

Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Pemegang Hak atas Tanah yang Masih Terikat dalam Pembiayaan Akad Murabahah dan Tidak Lagi Dapat Diidentifikasi Akibat Bencana Alam

Hidayat Nurjatmiko

Universitas Islam Indonesia dan 23921094@students.uii.ac.id

ABSTRAK

Indonesia sebagai negara rawan bencana menghadapi persoalan hukum ketika tanah yang telah terdaftar dan masih terikat pembiayaan murabahah ditetapkan sebagai tanah musnah akibat banjir, khususnya di Aceh. Kondisi ini menimbulkan ketegangan antara hapusnya objek hak atas tanah dan keberlanjutan kewajiban debitur dalam akad murabahah yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang masih terikat pembiayaan murabahah dalam kondisi tanah musnah serta merumuskan model harmonisasi antara hukum pertanahan dan hukum pembiayaan syariah. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Sumber data menggunakan data sekunder berupa bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dianalisis secara deskriptif-analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa musnahnya tanah menyebabkan hapusnya hak atas tanah dan Hak Tanggungan, namun tidak serta-merta menghapus akad murabahah sebagai perikatan pokok. Perlindungan hukum perlu diwujudkan melalui kepastian administratif, restrukturisasi pembiayaan, penerapan prinsip *force majeure* secara proporsional, serta kebijakan afirmatif negara. Kebaruan penelitian ini terletak pada analisis integratif antara rezim agraria dan pembiayaan syariah dalam konteks kebencanaan. Implikasinya, diperlukan harmonisasi regulasi guna menjamin kepastian hukum sekaligus keadilan substantif bagi korban bencana.

Kata Kunci: *Perlindungan Hukum, Tanah Musnah, Hak Tanggungan, Pembiayaan Murabahah, Aceh*

ABSTRACT

Indonesia, as a disaster-prone country, faces legal issues when registered land that is still subject to murabahah financing is declared destroyed due to flooding, particularly in Aceh. This situation creates tension between the removal of land rights and the continuation of the debtor's obligations in the murabahah contract, which is secured by a mortgage. This study aims to analyze the form of legal protection for land rights holders who are still bound by murabahah financing in the event of land destruction and to formulate a model for harmonizing land law and sharia financing law. This research is a normative juridical study with a legislative and conceptual approach. The data sources use secondary data in the form of primary, secondary, and tertiary legal materials that are analyzed descriptively and analytically. The results show that the destruction of land causes the extinction of land rights and mortgage rights, but does not necessarily extinguish the murabahah contract as the main agreement. Legal protection needs to be realized through administrative certainty, financing restructuring, the proportional application of the force majeure principle, and affirmative state policies. The novelty of this study lies in its integrative analysis of the agrarian regime and Islamic financing in the context of disasters. The implication is that regulatory harmonization is needed to ensure legal certainty and substantive justice for disaster victims.

Keywords: *Legal Protection, Land Destruction, Collateral Rights, Murabahah Financing, Aceh*

PENDAHULUAN

Indonesia merupakan negara yang berada di kawasan cincin api Pasifik (*ring of fire*), yaitu wilayah dengan aktivitas tektonik dan vulkanik yang sangat tinggi. Kondisi geografis tersebut menyebabkan Indonesia rentan terhadap berbagai bencana alam seperti gempa bumi, letusan gunung api, tsunami, banjir, dan tanah longsor (Oktarina & Gustamola, 2010). Intensitas kejadian bencana yang tinggi tidak hanya menimbulkan korban jiwa dan kerusakan lingkungan, tetapi juga

berdampak terhadap eksistensi hak atas tanah sebagai objek hukum yang dilindungi oleh sistem hukum agraria nasional. Di sisi lain, karakteristik geologis Indonesia juga menghasilkan tanah yang subur dan memiliki nilai ekonomis tinggi (Arba, 2021). Tanah tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal dan sumber penghidupan, tetapi juga memiliki nilai strategis dalam kegiatan ekonomi, termasuk sebagai objek pembiayaan dalam praktik perbankan (Urip Santoso, 2019). Dalam perspektif hukum agraria nasional, hak atas tanah merupakan hak penguasaan yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan (Sari, 2021).

