

**Akibat Hukum terhadap Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak
Tanggung dalam Hal Objek Jaminan Musnah karena Bencana Alam**

**Kadek Septian Dharmawan Prastika¹, I Nyoman Putu Budiarta², Ni Komang
Arini Styawati³**

¹²³Program Studi Magister Hukum, Universitas Warmadewa
septiand854@gmail.com¹

ABSTRACT

This research is motivated by legal issues arising from the destruction of collateral objects under land mortgage rights, due to natural disasters, which renders the executorial power of the mortgage certificate unenforceable and creates legal uncertainty for creditors. The research problems include identifying the forms of legal protection available to creditors and determining the legal consequences for the executorial power of the mortgage certificate when the collateral object is lost. The objective of this research is to analyze both preventive and repressive legal protections for creditors and to explain the shift in the creditor's position from a separatist creditor to a concurrent creditor pursuant to Article 1131 of the Civil Code. The research provides theoretical benefits by enriching the study of security law and practical benefits by offering guidance for banking institutions, notaries, and policymakers. The method employed is normative legal research using statutory, conceptual, and case approaches, with qualitative analysis of legal materials. The findings indicate that the destruction of the collateral object eliminates the creditor's ability to execute the collateral through parate execution however, it does not extinguish the creditor's claim against the debtor, which may still be pursued through general guarantees and alternative protection mechanisms such as insurance claims or substitute collateral. The conclusion of this research emphasizes the need for specific regulation regarding the risks associated with the destruction of collateral objects. The recommendations include mandating insurance coverage, improving relevant regulations, and enhancing risk-mitigation efforts by creditors.

Keywords: *land mortgage; execution; general guarantee*

ABSTRAK

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh permasalahan hukum terkait musnahnya objek hak tanggungan akibat bencana alam yang menyebabkan kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan tidak dapat dilaksanakan, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum bagi kreditur. Rumusan masalah penelitian ini mencakup bentuk perlindungan hukum yang tersedia bagi kreditur serta akibat hukum terhadap kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan ketika objek jaminan hilang. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perlindungan hukum preventif dan represif bagi kreditur serta menjelaskan perubahan kedudukan kreditur dari kreditur separatis menjadi kreditur konkuren berdasarkan Pasal 1131 BW. Penelitian ini bermanfaat secara teoritis dalam memperkaya kajian hukum jaminan serta secara praktis memberikan acuan bagi perbankan, notaris, dan pembuat kebijakan. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus, serta analisis bahan hukum secara kualitatif. Hasil pembahasan menunjukkan bahwa musnahnya objek hak tanggungan menghilangkan kemampuan kreditur untuk melaksanakan parate eksekusi, namun tidak menghapus hak tagih terhadap debitur melalui jaminan umum dan mekanisme perlindungan alternatif seperti

klaim asuransi atau jaminan pengganti. Kesimpulan penelitian ini menegaskan perlunya pengaturan khusus mengenai risiko musnahnya objek jaminan, dan saran yang diajukan mencakup kewajiban asuransi, penyempurnaan regulasi, serta peningkatan mitigasi risiko oleh kreditur.

Kata kunci: hak tanggungan; eksekusi; jaminan umum

PENDAHULUAN

Perkembangan sistem pembiayaan di Indonesia tidak dapat dilepaskan dari peran jaminan kebendaan sebagai instrumen utama dalam memberikan rasa aman kepada kreditur. Salah satu bentuk jaminan kebendaan yang memiliki kekuatan hukum tertinggi adalah Hak Tanggungan, yang diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT). Sertifikat Hak Tanggungan yang telah didaftarkan mempunyai kekuatan eksekutorial yang setara dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT.

Keistimewaan Hak Tanggungan terletak pada kemampuannya memberikan hak preferen kepada kreditur sekaligus memungkinkan pelaksanaan eksekusi tanpa melalui proses litigasi yang panjang. Namun, kekuatan eksekutorial tersebut sepenuhnya bergantung pada keberadaan fisik objek jaminan, karena eksekusi hak tanggungan dilakukan melalui penjualan lelang terhadap objek jaminan itu sendiri. Apabila objek jaminan musnah, maka tidak ada lagi substratum hukum yang dapat dieksekusi, sehingga kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan menjadi kosong secara faktual (Salim, 2018).

UUHT tidak secara eksplisit mengatur mengenai akibat hukum musnahnya objek jaminan akibat bencana alam seperti gempa bumi, banjir, tanah longsor, atau kebakaran besar. Dalam praktik, apabila objek jaminan musnah secara total dan tidak dapat dipulihkan, maka pelaksanaan eksekusi hak tanggungan menjadi tidak mungkin dilakukan, karena tidak lagi tersedia benda yang dapat dijual untuk melunasi utang debitur kepada kreditur. Kondisi ini menimbulkan persoalan mendasar mengenai status dan daya berlaku kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan.

Musnahnya objek jaminan karena bencana alam bukan merupakan bentuk wanprestasi atau kelalaian debitur, melainkan merupakan peristiwa *force majeure* yang berada di luar kendali para pihak. Dalam konteks hukum perdata, keadaan memaksa dapat menghapuskan kewajiban atau tanggung jawab tertentu. Namun, dalam konteks jaminan kebendaan, doktrin dan praktik hukum belum secara tegas menyatakan apakah musnahnya objek jaminan karena *force majeure* secara otomatis menggugurkan kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan (Harahap, 2022).

Beberapa ahli hukum menyatakan bahwa apabila objek jaminan telah musnah, maka kedudukan kreditur pemegang hak tanggungan bergeser menjadi kreditur konkuren terhadap sisa harta debitur, kecuali apabila terdapat pengganti berupa klaim asuransi atas objek tersebut (Subekti, 2004). Dalam hal tidak terdapat asuransi, kreditur kehilangan kedudukan preferennya dan tidak lagi memiliki jaminan yang dapat dieksekusi (Djuhaeri, 2011).

Ketiadaan pengaturan khusus mengenai akibat hukum musnahnya objek jaminan dalam UUHT menjadikan sertifikat hak tanggungan berada dalam kondisi “mati suri”. Di satu sisi, secara normatif kekuatan eksekutorial tetap melekat, namun di sisi lain, eksekusi tidak dapat dilaksanakan karena tidak adanya objek jaminan. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum, melemahkan perlindungan terhadap kreditur, serta berpotensi menimbulkan ketidakadilan bagi debitur yang tidak bersalah atas terjadinya bencana alam.

Berdasarkan kondisi tersebut, dapat disimpulkan bahwa terdapat kekosongan norma (*rechtsvacuum*) dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, khususnya terkait akibat hukum terhadap kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan dalam hal objek jaminan musnah karena bencana alam. Kekosongan norma ini menimbulkan persoalan serius mengenai kepastian hukum, perlindungan hukum para pihak, serta efektivitas sistem pembiayaan nasional. Oleh karena itu, diperlukan penelitian hukum yang secara khusus mengkaji akibat hukum terhadap kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan dalam kondisi objek jaminan musnah karena keadaan memaksa.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang bertujuan menganalisis secara normatif kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan dalam hal objek jaminan musnah akibat bencana alam dengan menelaah asas hukum, norma, dan doktrin yang berlaku. Pendekatan penelitian yang digunakan meliputi *statute approach* dengan mengkaji peraturan perundang-undangan terkait, *conceptual approach* untuk menganalisis konsep hukum mengenai kekuatan eksekutorial, perlindungan kreditur, dan kepastian hukum, serta *case approach* melalui penelaahan putusan pengadilan yang relevan. Sumber bahan hukum terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang diperoleh melalui studi kepustakaan (*library research*). Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan penelusuran literatur dan *content analysis* untuk mengklasifikasikan bahan hukum secara tematik. Analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif normatif dengan menggunakan metode penafsiran hukum secara gramatikal, sistematis, dan teleologis guna membangun argumentasi hukum yang komprehensif dalam menjawab kekosongan norma terkait musnahnya objek jaminan akibat bencana alam.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan Sertifikat Hak Tanggungan Sebagai Titel Eksekutorial Sertifikat hak tanggungan sebagai alat bukti dan title eksekutorial

Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) merupakan dokumen hukum yang memiliki kedudukan fundamental dalam pembuktian perdata terkait hubungan kreditur debitur dalam perjanjian kredit yang dijamin dengan hak tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan setelah dilakukan proses pembebanan hak tanggungan melalui pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Sertifikat Hak Tanggungan tersebut tidak hanya menjadi tanda bukti adanya hak jaminan kebendaan, tetapi juga memiliki karakter sebagai alat bukti autentik

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUH Perdata (Kansil, 2019). Dengan demikian, kedudukannya sangat kuat karena dibuat oleh pejabat berwenang dan memenuhi syarat formil serta materiil suatu akta autentik.

