahun 2019 tentang PIPPIB di Tinjau dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA, *Jurnal Private Law Fakultas Hukum Universitas Mataram*, Volume 05 Nomor 02, Universitas Mataram, Nusa Tenggara Barat, 2025.
- Rimarshanda Anugrahita, dan Baidhowi, Prinsip Kehati-Hatian dalam Perbankan dan Akad Murabahah, *Jurnal Akademik Ekonomi dan Manajemen*, Volume 02 Nomor 02, Universitas Negeri Semarang, 2025.
- Rifadh Adit Syahputra, Analisis Hukum dan Implikasi Sosial Terhadap Status Tanah Musnah dalam Perspektif Perolehan Tanah di Indonesia, *Jurnal At-Taklim: Jurnal Pendidikan Multidisiplin*, Volume 02 Nomor 06, Universitas Diponegoro, 2025.
- Shindy Nadya Sampelan, Status Hukum Hak Milik Atas Tanah Pasca Bencana Alam di Sulawesi Tengah, *Disertasi*, Program Doktor Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin, Makassar, 2022.

- Sakaria To Anwar, Muhammad Sabiq, dan Arisnawawi, “Mitigasi Bencana Berbasis Kearifan Lokal dalam Pengembangan Kawasan Wisata Alam di Desa Kahayya”, *Prosiding Konferensi Nasional Sosiologi*, Volume 01 Nomor 02, Universitas Hasanuddin, Makassar, 2023.
- Syamsul Arifin, dan Suyanto, “Perlindungan Hukum Hak Milik atas Tanah yang Musnah Akibat Abrasi Disebabkan Bencana Alam”, *Jurnal Duta Hukum*, Volume 2 Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Gresik, Jawa Timur, 2025.
- Sudirman, Harmonisasi Akad Pembiayaan Syariah Terhadap Jaminan Hak Tanggungan, *Jurnal Media Iuris*, Volume 06 Nomor 1, Magister Ilmu Hukum, Universitas Airlangga, Surabaya, 2025.
- Yudhana Hendra Pramapta, “Implikasi Hukum Kewenangan Notaris dalam Membuat Akta Risalah Lelang”, *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, 2023.

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2024 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Tanah Musnah.
- Fatwa MUI No. 68/DSN-MUI/III/2008 tentang Rahn tasjily.
- Fatwa DSN No. 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Mudharabah (*Qiradh*).
- Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah.
- Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.

LAMPIRAN



FAKULTAS
HUKUM

Gedung Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia
Jl. Kaliurang km 14,5 Yogyakarta 55584
T. (0274) 7070222
E. fh@uii.ac.id
W. law.uii.ac.id

SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIASI

No. : 105/Perpus-S2&S3/20/H/VII/2026

Bismillaahirrahmaanirrahaim

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **M. Arief Satejo Kinady, A.Md.**
NIK : **001002450**
Jabatan : **Kepala Divisi Adm. Akademik Fakultas Hukum UII**

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Hidayat Nurjatmiko
No Mahasiswa : 23921094
Fakultas/Prodi : Hukum/Magister Kenotariatan
Judul karya ilmiah : **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK
ATAS TANAH YANG TIDAK DAPAT DIIDENTIFIKASI
AKIBAT BENCANA ALAM DALAM PEMBIAYAAN
MURABAHAH**

Karya ilmiah yang bersangkutan di atas telah melalui proses uji deteksi plagiasi dengan hasil **17 (Tujuh Belas).%**

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 3 Juli 2026 M
18 Muharram 1448 H

Kepala Divisi Adm. Akademik

M. Arief Satejo Kinady, A.Md