Keberadaan hak atas tanah dijamin melalui sistem pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya. Setiap bidang tanah yang terdaftar memuat dua jenis data, yakni data fisik dan data yuridis (Nugroho & Astuti, 2020). Data fisik mencakup letak, batas, dan luas bidang tanah, sedangkan data yuridis mencakup status hukum dan pemegang haknya (Boedi Harsono, 2000). Kedua data tersebut menjadi dasar dalam mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak (Amalia, 2024). Permasalahan muncul ketika terjadi bencana alam yang mengakibatkan perubahan bahkan hilangnya kondisi fisik tanah. Dalam beberapa kasus banjir besar di Aceh, terdapat bidang-bidang tanah yang tidak lagi dapat diidentifikasi secara fisik dan kemudian ditetapkan sebagai tanah musnah. Kondisi ini menimbulkan persoalan serius karena tanah sebagai objek hak tidak lagi dapat ditemukan secara faktual, sementara data yuridisnya masih tercatat dalam sistem administrasi pertanahan.

Kompleksitas persoalan semakin meningkat ketika tanah tersebut masih terikat dalam hubungan hukum pembiayaan berdasarkan akad murabahah pada perbankan syariah. Dalam mekanisme murabahah, bank syariah membiayai pembelian suatu objek dan memperoleh keuntungan berupa margin yang telah disepakati. Tanah yang menjadi objek pembiayaan umumnya dibebani jaminan berupa Hak Tanggungan sebagai instrumen perlindungan bagi bank selaku kreditur (Hidayat, 2018). Dengan demikian, tanah tersebut tidak hanya memiliki dimensi hukum agraria, tetapi juga dimensi hukum perikatan dan hukum jaminan. Ketika tanah yang dijadikan objek pembiayaan dan dibebani Hak Tanggungan tersebut ditetapkan sebagai tanah musnah akibat bencana banjir, timbul persoalan mengenai bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang sekaligus berstatus sebagai debitur. Di satu sisi, secara fisik objek hak telah hilang. Di sisi lain, hubungan hukum pembiayaan masih berjalan dan kewajiban debitur belum berakhir. Kondisi ini berpotensi menimbulkan ketidakseimbangan dan ketidakpastian hukum, baik bagi pemegang hak atas tanah maupun bagi bank syariah.

Idealnya, negara melalui sistem hukum pertanahan dan sistem hukum pembiayaan syariah harus mampu memberikan perlindungan hukum yang adil dan proporsional terhadap para pihak yang terikat dalam hubungan hukum tersebut. Namun dalam praktiknya, pengaturan mengenai tanah musnah lebih banyak berfokus pada aspek administratif pertanahan, sementara implikasi terhadap hubungan hukum pembiayaan berbasis akad murabahah belum diatur secara komprehensif. Ketidaksinkronan antara rezim hukum pertanahan dan rezim hukum pembiayaan syariah inilah yang menimbulkan ruang kekosongan hukum (*legal gap*). Berdasarkan uraian tersebut, penting untuk mengkaji secara mendalam mengenai bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang masih terikat pembiayaan akad murabahah ketika tanah tersebut ditetapkan sebagai tanah musnah akibat bencana banjir di Aceh. Kajian ini diperlukan guna

memastikan terwujudnya kepastian hukum, keadilan kontraktual, serta harmonisasi antara hukum pertanahan dan hukum pembiayaan syariah dalam konteks kebencanaan.