Secara normatif, Sertifikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan pembuktian sempurna (*volledig bewijs*), di mana segala sesuatu yang tertulis di dalamnya dianggap benar dan mengikat para pihak maupun pihak ketiga hingga terbukti sebaliknya (Mertokusumo, 2021). Sertifikat Hak Tanggungan juga berfungsi sebagai bukti bahwa hak tanggungan telah lahir dan mengikat objek berupa hak atas tanah, sekaligus menegaskan kedudukan kreditur sebagai pemegang preferensi. Ketika terjadi sengketa, Sertifikat Hak Tanggungan dapat langsung diajukan sebagai bukti tertulis yang tidak memerlukan pembuktian tambahan mengenai keabsahan atau keberlakuannya, karena secara hukum telah menempati posisi bukti paling kuat setelah putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap.

Dalam perspektif hukum jaminan, keberadaan Sertifikat Hak Tanggungan membedakannya dari bentuk jaminan kebendaan lain seperti gadai atau fidusia. Hak tanggungan mempunyai sifat *droit de suite dan droit de preference*, sehingga Sertifikat Hak Tanggungan memberikan kepastian hukum bagi kreditur bahwa ia dapat menagih lebih dahulu dibandingkan kreditur-kreditur lain terhadap objek yang dibebani (Satrio, 2017). Fungsi pembuktian ini sangat penting terutama ketika objek jaminan hilang, musnah, atau menjadi sengketa, karena Sertifikat Hak Tanggungan menjadi landasan formal klaim kreditur terhadap nilai pengganti, klaim asuransi, maupun ganti rugi lain yang timbul dari objek tersebut.

Keterangan mengenai sifat dan fungsi Sertifikat Hak Tanggungan ini diperkuat oleh Gunawan Widjaja yang menegaskan bahwa:

Sertifikat Hak Tanggungan tidak sekadar menjadi alat bukti administratif, tetapi merupakan representasi dari keseluruhan hak jaminan yang melekat pada tanah tersebut. Ia menciptakan hubungan hukum yang bersifat tetap antara kreditur dan objek jaminan, dan sebagai akta autentik, sertifikat ini memuat kehendak negara untuk memberikan kepastian hukum atas hubungan jaminan yang ditimbulkannya. Oleh karena itu, apabila terjadi sengketa mengenai objek jaminan, keberadaan sertifikat menjadi bukti paling kuat yang tidak mudah digugurkan, baik dalam proses litigasi maupun non-litigasi (Widjaja, 2016).

Kutipan tersebut menegaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan merupakan bukti legal formal yang tidak hanya mencerminkan peristiwa hukum, tetapi juga mencerminkan adanya perlindungan negara terhadap hak kreditur. Dengan demikian, dalam keadaan musnahnya objek jaminan karena bencana alam, Sertifikat Hak Tanggungan tetap memiliki kekuatan pembuktian untuk menegaskan keberadaan hak kreditur, meskipun tata cara eksekusinya tidak lagi dapat dijalankan sebagaimana lazimnya.

Salah satu elemen paling penting dalam Sertifikat Hak Tanggungan adalah adanya irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang secara otomatis menjadikannya sebuah titel eksekutorial. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 14 ayat (2) UU Hak Tanggungan, yang secara normatif memberikan kewenangan langsung kepada kreditur untuk melakukan parate eksekusi apabila

debitur wanprestasi (Usman, 2018). Dengan demikian, Sertifikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan yang setara dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Kreditur dapat mengajukan pelaksanaan lelang tanpa harus menggugat terlebih dahulu, sehingga memberikan efisiensi dan perlindungan nilai kredit.

Kekuatan eksekutorial ini menjadikan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai sarana yang sangat penting dalam menjaga kredibilitas lembaga keuangan. Mekanisme parate eksekusi merupakan ciri khas dari lembaga hak tanggungan yang memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur. Dalam praktik, kreditur hanya perlu menyerahkan Sertifikat Hak Tanggungan kepada Kantor Lelang Negara untuk memulai proses lelang atas objek jaminan (Harun, 2018). Efektivitas ini merupakan wujud nyata dari prinsip kepastian hukum (*rechtszekerheid*), karena kreditur tidak perlu menempuh proses litigasi panjang untuk mendapatkan pelunasan utang.

Menurut Maria S.W. Sumardjono, kekuatan eksekutorial hak tanggungan merupakan salah satu alasan mengapa Indonesia memilih model jaminan kebendaan yang mirip dengan *hypotheek* Belanda, namun dengan variasi yang lebih kuat pada aspek eksekusi. Sumardjono menyatakan bahwa hak tanggungan adalah:

Instrumen jaminan yang memberikan fasilitas kepada kreditur untuk secara langsung mengeksekusi objek jaminan melalui mekanisme lelang tanpa harus mengajukan gugatan terlebih dahulu. Titel eksekutorial yang berada pada Sertifikat Hak Tanggungan adalah manifestasi komitmen negara untuk memberikan perlindungan terhadap pembiayaan dan investasi, sebab tanpa kepastian eksekusi, jaminan kebendaan akan kehilangan makna dan nilai ekonomisnya (Sumardjono, 2016).

Dalam keadaan objek jaminan musnah karena bencana alam, kekuatan eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan mengalami konsekuensi hukum khusus titel eksekutorial tidak dapat dilaksanakan karena objek fisik tidak lagi tersedia untuk dieksekusi. Namun, hal ini tidak berarti bahwa hak kreditur hilang kekuatan eksekutorial tersebut berubah kedudukannya menjadi alat bukti untuk menagih nilai pengganti atau hak kreditur lainnya (Natsir, 2021). Dengan demikian, fungsi eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan tetap berjalan tetapi dialihkan ke mekanisme pemulihan lain, seperti klaim asuransi atau gugatan perdata terhadap debitur

Pada situasi musnahnya objek hak tanggungan akibat bencana alam, potensi pelaksanaan parate eksekusi menjadi tidak lagi mungkin. Namun demikian, Sertifikat Hak Tanggungan tetap efektif dalam menjamin hak kreditur secara yuridis. Sertifikat Hak Tanggungan masih berfungsi sebagai bukti bahwa kreditur memiliki hak jaminan, sehingga kreditur dapat mengajukan permintaan ganti rugi atau klaim lain yang berkaitan dengan hilangnya objek (Hatagulung, 2019). Dalam banyak putusan pengadilan, Sertifikat Hak Tanggungan tetap diakui sebagai dasar pembuktian untuk menuntut debitur memenuhi kewajiban meskipun eksekusi jaminan tidak dapat dilakukan.

Sertifikat Hak Tanggungan juga tetap memberikan kedudukan preferen kepada kreditur ketika terdapat pembayaran dari sumber pengganti, seperti manfaat asuransi atas objek jaminan. Hal ini konsisten dengan doktrin *accessoiriteit*, di mana hak jaminan mengikuti perikatan pokok meskipun objeknya musnah (Satrio, 2018).

Dengan demikian, Sertifikat Hak Tanggungan masih berfungsi sebagai dasar legal bagi kreditur untuk memperoleh prioritas dalam pembagian dana ganti rugi atau asuransi.

Dalam hukum jaminan internasional, konsep dokumen jaminan yang memiliki kekuatan eksekutorial dikenal dalam *non-judicial foreclosure* seperti di Amerika Serikat atau *hypotheek executoriaal* di Belanda. Indonesia melalui UUHT memasukkan konsep yang sama dalam Sertifikat Hak Tanggungan. Keberadaan titel eksekutorial merupakan inovasi khas yang mengurangi ketergantungan pada pengadilan dalam penyelesaian kredit macet (Rachman, 2020).

Dalam perspektif teori pembuktian, Sertifikat Hak Tanggungan termasuk dalam kategori *strong written evidence* karena memenuhi unsur-unsur akta autentik yang tidak dapat disangkal kecuali melalui pembuktian sebaliknya dalam proses perdata (Wiyonom 2020). Hal ini memberikan keunggulan dalam pembuktian dibandingkan dokumen kredit atau perjanjian lainnya.

Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) menempati posisi hukum yang sangat strategis sebagai alat bukti sekaligus titel eksekutorial dalam sistem hukum jaminan kebendaan di Indonesia. Sebagai akta autentik, Sertifikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan pembuktian sempurna yang secara langsung membuktikan lahirnya hak tanggungan serta kedudukan preferen kreditur atas objek jaminan. Sertifikat Hak Tanggungan tidak hanya menunjukkan hubungan hukum antara kreditur, debitur, dan objek tanah, tetapi juga memberikan kepastian hukum tertinggi karena segala isi yang tercantum di dalamnya dianggap benar sampai terbukti sebaliknya. Di sisi lain, keberadaan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" menjadikan Sertifikat Hak Tanggungan memiliki sifat sebagai titel eksekutorial yang memberi hak kepada kreditur untuk melaksanakan parate eksekusi tanpa harus menunggu putusan pengadilan.

Namun dalam keadaan objek jaminan musnah karena bencana alam, kekuatan eksekutorial tersebut tidak dapat dijalankan secara fisik sehingga fungsi Sertifikat Hak Tanggungan bergeser menjadi dasar pembuktian yuridis bagi kreditur untuk menuntut pemulihan melalui mekanisme lain, seperti klaim asuransi, tuntutan pembayaran kepada debitur, atau penggantian objek jaminan. Dengan demikian, baik sebagai alat bukti maupun sebagai titel eksekutorial, Sertifikat Hak Tanggungan tetap memberikan perlindungan hukum yang kuat dan berkesinambungan bagi kreditur meskipun objek hak tanggungan tidak lagi dapat dieksekusi secara langsung.

Fungsi sertifikat hak tanggungan dalam menjamin kepastian hukum bagi kreditur

Sertifikat Hak Tanggungan memiliki posisi fundamental dalam struktur hukum jaminan kebendaan di Indonesia, terutama sebagai instrumen yang memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi kreditur. Dalam praktik pembiayaan, kepastian hukum menjadi faktor yang menentukan tingkat keamanan (*security*) dalam pemberian kredit, sebab kreditur membutuhkan jaminan bahwa piutang yang diberikan akan ditagih dan dipenuhi oleh debitur. Sertifikat Hak Tanggungan-lah yang menjadi dasar lahirnya kepastian tersebut, karena merupakan

bukti otentik bahwa suatu objek tanah telah dibebani hak tanggungan sesuai ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) (Sutedi, 2010).

Secara konseptual, Sertifikat Hak Tanggungan mengandung dua makna penting terkait kepastian hukum pertama, kepastian mengenai kedudukan kreditur sebagai pemegang hak tanggungan kedua, kepastian mengenai kekuatan eksekutorial apabila debitur tidak memenuhi prestasi. Kepastian atas kedudukan kreditur muncul dari sifat *droit de préférence*, yakni pemberian hak mendahului bagi pemegang hak tanggungan dibandingkan kreditur lain (Usman, 2011). Kepastian ini hanya dapat dibuktikan dengan Sertifikat Hak Tanggungan, sebab dokumen tersebut memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" sebagai dasar eksekusi langsung tanpa harus melalui gugatan perdata. Dengan demikian, kepastian hukum bukan hanya teoretis, tetapi berwujud konkret melalui kemudahan pelaksanaan eksekusi.

Keberadaan Sertifikat Hak Tanggungan juga memastikan bahwa proses pembebanan hak tanggungan telah dilakukan sesuai prosedur hukum. Menurut Boedi Harsono, kepastian hukum hanya dapat tercapai apabila tindakan pemerintah (dalam hal ini Kantor Pertanahan) dan para pihak berlangsung berdasarkan ketentuan undang-undang yang jelas dan dapat diprediksi (Harsono, 2008). Sertifikat Hak Tanggungan merupakan produk administratif yang membuktikan terpenuhinya prosedur formil: mulai dari perjanjian utang-piutang, pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), hingga pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan. Seluruh tahapan tersebut tercermin dalam sertifikat, sehingga memberikan keyakinan kepada kreditur bahwa haknya sah dan dapat dipertahankan secara hukum.

Selain itu, Sertifikat Hak Tanggungan memberikan kepastian terkait objek jaminan. Dalam sengketa jaminan, seringkali muncul permasalahan mengenai keabsahan atau kepemilikan objek. Namun, sertifikat tersebut telah memuat uraian lengkap mengenai objek tanah, nomor pendaftaran, luas, dan data fisik maupun yuridis (Sumardjono, 2006). Hal ini memberikan perlindungan preventif yang kuat, karena meminimalkan risiko tumpang tindih hak, pemalsuan, atau sengketa kepemilikan yang dapat merugikan kreditur. Dalam konteks kepastian hukum, identifikasi objek jaminan secara tepat merupakan dasar untuk menentukan nilai, perlindungan terhadap peralihan, maupun pelaksanaan eksekusi.

Sertifikat Hak Tanggungan juga berfungsi menciptakan kepastian mengenai prioritas pelunasan dalam hal debitur wanprestasi. Fungsi preferen merupakan salah satu ciri utama jaminan kebendaan yang tidak dimiliki oleh jaminan yang bersifat pribadi. Kepastian hukum dalam prioritas pelunasan tersebut sangat penting bagi industri perbankan dan lembaga keuangan, karena memengaruhi risiko kredit (Sjahdeini, 2009). Tanpa adanya Sertifikat Hak Tanggungan, status kreditur menjadi sama seperti kreditur konkuren, yang pelunasannya bergantung pada asas *pari passu pro rata parte*, sehingga nilai jaminan tidak memberikan manfaat optimal (Widjaja, 2012). Dengan demikian, Sertifikat Hak Tanggungan merupakan instrumen hukum

yang mengikat yang memastikan kreditur tidak berada dalam posisi yang lemah apabila terjadi wanprestasi.

Fungsi Sertifikat Hak Tanggungan terkait kepastian hukum juga terlihat dari sifat publisitas. Pendaftaran hak tanggungan yang menghasilkan Sertifikat Hak Tanggungan menciptakan keadaan hukum yang terbuka bagi publik. Semua pihak dianggap mengetahui bahwa suatu hak atas tanah telah dibebani hak tanggungan. Prinsip publisitas ini penting dalam sistem jaminan kebendaan untuk menghindari potensi sengketa dan mendukung keamanan transaksi tanah (Harahap, 2017). Ketika sertifikat telah diterbitkan, kedudukan kreditur menjadi tidak dapat diganggu gugat oleh pihak ketiga yang beritikad tidak baik maupun pihak yang mengklaim hak lain atas objek tersebut.

Dalam konteks penyelesaian sengketa, Sertifikat Hak Tanggungan juga memberikan kepastian mengenai mekanisme eksekusi. Dengan irah-irah eksekutorial, kreditur tidak perlu melalui proses pembuktian ulang di pengadilan, cukup mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri. A.T. Suprpto menegaskan bahwa irah-irah eksekutorial memberikan Sertifikat Hak Tanggungan kedudukan yang setara dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dengan mekanisme ini, kreditur dapat mempercepat proses penyelesaian kredit bermasalah, sehingga mengurangi biaya, waktu, dan ketidakpastian yang biasanya muncul dalam litigasi perdata. Kecepatan eksekusi merupakan bentuk konkret perlindungan hukum bagi kreditur yang menempatkan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai alat bukti yang memiliki daya paksa.

Lebih lanjut, kepastian hukum bagi kreditur melalui Sertifikat Hak Tanggungan juga berkaitan dengan asas spesialisitas dalam jaminan kebendaan. Semua uraian mengenai subjek, objek, dan nilai tanggungan telah ditentukan secara spesifik (Muhammad, 2010). Dengan asas tersebut, tidak ada ruang interpretasi yang dapat melemahkan kedudukan kreditur. Asas spesialisitas menjamin kreditur bahwa jaminan benar-benar mengikat objek tertentu dan dapat dieksekusi sesuai ketentuan hukum. Kepastian ini menjadi penting dalam dunia pembiayaan modern yang menuntut struktur hukum yang jelas, transparan, dan dapat diprediksi.