LANDASAN TEORI

A. Bentuk Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum berakar pada teori hukum alam yang dipelopori oleh Plato, Aristoteles, dan Zeno, yang memandang hukum bersumber dari Tuhan, bersifat universal dan tidak terpisahkan dari moral (Mas, 2004). Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum merupakan upaya memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan agar masyarakat dapat menikmati hak-haknya. Sudikno Mertokusumo menegaskan bahwa tujuan hukum adalah mewujudkan ketertiban dan melindungi kepentingan manusia dengan membagi hak dan kewajiban serta menjaga kepastian hukum (Rhiti, 2023), sedangkan Subekti memandang hukum bertujuan mengabdikan pada tujuan negara demi kemakmuran dan kebahagiaan rakyat (Mertokusumo, 2005).

Dalam bidang pertanahan, perlindungan hukum diwujudkan melalui jaminan kepastian hukum sebagaimana diatur dalam UUPA dan sistem pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 (Cardova & Jauhari, 2020). Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum terbagi menjadi dua bentuk, yaitu preventif dan represif. Perlindungan preventif memberikan kesempatan kepada subjek hukum untuk menyampaikan pendapat sebelum keputusan pemerintah ditetapkan guna mencegah sengketa, sedangkan perlindungan represif bertujuan menyelesaikan sengketa melalui lembaga peradilan umum, peradilan administrasi, maupun badan-badan khusus yang berwenang (Kansil, 2002).

B. Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan kondisi di mana hukum mampu mengarahkan dan mengikat perilaku manusia sesuai dengan norma yang telah ditetapkan (Anshari, 2024). Secara konseptual, kepastian hukum berarti adanya aturan yang jelas, tegas, dan dapat diprediksi sehingga menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara (Putra, dkk, 2023). Nilai ini menjadi unsur fundamental dalam pembentukan dan penegakan hukum karena melalui kepastian hukum tercipta ketertiban, keadilan, serta perlindungan dari tindakan sewenang-wenang (Simbolon, 2022).

Sebagai salah satu nilai utama hukum, kepastian hukum berfungsi memberikan jaminan perlindungan terhadap hak-hak individu sekaligus menegaskan tanggung jawab negara dalam menjaganya (Ishaq, 2022). Gustav Radbruch menempatkan kepastian hukum sebagai salah satu pilar utama hukum selain keadilan dan kemanfaatan, dengan menekankan bahwa hukum harus konsisten dan tidak berubah-ubah agar tidak menimbulkan ketidakpastian dalam penerapannya. Tanpa kepastian hukum, kepercayaan

masyarakat terhadap sistem hukum akan melemah dan stabilitas sosial dapat terganggu (Hasibuan, dkk, 2025).

C. Pembiayaan Murabahah

Murabahah dalam perspektif fiqh merupakan salah satu bentuk jual beli amanah (*bai' al-amanah*), yaitu transaksi yang dilakukan dengan menyebutkan harga perolehan barang dan tambahan keuntungan (margin) yang disepakati para pihak (Ismail, 2015). Berbeda dengan jual beli *musawwamah* yang tidak mensyaratkan keterbukaan harga pokok, murabahah menekankan transparansi dan kejujuran penjual mengenai modal awal dan besaran keuntungan (Pratama & Masse, 2025). Secara etimologis, murabahah berasal dari kata *al-ribh* yang berarti keuntungan atau pertambahan (Warson, 1997). Para ulama dari mazhab Hanafiyah, Malikiyah, dan Syafi'iyah pada dasarnya sepakat bahwa murabahah adalah jual beli dengan harga pokok ditambah keuntungan yang diketahui dan disetujui oleh kedua belah pihak (Antonio, 2001).

Dalam praktik perbankan syariah, murabahah merupakan akad jual beli di mana bank membeli terlebih dahulu barang yang dibutuhkan nasabah, kemudian menjualnya kembali dengan margin keuntungan yang telah disepakati. Pembayaran dapat dilakukan secara tangguh atau angsuran (Rifa'i, 2002). Akad ini termasuk dalam kategori *natural certainty contracts* karena besaran keuntungan telah ditentukan di awal. Dengan demikian, inti murabahah adalah transaksi jual beli yang menegaskan harga perolehan dan margin keuntungan secara terbuka sebagai dasar kesepakatan antara penjual dan pembeli (Karim, 2010).