Namun demikian, kepastian hukum melalui Sertifikat Hak Tanggungan juga memiliki batasan, terutama ketika terjadi keadaan memaksa (*force majeure*), seperti bencana alam yang menghancurkan objek jaminan. Dalam kondisi ini, eksekusi tidak dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya karena objek jaminan musnah (Subekti, 2008). Walaupun demikian, Sertifikat Hak Tanggungan tetap berfungsi sebagai dasar hukum bagi kreditur untuk menuntut pemenuhan prestasi melalui mekanisme lain, seperti klaim asuransi atau sisa utang yang harus dipenuhi debitur. Kepastian hukum tetap diberikan karena hubungan hukum antara kreditur dan debitur tidak hapus, dan Sertifikat Hak Tanggungan menjadi bukti otentik bahwa pernah ada jaminan yang melekat pada objek tersebut.

Perkembangan yurisprudensi juga menunjukkan bahwa hakim menjadikan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai alat bukti yang kuat dan sah, terutama dalam sengketa antara kreditur dan debitur. Mahkamah Agung dalam beberapa putusannya menegaskan bahwa keberadaan Sertifikat Hak Tanggungan merupakan bukti otentik

yang tidak dapat dibantah kecuali dengan bukti sebaliknya. Dengan demikian, peran sertifikat tersebut semakin menguat dalam menjamin stabilitas transaksi kredit dan memperkuat struktur hukum jaminan kebendaan.

Selain itu, fungsi Sertifikat Hak Tanggungan juga mendukung kepastian hukum dalam sistem administrasi pertanahan nasional. Sertifikat tersebut menjadi bagian dari data pertanahan yang terintegrasi, sehingga memudahkan verifikasi, peralihan, dan pembebanan baru (Santoso, 2014). Dalam sistem pertanahan modern, integrasi data dan keakuratan informasi merupakan syarat mutlak untuk menciptakan kepastian hukum. Sertifikat Hak Tanggungan sebagai dokumen resmi negara memberikan landasan bagi administrasi pertanahan yang tertib, transparan, dan dapat dipercaya oleh para pihak.

Secara keseluruhan, Sertifikat Hak Tanggungan berfungsi sebagai instrumen yang menyediakan kepastian hukum dalam berbagai aspek: dari kedudukan kreditur, identifikasi objek, prioritas pelunasan, proses eksekusi, hingga penyelesaian sengketa. Kepastian tersebut memberikan stabilitas bagi sistem pembiayaan nasional dan memperkuat keamanan hukum bagi kreditur. Tanpa sertifikat ini, risiko kredit akan meningkat secara signifikan dan kepercayaan terhadap sistem jaminan kebendaan akan melemah.

Akibat Hukum Terhadap Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan yang Objek Jaminannya Musnah Karena Bencana Alam

Tidak dapat dilaksanakan eksekusi karena objek jaminan yang musnah

Musnahnya objek hak tanggungan akibat bencana alam menimbulkan akibat hukum yang sangat signifikan terhadap pelaksanaan kekuatan eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan. Secara teoretis, eksekusi hak tanggungan merupakan pelaksanaan atas objek jaminan yang bersifat kebendaan, di mana benda tersebut dijual melalui pelelangan untuk pemenuhan utang debitur. Ketentuan ini ditegaskan dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa eksekusi dilaksanakan melalui penjualan objek hak tanggungan (Rasjidi, 2011). Dengan demikian, keberadaan fisik objek merupakan syarat mutlak pelaksanaan eksekusi. Apabila objek tersebut musnah secara total karena bencana alam seperti gempa bumi, banjir bandang, tanah longsor, atau letusan gunung berapi, maka fungsi eksekusi menjadi tidak mungkin dilakukan.

Dalam doktrin hukum jaminan, musnahnya objek jaminan berarti hilangnya dasar material yang diperlukan untuk melaksanakan hak parate eksekusi maupun titel eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan. Menurut J. Satrio, jaminan kebendaan "menempel pada benda tertentu", sehingga apabila benda tersebut hilang atau musnah, maka jaminan ikut lenyap secara materiil meskipun hubungan perikatannya tetap ada (Satrio, 2016). Dengan demikian, musnahnya objek tanah menyebabkan tidak adanya lagi objek yang dapat dijual melalui pelelangan, dan akibatnya prosedur eksekusi tidak dapat dijalankan.

Dalam hal Teori kepastian hukum pada hakikatnya menempatkan hukum sebagai instrumen yang harus mampu memberikan kejelasan, keteraturan, dan prediktabilitas bagi subjek hukum dalam menentukan hak dan kewajibannya. Hans

Kelsen menegaskan bahwa kepastian hukum tercapai apabila norma hukum dirumuskan secara tegas, bersifat umum, dan diterapkan secara konsisten oleh lembaga yang berwenang, sehingga hukum dapat berfungsi sebagai pedoman yang pasti dalam kehidupan bermasyarakat. Kepastian hukum dengan demikian tidak hanya berkaitan dengan keberadaan norma tertulis, tetapi juga menyangkut efektivitas norma tersebut dalam memberikan akibat hukum yang nyata.

Dalam konteks Hak Tanggungan, kepastian hukum diwujudkan melalui pengakuan sertifikat Hak Tanggungan sebagai titel eksekutorial yang memiliki kekuatan yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memberikan jaminan kepastian bagi kreditur dalam memperoleh pelunasan piutangnya apabila debitur cidera janji. Namun, kepastian hukum tersebut menjadi terganggu ketika objek Hak Tanggungan musnah akibat bencana alam, karena Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tidak mengatur secara eksplisit akibat hukum dari keadaan tersebut terhadap kekuatan eksekutorial sertifikat Hak Tanggungan.

Menurut Utrecht, kepastian hukum menuntut adanya kesesuaian antara norma hukum dan realitas sosial tempat norma tersebut diterapkan. Apabila norma hukum tidak mampu menjawab peristiwa konkret yang terjadi dalam masyarakat, maka hukum kehilangan fungsinya sebagai sarana kepastian. Dalam hal musnahnya objek Hak Tanggungan, meskipun sertifikat Hak Tanggungan secara yuridis tetap sah dan tidak hapus, ketiadaan objek yang dapat dieksekusi menyebabkan norma mengenai eksekusi tidak dapat dilaksanakan secara faktual. Kondisi ini menunjukkan adanya ketidakselarasan antara kepastian hukum secara normatif dan kepastian hukum secara praktis.

Lebih lanjut, Gustav Radbruch menempatkan kepastian hukum sebagai salah satu nilai dasar hukum di samping keadilan dan kemanfaatan. Namun, Radbruch juga menegaskan bahwa kepastian hukum tidak boleh dipertahankan secara absolut apabila penerapannya justru menimbulkan ketidakadilan. Dalam hal musnahnya objek Hak Tanggungan, ketidakjelasan pengaturan hukum menyebabkan kreditur kehilangan hak preferennya dan terdegradasi kedudukannya menjadi kreditur konkuren berdasarkan Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Situasi ini mencerminkan lemahnya jaminan kepastian hukum bagi kreditur, karena hak eksekutorial yang dijanjikan oleh sertifikat Hak Tanggungan tidak lagi dapat direalisasikan.

Teori keadilan menempatkan hukum sebagai sarana untuk mewujudkan keseimbangan dan proporsionalitas antara kepentingan para pihak. Aristoteles membedakan keadilan ke dalam keadilan distributif dan keadilan korektif, di mana keadilan korektif bertujuan untuk memulihkan keseimbangan akibat terjadinya kerugian dalam hubungan hukum. Dalam hubungan hukum antara kreditur dan debitur, keadilan korektif menuntut agar risiko dan akibat hukum dibebankan secara proporsional sesuai dengan peran dan kepentingan masing-masing pihak.

Musnahnya objek Hak Tanggungan akibat bencana alam merupakan peristiwa *force majeure* yang berada di luar kesalahan para pihak. Namun demikian, akibat hukum dari peristiwa tersebut secara faktual lebih banyak dibebankan kepada

kreditur, karena kreditur kehilangan hak preferen dan sarana eksekusi yang menjadi dasar perlindungan hukum dalam perjanjian kredit. Sementara itu, debitur tidak secara otomatis diwajibkan oleh undang-undang untuk menyediakan jaminan pengganti, kecuali hal tersebut telah diperjanjikan sebelumnya. Keadaan ini menimbulkan ketidakseimbangan yang bertentangan dengan prinsip keadilan kontraktual.

John Rawls melalui prinsip keadilan sebagai fairness menegaskan bahwa suatu sistem hukum yang adil harus memberikan perlindungan yang layak bagi pihak yang berada dalam posisi rentan atau dirugikan oleh suatu keadaan di luar kehendaknya. Dalam konteks ini, kreditur sebagai pihak yang telah bertindak berdasarkan prinsip kehati-hatian dan kepercayaan terhadap kekuatan Hak Tanggungan seharusnya memperoleh perlindungan hukum yang memadai ketika objek jaminan musnah akibat bencana alam. Ketidakadaan pengaturan mengenai pengalihan risiko atau jaminan pengganti dalam Undang-Undang Hak Tanggungan menunjukkan bahwa sistem hukum yang ada belum sepenuhnya mencerminkan keadilan substantif.

Dengan demikian, dari perspektif teori keadilan, diperlukan pengaturan hukum yang memungkinkan adanya mekanisme korektif, seperti kewajiban pengasuransian objek Hak Tanggungan, pengakuan hak preferen kreditur atas klaim asuransi, atau kewajiban penyediaan jaminan pengganti oleh debitur. Mekanisme tersebut bertujuan untuk memulihkan keseimbangan hak dan kewajiban para pihak serta mencegah beban risiko yang tidak proporsional

Dalam yurisprudensi, sejumlah putusan pengadilan juga menyatakan bahwa eksekusi atas objek jaminan tidak dapat dilaksanakan apabila secara fisik objek tersebut tidak lagi ada atau tidak dapat diidentifikasi. Hal ini misalnya terlihat dalam Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 112/PDT/2015/PT.SBY, di mana hakim menyatakan bahwa "pelaksanaan eksekusi hak tanggungan mensyaratkan adanya benda objek jaminan yang masih terdapat secara nyata dan dapat dialihkan melalui lelang". Tanpa keberadaan fisik tersebut, pelaksanaan penjualan menjadi mustahil, sehingga hak eksekutorial tidak dapat dijalankan sebagaimana mestinya.

Musnahnya objek jaminan juga memengaruhi eksistensi dari asas *droit de suite* yang dianut dalam sistem hak tanggungan. Asas ini berarti bahwa hak tanggungan mengikuti objek ke manapun objek itu berpindah. Namun, doktrin tegas menyatakan bahwa asas tersebut hanya berlaku apabila objek secara fisik masih ada. Apabila objek telah musnah, maka hilang pula kemampuan hak tanggungan untuk "mengikuti" (Suhardana, 2014). Dengan demikian, musnahnya objek hak tanggungan menyebabkan hak kreditur berubah dari kreditur separatis menjadi kreditur konkuren dalam konteks hubungan keperdataan.

Menurut literatur hukum agraria, musnahnya tanah dapat terjadi dalam beberapa keadaan, termasuk hilangnya tanah secara fisik akibat perubahan topografi yang dipengaruhi bencana alam (Wulan, 2018). Hal ini mengakibatkan objek tanah tidak dapat lagi dimanfaatkan secara ekonomis, bahkan tidak dapat lagi diperjualbelikan. Dalam konteks eksekusi hak tanggungan, keadaan ini menyebabkan

hilangnya fungsi jaminan sebagai alat pelunasan utang, sehingga kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan menjadi tidak efektif.

Namun demikian, musnahnya objek jaminan tidak serta merta menghapus utang debitur kepada kreditor. Menurut Abdulkadir Besar, hilangnya objek jaminan tidak menghapus perikatan pokok, karena perikatan bersumber dari perjanjian utang-piutang, bukan dari jaminan kebendaan (Besar, 2015). Dengan demikian, walaupun eksekusi tidak dapat dilaksanakan, debitur tetap berkewajiban melunasi utangnya. Dalam konteks ini, Sertifikat Hak Tanggungan berfungsi bukan lagi sebagai dasar eksekusi, melainkan sebagai dasar pembuktian hubungan hukum dan besarnya piutang kreditor.

Kondisi musnahnya objek jaminan mengharuskan adanya mekanisme alternatif pemulihan bagi kreditor. Salah satu bentuknya adalah klaim asuransi, apabila objek jaminan diasuransikan oleh debitur atau kreditor. Dalam praktik perbankan, kebijakan asuransi jaminan merupakan bagian dari upaya mitigasi risiko. Penelitian oleh Yuliana dan Samsul Arif (2020) menunjukkan bahwa asuransi jaminan merupakan instrumen penting dalam memberikan perlindungan terhadap risiko musnahnya objek hak tanggungan. Namun apabila jaminan tidak diasuransikan, maka risiko sepenuhnya beralih kepada debitur, dan kreditor dapat menagih kembali seluruh sisa utang secara perdata.

Di sisi lain, musnahnya objek jaminan menyebabkan hilangnya kemampuan Sertifikat Hak Tanggungan untuk menjalankan fungsi eksekutorialnya. Menurut Triwulan Tutik (2017), fungsi eksekutorial merupakan "jiwa" dari sertifikat tersebut, dan apabila tidak dapat dijalankan, maka kekuatan sertifikat tersebut melemah secara substansial walaupun tetap memiliki kekuatan pembuktian secara formil. Hal ini menegaskan bahwa akibat hukum yang timbul bukan menghapus sertifikat, tetapi menghilangkan daya eksekusinya.

Dalam konteks hukum perdata, keadaan musnahnya objek jaminan karena bencana alam termasuk dalam *force majeure*, tetapi *force majeure* hanya membebaskan pihak dari tanggung jawab atas objek yang musnah, bukan dari kewajiban pokok membayar utang (Salim, 2010). Artinya, debitur tidak dapat berkecuali dari kewajiban pelunasan utang hanya dengan alasan bahwa jaminannya musnah, karena jaminan adalah aksesori dari perjanjian pokok, bukan menggantikan prestasi pokok. Dengan demikian, kreditor tetap memiliki dasar hukum untuk menagih, meskipun tidak dapat mengeksekusi objek yang musnah.

Lebih lanjut, musnahnya objek jaminan menyebabkan hubungan hukum berpindah dari hubungan jaminan kebendaan menjadi hubungan utang biasa yang tunduk pada mekanisme umum penagihan. Kreditor dapat menempuh upaya represif berupa gugatan perdata, permohonan pernyataan pailit, atau permohonan penagihan melalui mekanisme eksekusi umum (Susanto, 2019). Namun dalam semua mekanisme tersebut, Sertifikat Hak Tanggungan tetap memiliki nilai sebagai alat bukti otentik mengenai adanya utang dan adanya hubungan jaminan sebelum musnah.

Musnahnya objek jaminan juga berimplikasi terhadap posisi prioritas kreditor. Karena hak tanggungan telah kehilangan objeknya, maka kreditor

kehilangan hak preferennya. Menurut penelitian Wijaya (2020), kreditur harus kembali pada kedudukan sebagai kreditur konkuren ketika jaminan kebendaan tidak dapat dieksekusi secara fisik (Wijaya, 2020). Posisi ini tentu melemahkan kepastian hukum bagi kreditur, karena kehilangan keistimewaan yang semula dimilikinya melalui Sertifikat Hak Tanggungan.

Oleh karena itu, musnahnya objek jaminan mengakibatkan hilangnya efektivitas kekuatan eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan, meskipun sertifikat tersebut tetap sah secara administratif dan tetap menjadi bukti adanya hubungan jaminan. Dalam situasi ini, hukum memberikan alternatif berupa pemenuhan melalui objek pengganti, klaim asuransi, atau mekanisme penyelesaian sengketa lainnya.

Secara analitis, tidak dapat dilaksanakannya eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan akibat musnahnya objek jaminan menunjukkan bahwa kekuatan eksekutorial yang melekat pada sertifikat tersebut bukanlah hak absolut, melainkan hak yang keberlakuannya bersyarat pada keberadaan fisik objek jaminan. Hal ini menegaskan bahwa hak tanggungan sebagai jaminan kebendaan sepenuhnya bergantung pada benda yang dibebani, sehingga ketika benda tersebut hilang karena bencana alam, hak eksekusi menjadi tidak dapat dijalankan meskipun perikatan pokok tetap ada. Akibat hukumnya, kreditur kehilangan kedudukan sebagai kreditur separatis dan bergeser menjadi kreditur konkuren, kecuali apabila terdapat mekanisme perlindungan alternatif, seperti asuransi objek jaminan atau penyerahan jaminan pengganti. Dengan demikian, kondisi musnahnya objek jaminan menggeser fungsi Sertifikat Hak Tanggungan dari instrumen eksekutorial menjadi instrumen pembuktian hubungan utang, sekaligus membuktikan bahwa kepastian hukum dalam hak tanggungan tidak hanya ditentukan oleh kekuatan formil sertifikat, tetapi juga oleh eksistensi objek jaminan sebagai dasar material pelaksanaan eksekusi.