D. Hak atas Tanah dalam Kaitanya dengan Hak Tanggungan

Hak atas tanah merupakan kewenangan hukum yang diberikan kepada subjek hukum untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah sesuai peruntukannya sebagaimana diatur dalam UUPA. Hak ini memiliki legitimasi hukum dan memberikan perlindungan serta kepastian bagi pemegangnya. Beberapa hak atas tanah yang bersifat primer antara lain Hak Milik, HGU, HGB, dan Hak Pakai, yang memperoleh kekuatan hukum melalui pendaftaran di BPN (Ramadhani, 2017). Hak atas tanah dapat dibebani Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang sebagaimana diatur dalam UUHT. Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang bersifat aksesoir, memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur, tidak dapat dibagi-bagi, wajib didaftarkan, serta mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun (Salim HS, 2004). Fungsinya bukan untuk menguasai tanah secara fisik, melainkan untuk menjualnya apabila debitur wanprestasi guna melunasi utang (Putri & Hesti, 2021).

Dalam pembiayaan murabahah di perbankan syariah, meskipun hubungan hukumnya didasarkan pada akad jual beli, praktiknya tetap menggunakan Hak Tanggungan sebagai jaminan kebendaan untuk mengamankan risiko gagal bayar (Djamil, 2022). Dengan demikian, hukum jaminan kebendaan bersifat netral terhadap sistem

perbankan, baik konvensional maupun syariah. Perbedaannya terletak pada akad pokoknya, bukan pada mekanisme pengikatan jaminannya (Hidayati, dkk, 2018). Apabila objek tanah musnah, timbul persoalan hukum terkait kelangsungan akad murabahah dan keberadaan Hak Tanggungan sebagai perikatan *accessoir* yang bergantung pada perjanjian pokok.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif yang bertujuan untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatif. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dengan menelaah berbagai regulasi yang relevan, serta pendekatan konseptual (*conceptual approach*) untuk menganalisis dan memahami makna istilah-istilah hukum yang berkaitan dengan perlindungan dan kepastian hukum atas tanah musnah. Objek penelitian difokuskan pada pengaturan hukum mengenai perlindungan bagi pemegang hak atas tanah yang tidak lagi dapat diidentifikasi akibat bencana alam namun tanah tersebut masih terikat Hak Tanggungan dalam pembiayaan Murabahah, khususnya dalam kaitannya dengan UUPA, Undang-Undang Hak Tanggungan, Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, serta peraturan mengenai tata cara penetapan tanah musnah.

Sumber data yang digunakan adalah data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan, yang terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang relevan, sedangkan bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal, dan karya ilmiah lainnya, serta bahan hukum tersier seperti kamus hukum dan sumber referensi pendukung. Data dikumpulkan melalui penelusuran dan pengkajian literatur, kemudian dianalisis secara sistematis dengan metode deskriptif-analitis untuk menghasilkan pemahaman yang komprehensif mengenai bentuk perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam kondisi tanah musnah akibat bencana.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Tanah musnah dalam konteks hukum pertanahan merujuk pada kondisi hilangnya eksistensi fisik suatu bidang tanah akibat peristiwa alam sehingga tidak lagi dapat diidentifikasi letak, batas, maupun luasnya (Syahputra, 2025). Dalam sistem pendaftaran tanah, keberadaan hak atas tanah bertumpu pada dua aspek utama, yakni data fisik dan data yuridis (Nugroho & Astuti, 2020). Ketika data fisik hilang akibat bencana banjir, sedangkan data yuridis masih tercatat, timbul ketegangan antara realitas faktual dan administrasi hukum. Secara konseptual, hak atas tanah merupakan hak kebendaan yang objeknya bersifat konkret dan teridentifikasi (Ningtyas, 2023). Apabila objek tersebut musnah secara permanen, maka secara teori hukum benda berlaku asas 'tiada hak tanpa objek' (*geen recht zonder object*). Dengan demikian, musnahnya objek berimplikasi pada hapusnya hak atas tanah tersebut (Ramli, dkk, 2021). Dalam praktik administrasi pertanahan, penetapan tanah musnah dilakukan melalui verifikasi teknis dan keputusan administratif oleh otoritas pertanahan. Namun demikian, penghapusan hak atas tanah karena musnahnya objek tidak serta-merta menyelesaikan seluruh hubungan hukum yang melekat pada tanah tersebut (Nasir, 2024), terutama apabila tanah tersebut sedang dibebani Hak Tanggungan sebagai jaminan pembiayaan murabahah.