Hak kreditur melakukan eksekusi terhadap benda jaminan umum milik debitur

Hak kreditur untuk melakukan eksekusi terhadap benda jaminan umum merupakan inti dari sistem jaminan dalam hukum perdata Indonesia. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), seluruh harta kekayaan debitur baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari menjadi jaminan bagi seluruh perikatan yang dibuatnya. Dengan rumusan tersebut, hukum menegaskan bahwa jaminan umum lahir secara otomatis dari hubungan hukum utang-piutang, tanpa memerlukan perjanjian terpisah, tanpa registrasi, dan tanpa formalitas tertentu. Karena sifatnya yang melekat pada diri debitur, jaminan umum berlaku bagi semua kreditur yang tidak memiliki hak istimewa (preferen) atau jaminan kebendaan lainnya.

Dalam konteks hubungan keperdataan, keberadaan jaminan umum memberikan "jaring pengaman hukum" bagi kreditur ketika debitur tidak memiliki jaminan khusus seperti hak tanggungan, gadai, fidusia, atau hipotek. Hal ini disebabkan karena hukum menyediakan mekanisme agar kreditur tetap dapat menagih haknya melalui keseluruhan harta debitur. Namun, jaminan umum berbeda secara fundamental dengan jaminan kebendaan. Jaminan kebendaan memberikan

kedudukan preferen kepada kreditur tertentu, sedangkan jaminan umum menempatkan kreditur pada posisi kreditur konkuren, yang bersaing satu sama lain berdasarkan asas *pari passu pro rata parte*

Dalam sistem hukum positif Indonesia, keberlakuan jaminan umum diakui tidak hanya melalui Pasal 1131 BW, tetapi juga diperkuat oleh Pasal 1132 BW, yang menegaskan bahwa benda-benda dalam jaminan umum menjadi jaminan bersama bagi para kreditur, kecuali apabila di antara mereka ada kreditur yang memiliki hak istimewa atau jaminan khusus. Dengan demikian, Pasal 1131 dan Pasal 1132 BW membentuk struktur normatif mengenai hubungan prioritas kreditur ketika terjadi wanprestasi. Pada titik ini, hak kreditur melakukan eksekusi terhadap benda jaminan umum hadir sebagai wujud perlindungan hukum represif apabila debitur tidak memenuhi perikatannya.

Meskipun Pasal 1131 BW bersifat deklaratif, hak kreditur untuk melakukan eksekusi terhadap harta kekayaan debitur harus tetap melalui mekanisme hukum formal. Eksekusi tidak dapat dilakukan secara sepihak oleh kreditur, tetapi harus dilakukan melalui putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atau melalui permohonan sita eksekusi. Sebagaimana dijelaskan oleh Subekti, bahwa "kreditur tidak diperkenankan mengambil sendiri benda debitur secara paksa, tetapi harus melalui alat negara yang berwenang." Oleh karena itu, jaminan umum memberikan hak, namun tidak memberikan sarana langsung untuk mengeksekusi tanpa mekanisme pengadilan.

Hak kreditur untuk mengeksekusi jaminan umum timbul setelah debitur dinyatakan wanprestasi. Ketika debitur tidak memenuhi prestasinya, kreditur dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk menagih utang, meminta sita jaminan (*conservatoir beslag*), dan setelah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap, meminta pelaksanaan eksekusi. Dengan demikian, eksekusi jaminan umum bersifat litigatif, berbeda dengan eksekusi jaminan kebendaan seperti hak tanggungan atau fidusia yang bersifat non-litigatif.

Sebagai penguatan teoritis mengenai hak kreditur terhadap jaminan umum, berikut kutipan panjang dari buku Y. Sri Pudyatmoko:

Jaminan umum sebagaimana terdapat dalam Pasal 1131 dan 1132 BW bukanlah jaminan yang bersifat spesifik, melainkan bersifat menyeluruh terhadap seluruh kekayaan debitur. Kekayaan tersebut meliputi semua harta yang telah ada maupun yang akan ada di kemudian hari. Namun demikian, jaminan umum tidak memberi kedudukan istimewa kepada kreditur tertentu, dan mereka harus bersaing berdasarkan prinsip *pari passu* dan *pro rata parte*. Karena itu, sifat jaminan umum adalah memberikan dasar legal bagi kreditur untuk menagih utang melalui mekanisme pengadilan, tetapi bukan memberikan hak preferen seperti halnya jaminan kebendaan. Eksistensi jaminan umum bersifat melengkapi sistem hukum jaminan, yakni memberikan perlindungan minimum apabila tidak terdapat jaminan khusus dari debitur.

Pasal 1131 BW memiliki peran sentral dalam setiap perikatan utang-piutang, terutama dalam keadaan ketika objek jaminan khusus musnah atau tidak dapat dieksekusi. Dalam hal ini mengenai musnahnya objek hak tanggungan akibat bencana

alam, Pasal 1131 BW berfungsi sebagai “*fallback protection*” bagi kreditur. Artinya, ketika eksekusi hak tanggungan tidak dapat dilaksanakan karena objek jaminan musnah, kreditur tetap memiliki dasar hukum untuk menagih utang melalui mekanisme jaminan umum.

Selain BW, Undang-Undang Perbankan (UU No. 10 Tahun 1998) juga mempertegas kewenangan bank untuk memperoleh pelunasan dari harta debitur ketika terjadi kredit macet. Undang-undang tersebut tidak membatasi hak bank hanya pada jaminan khusus, tetapi juga membolehkan penagihan melalui keseluruhan kekayaan debitur apabila jaminan khusus tidak mencukupi. Penegasan ini menunjukkan bahwa sistem hukum Indonesia menganut prinsip perlindungan menyeluruh terhadap kreditur.

Selanjutnya, Undang-Undang Kepailitan dan PKPU (UU No. 37 Tahun 2004) juga mengatur secara eksplisit kedudukan kreditur konkuren dalam jaminan umum. Dalam kepailitan, seluruh kekayaan debitur menjadi harta pailit (*boedel pailit*) yang dikelola oleh kurator. Hak kreditur konkuren memperoleh pembayaran berdasarkan ketentuan Pasal 189 ayat (1), yang mengatur pembagian hasil penjualan aset debitur secara proporsional. Dengan demikian, ketika hak tanggungan tidak lagi dapat dieksekusi, kreditur dapat mengandalkan mekanisme pailit untuk memperoleh pembayaran melalui jaminan umum.

Konsep jaminan umum juga tercermin dalam Undang-Undang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (UU No. 19 Tahun 1997 jo. UU No. 19 Tahun 2000). Meskipun berada di luar perikatan privat, undang-undang ini mengadopsi konsep yang sama bahwa seluruh kekayaan wajib pajak menjadi jaminan atas utang pajaknya. Hal ini membuktikan bahwa jaminan umum merupakan konsep fundamental dalam hukum Indonesia.

Dibandingkan jaminan kebendaan, posisi kreditur dalam jaminan umum jauh lebih lemah karena:

1. Kreditur tidak memiliki hak mendahului (preferen).
2. Kreditur tidak dapat langsung mengeksekusi tanpa putusan pengadilan.
3. Kreditur harus berbagi hasil penjualan aset dengan kreditur lainnya.

Namun, dalam konteks penelitian ini, jaminan umum merupakan satu-satunya instrumen hukum yang masih bisa digunakan kreditur ketika sertifikat hak tanggungan kehilangan daya eksekutorialnya akibat musnahnya objek jaminan.

Para ahli hukum jaminan mengakui bahwa Pasal 1131 BW memiliki fungsi penting dalam menjaga keseimbangan hubungan kreditur-debitur. Menurut Fujianto (2018), jaminan umum adalah “perlindungan minimal yang diberikan hukum bagi kreditur meskipun posisi tersebut tidak kuat, namun tetap memberikan dasar bagi penagihan utang secara yuridis.” Dengan demikian, keberadaan jaminan umum menjadi jaminan paling dasar dalam sistem hukum Indonesia.

Selain itu, hukum memberikan mekanisme tambahan berupa sita jaminan (*conservatoir beslag*), penyitaan dalam rangka eksekusi, dan gugatan perdata sebagai sarana pelaksanaan hak kreditur. Mekanisme ini menunjukkan bahwa eksekusi jaminan umum tetap memiliki kepastian hukum, meskipun tidak sekuat jaminan kebendaan.

Ketika objek jaminan khusus (misalnya tanah yang dibebani hak tanggungan) musnah, kreditur pada prinsipnya mengalami degradasi posisi hukum. Sebagaimana dijelaskan oleh Hartono (2010), kreditur yang semula separatis berubah menjadi kreditur konkuren karena hilangnya objek jaminan. Hal ini merupakan konsekuensi dari asas spesialisitas jaminan kebendaan: jaminan hanya mengikat objek tertentu. Ketika objek tersebut musnah, jaminan pun musnah secara materiil.

Oleh karena itu, kreditur harus menggunakan mekanisme jaminan umum sebagai sarana penyelesaian. Debitur tetap memiliki kewajiban melunasi utang, karena utang tidak hapus hanya karena jaminannya musnah. Inilah relevansi utama Pasal 1131 BW dalam kasus musnahnya jaminan: memberikan hak bagi kreditur untuk menggunakan seluruh harta debitur sebagai dasar eksekusi.

Jaminan umum sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1131 BW bukan hanya berfungsi sebagai norma deklaratif, tetapi juga merupakan instrumen fundamental yang memastikan bahwa kreditur tetap memiliki dasar hukum yang kuat untuk menagih haknya meskipun keadaan-keadaan tertentu menghilangkan efektivitas jaminan khusus. Ketika hak tanggungan tidak dapat dieksekusi akibat musnahnya objek, kreditur tidak secara otomatis kehilangan hak tagihnya. Dalam doktrin hukum perdata, objek jaminan bisa musnah, tetapi piutang tidak musnah. Hal ini menegaskan bahwa kewajiban pembayaran utang tetap melekat pada debitur, sehingga jaminan umum berfungsi sebagai "jaring kedua" dalam penyelesaian utang.

Dalam praktik perbankan maupun hubungan keperdataan lainnya, hak kreditur mengeksekusi jaminan umum menjadi sangat penting ketika jaminan khusus tidak cukup atau tidak tersedia. Munir Fuady (2003) menekankan bahwa sistem jaminan Indonesia sebenarnya dibangun secara berlapis, di mana jaminan kebendaan merupakan lapisan pertama, jaminan umum merupakan lapisan kedua, dan kepailitan merupakan lapisan ketiga. Artinya, jaminan umum bukan sekadar konsep teoritis, melainkan perangkat nyata yang menopang kepastian hukum bagi kreditur ketika jaminan kebendaan tidak efektif.

Kelebihan utama jaminan umum terletak pada sifatnya yang menyeluruh. Dalam jaminan kebendaan, kreditur hanya berhak atas objek tertentu yang dijamin. Namun, dalam jaminan umum, kreditur berhak atas seluruh harta debitur. Karena itu, jaminan umum memiliki ruang lingkup yang jauh lebih luas, meskipun posisi hukum kreditur tidak sekuat pemegang jaminan kebendaan. Sebagaimana tercermin dalam Pasal 1132 BW, seluruh harta debitur merupakan jaminan bersama para kreditur. Namun, kedudukan kreditur konkuren tetap tunduk pada asas *pari passu pro rata parte*, di mana setiap kreditur mendapatkan bagian proporsional dari hasil eksekusi.

Dalam kasus musnahnya tanah yang dibebani hak tanggungan akibat bencana alam, posisi kreditur pemegang hak tanggungan berubah menjadi kreditur konkuren dalam jaminan umum. Doktrin ini sejalan dengan prinsip hukum jaminan bahwa hilangnya objek jaminan menghilangkan sifat preferen kreditur. Oleh karena itu, satu-satunya instrumen perlindungan hukum yang tersisa adalah jaminan umum. Dalam analisis yuridis, hal ini menegaskan bahwa Pasal 1131 BW merupakan remedium

ultimum ketika kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan tidak dapat dijalankan.

Sifat utama eksekusi jaminan umum adalah bahwa ia tidak dapat dilakukan secara langsung oleh kreditur tanpa melalui proses pengadilan. Kreditur yang hendak menagih piutang harus mengajukan gugatan perdata untuk membuktikan keberadaan utang dan wanprestasi. Menurut Ridwan Syahrani, proses litigasi ini merupakan syarat mutlak agar kreditur dapat melaksanakan haknya atas jaminan umum. Setelah putusan berkekuatan hukum tetap diperoleh, kreditur dapat meminta pelaksanaan eksekusi melalui mekanisme lelang oleh pejabat yang berwenang.

Proses eksekusi dalam jaminan umum juga memerlukan tahap pendahuluan berupa sita jaminan (*conservatoir beslag*). Tahap ini penting untuk mengamankan aset debitur agar tidak dialihkan selama proses pemeriksaan perkara. Abdulkadir Muhammad menjelaskan bahwa jenis sita ini merupakan bentuk perlindungan hukum yang strategis bagi kreditur karena mencegah debitur memindahkan atau mengalihkan harta yang dapat dijadikan objek eksekusi. Tanpa mekanisme ini, jaminan umum seringkali menjadi tidak efektif karena harta debitur rawan dialihkan atau disembunyikan.

Selain gugatan perdata, eksekusi terhadap jaminan umum dapat dilaksanakan melalui prosedur pengurusan utang dalam kepailitan. Ketika debitur tidak mampu membayar utangnya kepada lebih dari satu kreditur, kepailitan menjadi instrumen untuk mengoptimalkan pembagian aset debitur secara adil. Dalam konteks ini, jaminan umum bekerja melalui mekanisme boedel pailit. Hal ini semakin menunjukkan bahwa sistem hukum menyediakan berbagai jalur untuk menegakkan hak kreditur dalam konteks jaminan umum.

Kutipan berikut dari Abdulkadir Muhammad memberikan penguatan konsep jaminan umum yang relevan bagi pembahasan ini:

Jaminan umum tidak berdiri pada suatu objek tertentu sebagaimana jaminan kebendaan, melainkan melekat pada seluruh kekayaan debitur. Dengan demikian, setiap kreditur memiliki hak yang sama atas harta tersebut, kecuali apabila terdapat jaminan khusus atau hak istimewa bagi kreditur tertentu. Dalam hal jaminan khusus tidak dapat digunakan, misalnya karena objeknya musnah atau nilainya tidak mencukupi, jaminan umum berfungsi sebagai dasar hukum terakhir untuk menagih utang debitur. Sistem hukum jaminan dalam BW mengakui bahwa kedudukan kreditur konkuren dalam jaminan umum memang tidak sekuat kreditur separatis, namun tetap memberikan perlindungan minimal yang dapat ditegakkan melalui mekanisme pengadilan.

Kutipan ini memperlihatkan fungsi jaminan umum sebagai dasar hukum yang tetap kokoh meskipun kekuatan eksekutorial dari jaminan khusus hilang karena keadaan di luar kehendak para pihak.

Perlindungan hukum kreditur melalui jaminan umum mencakup beberapa aspek penting:

1. Perlindungan Substantif

Hukum menetapkan bahwa kreditur tetap memiliki hak tagih meskipun objek jaminan khusus musnah. Hal ini menegaskan bahwa kewajiban debitur tidak

terhapus karena musnahnya objek jaminan. Perlindungan substantif ini memastikan bahwa debitur tetap berkewajiban menyelesaikan prestasinya.

2. Perlindungan Prosedural

Hukum memberikan mekanisme litigasi dan eksekusi yang jelas untuk kreditur menagih haknya. Mekanisme ini termasuk gugatan perdata, sita jaminan, dan permohonan eksekusi. Mekanisme ini merupakan bentuk perlindungan hukum represif.

3. Perlindungan Melalui Kepastian Hukum

Keberadaan Pasal 1131 dan 1132 BW memberikan kepastian hukum mengenai ruang lingkup jaminan umum. Menurut H. Satrio, kepastian hukum adalah nilai penting dalam hukum jaminan karena memberikan prediktabilitas kepada para pihak mengenai cara penyelesaian apabila terjadi wanprestasi.

Meskipun Pasal 1131 BW merupakan ketentuan warisan zaman kolonial, keberlakuannya dalam sistem perikatan modern tetap relevan. Kebutuhannya bahkan meningkat ketika transaksi ekonomi semakin kompleks dan melibatkan berbagai instrumen jaminan. Dalam situasi di mana jaminan kebendaan seringkali tidak mencukupi atau objeknya musnah karena keadaan *force majeure* seperti bencana alam, jaminan umum menjadi basis hukum utama untuk menjaga stabilitas hubungan keperdataan.