Hak Tanggungan merupakan hak jaminan kebendaan yang bersifat *accessoir* terhadap perjanjian pokok (Hidayati, dkk, 2018). Artinya, eksistensi Hak Tanggungan sangat bergantung pada 2 (dua) hal:

1. Adanya perikatan pokok (akad murabahah); dan
2. Adanya objek jaminan berupa hak atas tanah tertentu.

Apabila tanah sebagai objek Hak Tanggungan dinyatakan musnah, maka secara kebendaan objek jaminan tidak lagi ada. Dalam doktrin hukum jaminan, musnahnya objek jaminan menyebabkan hapusnya hak jaminan tersebut, karena hak kebendaan tidak dapat berdiri tanpa objek yang melekat padanya. Dengan demikian, Hak Tanggungan gugur demi hukum karena kehilangan objeknya (F. M. K. Putra, 2013). Akan tetapi, perlu ditegaskan bahwa hapusnya Hak Tanggungan tidak otomatis menghapus perikatan pokok (Wahyuono & Haryadi, 2024). Akad murabahah sebagai perjanjian jual beli dengan pembayaran tangguh tetap mengikat para pihak sepanjang tidak terdapat alasan hukum yang menghapuskan perikatan tersebut (Djamil, 2022). Di sinilah muncul persoalan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang sekaligus berposisi sebagai debitur.

Dalam hukum perikatan, bencana alam yang tidak dapat diprediksi dan berada di luar kekuasaan para pihak dapat dikualifikasikan sebagai keadaan memaksa (*force majeure/overmacht*). Namun perlu dibedakan antara (Rasuh, 2016):

1. *Force majeure* terhadap objek jaminan, dan
2. *Force majeure* terhadap kewajiban pembayaran.

Dalam akad murabahah, objek yang diperjualbelikan pada dasarnya telah beralih kepemilikan kepada nasabah sejak akad disepakati, sementara kewajiban yang tersisa adalah pembayaran harga secara angsuran. Apabila tanah yang menjadi objek pembiayaan musnah setelah hak tersebut beralih kepada nasabah, maka secara prinsip risiko berada pada pemilik (*res perit domino*) (Andriani, 2019). Artinya, risiko atas musnahnya barang ditanggung oleh pihak yang telah menjadi pemilik. Dengan demikian, secara normatif kewajiban pembayaran tidak serta-merta hapus hanya karena objek musnah, kecuali dapat dibuktikan bahwa musnahnya objek tersebut menjadikan prestasi mustahil dilaksanakan secara total. Dalam konteks murabahah, prestasi utama nasabah adalah membayar sejumlah uang, bukan menyerahkan kembali tanah. Oleh karena itu, kewajiban pembayaran pada prinsipnya tetap ada (Yahya, 2024). Namun demikian, pendekatan ini harus diseimbangkan dengan prinsip keadilan kontraktual dalam hukum Islam, khususnya asas *ta'awun* (tolong-menolong), *'adl* (keadilan), dan larangan menimbulkan kemudaratan (*la dharar wa la dhirar*) (Anggreini, dkk, 2025). Apabila debitur mengalami kerugian total akibat bencana, maka penerapan prinsip syariah menuntut adanya *restrukturisasi*, *rescheduling*, atau bahkan kebijakan penghapusan sebagian kewajiban dalam kondisi tertentu.