Menurut Salim H.S., hukum jaminan modern tidak dapat berdiri tanpa fondasi jaminan umum, karena semua jaminan kebendaan adalah instrumen penguatan dari prinsip dasar dalam Pasal 1131 BW. Dengan demikian, keberadaan jaminan umum tidak dapat dipandang sebagai konsep yang terpinggirkan, melainkan justru landasan utama bagi sistem jaminan yang lebih spesifik.

Pasal 1131 BW memberikan dasar hukum yang tetap dan tidak hilang bagi kreditur untuk menagih pelunasan utang meskipun jaminan khusus berupa objek hak tanggungan musnah akibat bencana alam. Hak eksekusi dalam jaminan umum bersifat tidak langsung dan hanya dapat dilakukan melalui mekanisme pengadilan, termasuk gugatan perdata, sita jaminan, dan eksekusi putusan. Dengan demikian, jaminan umum menjadi instrumen perlindungan hukum terakhir bagi kreditur untuk memperoleh pemenuhan prestasi, sekaligus memastikan bahwa kewajiban debitur tidak terhapus karena hilangnya objek jaminan. Fungsi ini menegaskan bahwa sistem jaminan Indonesia bersifat berlapis, di mana jaminan umum berperan sebagai fondasi dasar yang menjaga keberlangsungan hubungan perikatan dan memberi kepastian bahwa kreditur tetap memiliki jalan hukum untuk memperoleh pelunasan meskipun jaminan kebendaan tidak lagi dapat dieksekusi.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

1. Perlindungan hukum bagi kreditur ketika objek hak tanggungan musnah akibat bencana alam pada dasarnya tetap tersedia melalui dua bentuk perlindungan, yaitu preventif dan represif. Perlindungan preventif diberikan melalui pengaturan klausula perjanjian yang jelas, kewajiban asuransi atas objek jaminan, serta penguatan administrasi jaminan sehingga risiko kehilangan objek

dapat diminimalisasi. Sementara itu, perlindungan represif muncul setelah kerugian terjadi dan memberikan dasar bagi kreditur untuk menagih secara yuridis sisa kewajiban debitur melalui mekanisme jaminan umum, klaim asuransi, penyerahan jaminan pengganti, atau penyelesaian melalui pengadilan termasuk sita jaminan dan eksekusi putusan. Dengan demikian, meskipun hak eksekutorial hak tanggungan tidak dapat dijalankan secara langsung karena objek jaminan telah musnah, kreditur tetap memperoleh perlindungan hukum yang memadai untuk menjamin pelunasan piutangnya melalui instrumen hukum lainnya.

2. Akibat hukum terhadap kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan ketika objek jaminan musnah adalah bahwa sertifikat tersebut kehilangan efektivitasnya sebagai titel eksekutorial, karena hak eksekusi hanya dapat dijalankan apabila objek yang dibebani hak tanggungan masih ada secara fisik. Hilangnya objek membuat kreditur tidak lagi dapat melakukan parate eksekusi maupun penjualan melalui lelang, sehingga kedudukannya bergeser dari kreditur separatis menjadi kreditur konkuren yang hanya dapat menagih berdasarkan Pasal 1131 BW melalui jaminan umum. Meski demikian, sertifikat hak tanggungan tetap memiliki fungsi sebagai alat bukti mengenai hubungan utang-piutang dan keberadaan hak tanggungan itu sendiri, yang dapat digunakan sebagai dasar hukum untuk menuntut pemenuhan prestasi debitur melalui jalur litigasi, klaim asuransi, atau penyerahan jaminan pengganti. Dengan demikian, kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan tidak hilang secara yuridis, tetapi tidak dapat dioperasionalkan karena ketiadaan objek sebagai substansi eksekusi.

Saran

1. Bagi Pemerintah dan Pembentuk Undang-Undang. Pemerintah perlu melakukan penyempurnaan terhadap Undang-Undang Hak Tanggungan dengan memasukkan ketentuan khusus mengenai tata cara penyelesaian hukum ketika objek hak tanggungan musnah akibat bencana alam. Saat ini terdapat kekosongan norma terkait mekanisme perlindungan kreditur, sehingga diperlukan regulasi lebih tegas mengenai kewajiban asuransi atas objek jaminan, kriteria penggantian jaminan, serta status kedudukan kreditur setelah objek musnah. Pengaturan ini akan memperkuat kepastian hukum dan memberikan pedoman yang seragam bagi lembaga keuangan, notaris, dan masyarakat.
2. Bagi Kreditur (Perbankan atau Lembaga Pembiayaan). Kreditur sebaiknya meningkatkan mitigasi risiko dengan mewajibkan setiap debitur mengasuransikan objek jaminan terhadap segala jenis bencana, khususnya di wilayah rawan gempa, banjir, erupsi, atau tanah longsor. Selain itu, kreditur perlu memperketat analisis risiko lokasi dan kondisi objek jaminan sebelum pembiayaan disetujui. Pengawasan dan evaluasi berkala terhadap keberadaan fisik objek jaminan juga penting untuk memastikan efektivitas eksekusi apabila terjadi wanprestasi.
3. Bagi Debitur. Debitur diharapkan proaktif dalam melindungi objek jaminan melalui pemeliharaan yang baik dan kepatuhan terhadap ketentuan asuransi

yang diwajibkan kreditur. Dalam hal objek jaminan musnah, debitur seharusnya tidak menghindari tanggung jawab pelunasan utang dan perlu segera berkoordinasi dengan kreditur untuk menyampaikan laporan kerusakan, klaim asuransi, atau memberikan jaminan pengganti demi tercapainya penyelesaian yang adil.

DAFTAR PUSTAKA

- Anggraini, D. (2015). Perlindungan hukum terhadap kreditur dalam hak tanggungan. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 45(2).
- Aprillianda, Yuridha. (2021). *Force majeure* dalam perjanjian kredit perbankan. *Jurnal Hukum Perdata*, 8(2).
- Fakhriah, E. L. (2018). *Perlindungan hukum dan kepastian hukum dalam praktik jaminan kebendaan*. Refika Aditama.
- Gunawan. (2020). Perbuatan melawan hukum dalam jaminan kebendaan. *Jurnal Hukum Nasional*, 9(2).
- Hernawan. (2021). Kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan dalam hal objek jaminan mengalami *force majeure*. *Jurnal Yuridika*, 36(2).
- Hidayat, S. (2014). Dampak musnahnya objek jaminan hak tanggungan karena bencana alam. *Jurnal IUS Quia Iustum*, 21(3).
- Kurniawan, A. (2016). Kajian eksekusi sertifikat hak tanggungan di Indonesia. *Jurnal Yustisia*, 8(1).
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Purwadi. (2020). Pengaruh *force majeure* terhadap pelaksanaan perjanjian kredit. *Jurnal Hukum IUS*, 8(2).
- Putra, I. K. (2020). Perlindungan hukum debitur dalam kasus musnahnya objek jaminan. *Jurnal Hukum Adigama*, 4(1).
- Putri, Andriani. (2020). Mitigasi risiko bencana dalam analisis kredit bank. *Jurnal Ekonomi & Perbankan*, 5(1).
- Rajagukguk, E. (2020). Perlindungan kreditur dalam sistem jaminan kebendaan di Indonesia. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 32(2).
- Sari, R. (2017). Kepastian hukum dalam eksekusi hak tanggungan. *Jurnal Lex Privatum*, 5(2).
- Subandrio, H. (2021). *Hukum perikatan dan perlindungan kreditur*. Kencana.
- Sulistyo, B. (2013). Konflik kepentingan dalam eksekusi hak tanggungan. *Jurnal Ilmu Hukum*, 12(4).
- Taufik Hidayat. (2021). *Unfair contract terms* dalam perjanjian pembiayaan. *Jurnal Yuridis Nasional*, 5(2).
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Usman, Rachmadi. (2018). *Hukum hak tanggungan*. Sinar Grafika.

Widjajati, Erna. (2020). Klausula risiko dalam perjanjian kredit perbankan. *Jurnal Hukum Ekonomi*, 12(1).

Wijaya. (2020). Kedudukan kreditor setelah objek jaminan hilang. *Jurnal Hukum Ekonomi*.

Yuliana., & Arif, S. (2020). Asuransi jaminan dan perlindungan kreditor. *Jurnal Hukum Bisnis Indonesia*, 7(2).