Bentuk perlindungan hukum dapat dianalisis dalam 2 (dua) dimensi, yakni preventif dan represif (Ishaq, 2022). Uraian sebagai berikut:

1. Perlindungan Hukum Preventif
 - a. Kepastian Status Administratif Tanah Musnah, Negara wajib memastikan prosedur penetapan tanah musnah dilakukan secara transparan dan akuntabel. Pemegang hak harus memperoleh keputusan administratif yang jelas sebagai dasar kepastian hukum.

- b. Restrukturisasi Pembiayaan oleh Bank Syariah, Otoritas perbankan syariah perlu menerapkan kebijakan mitigasi risiko kebencanaan, seperti restrukturisasi pembiayaan, perpanjangan tenor, atau konversi akad sesuai prinsip syariah.
 - c. Asuransi atau Takaful, dalam praktik modern pembiayaan berbasis aset seharusnya dilengkapi dengan perlindungan asuransi/takaful atas risiko bencana. Hal ini merupakan instrumen perlindungan preventif yang mengurangi beban debitur ketika objek musnah.
 - d. Rekonstruksi Data Pertanahan, dalam konteks Aceh yang memiliki pengalaman rekonstruksi pasca-tsunami, mekanisme *re-establishment* data pertanahan perlu menjadi model penyelesaian untuk menjamin kesinambungan hak masyarakat.
2. Perlindungan Hukum Represif
- a. Penyelesaian Sengketa Melalui Peradilan, apabila terjadi sengketa antara bank dan debitur terkait kelanjutan kewajiban pembayaran, penyelesaian dapat ditempuh melalui peradilan agama (untuk sengketa ekonomi syariah).
 - b. Penerapan Prinsip Keadilan Kontraktual oleh Hakim, Hakim memiliki kewenangan menilai apakah keadaan musnahnya tanah memenuhi unsur *force majeure* yang mengubah keseimbangan kontrak secara fundamental (*hardship doctrine*).
 - c. Penafsiran Progresif terhadap UUHT dan UUPA, dalam kondisi tanah musnah, hakim dapat menafsirkan bahwa hapusnya objek jaminan tidak boleh serta-merta membebankan seluruh risiko kepada debitur apabila terdapat keadaan luar biasa yang tidak dapat diprediksi.

Permasalahan tanah musnah menunjukkan adanya kekosongan norma pada titik temu antara rezim agraria dan rezim ekonomi syariah. Hukum pertanahan mengatur hapusnya hak karena musnahnya objek, sedangkan hukum pembiayaan syariah tidak secara eksplisit mengatur akibat kebencanaan terhadap kewajiban angsuran berbasis murabahah. Oleh karena itu, diperlukan harmonisasi dalam bentuk sebagai berikut:

1. Pengaturan eksplisit mengenai akibat tanah musnah terhadap hak jaminan dan pembiayaan;
2. Integrasi prinsip *force majeure* dalam kontrak pembiayaan syariah; dan
3. Kebijakan afirmatif negara dalam situasi kebencanaan sebagai bentuk perlindungan konstitusional terhadap hak atas kepemilikan.

Dalam konteks Aceh yang memiliki karakteristik kebencanaan tinggi, pendekatan hukum tidak cukup hanya berbasis kepastian formal, tetapi juga harus mengedepankan keadilan substantif. Kepastian hukum tanpa keadilan akan menghasilkan beban yang tidak proporsional bagi korban bencana, sedangkan keadilan tanpa kepastian hukum akan menciptakan ketidakstabilan sistem pembiayaan. Berdasarkan analisis di atas, bentuk perlindungan hukum yang ideal meliputi:

1. Penghapusan Hak Tanggungan secara administratif ketika objek dinyatakan musnah;
2. Tetap berlakunya akad murabahah dengan mekanisme restrukturisasi;
3. Keterlibatan negara melalui kebijakan rekonstruksi dan subsidi pascabencana;
4. Penguatan klausula *force majeure* dalam akad pembiayaan syariah; dan
5. Pengembangan regulasi khusus mengenai pembiayaan berbasis aset di wilayah rawan bencana.

Dengan demikian, perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang masih terikat pembiayaan murabahah ketika tanah tersebut musnah akibat banjir tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga substantif, yakni memastikan adanya keseimbangan hak dan kewajiban, kepastian hukum, serta keadilan kontraktual. Analisis ini menunjukkan bahwa hukum jaminan kebendaan memang bersifat netral terhadap sistem perbankan, namun dalam konteks kebencanaan diperlukan pendekatan progresif agar tidak terjadi ketimpangan antara risiko faktual yang dialami debitur dan kewajiban normatif yang tetap berjalan.

KESIMPULAN

Musnahnya tanah akibat bencana alam menyebabkan hapusnya hak atas tanah dan Hak Tanggungan karena objek kebendaan yang menjadi dasar lahirnya hak tersebut tidak lagi ada. Meskipun demikian, hapusnya jaminan kebendaan tidak serta-merta menghapus akad murabahah sebagai perikatan pokok, sebab kewajiban utama debitur dalam murabahah adalah membayar sejumlah uang sesuai kesepakatan. Dengan demikian, secara normatif kewajiban pembayaran tetap berlangsung, kecuali dapat dibuktikan adanya keadaan memaksa yang secara hukum membebaskan atau mengubah kewajiban tersebut.

Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang terdampak bencana harus diwujudkan melalui kepastian administratif penetapan tanah musnah, restrukturisasi pembiayaan oleh bank syariah, serta penerapan prinsip keadilan kontraktual dan *force majeure* secara proporsional. Diperlukan pula harmonisasi antara hukum pertanahan dan hukum pembiayaan syariah agar tercapai keseimbangan antara kepastian hukum, stabilitas sistem pembiayaan, dan keadilan substantif bagi korban bencana.

REFERENSI

- Amalia, A. (2024). *Hukum agraria dan penguasaan hak atas tanah*.
- Andriani, F. (2019). Implementasi Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqishah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia). *Az-Zarqa': Jurnal Hukum Bisnis Islam*, 11(1).
- Anggreini, A., Alma, A. F., & Fathimah, F. (2025). Konsep Keadilan Dalam Hukum Bisnis Islam: Studi Atas Akad Dan Transaksi Modern. *Media Riset Bisnis Manajemen Akuntansi*, 1(1), 133–140.
- Anshari, M. Z. (2024). Tujuan Hukum: Perspektif Hukum Barat dan Hukum Islam. *Tabayyanu: Journal Of Islamic Law*, 1(01), 1–8.
- Antonio, M. S. (2001). *Bank Syariah: dari teori ke praktik*. Gema Insani.
- Arba, M. (2021). *Hukum Agraria Indonesia*. Sinar Grafika.
- Boedi Harsono, I. I. (2000). Beberapa Analisa Tentang Hukum Agraria. *Bagian I, EsaStudy Club*. Jakarta.
- Cardova, I., & Jauhari, I. (2020). Kekuatan Hukum Sertipikat Tanah Yang Dikeluarkan Oleh Badan Pertanahan Nasional (Studi Kasus Putusan Mahkamah Syar'iah Banda Aceh Nomor 223/Pdt. G/2017/Ms. Bna). *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, 8(2), 261.
- Djamil, F. (2022). *Penyelesaian pembiayaan bermasalah di bank syariah*. Sinar Grafika.
- Hasibuan, E. S., SH, M. H., Wibowo, K. T., SH, M. H., & CPL, C. C. D. (n.d.). *Politik Hukum Kepolisian (Pembentukan Peraturan Kepolisian)-Jejak Pustaka*. Jejak Pustaka.
- Hidayat, D. R. (2018). Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dengan Jaminan Atas Objek Jaminan Hak Tanggungan Yang Sama. *DiH: Jurnal Ilmu Hukum*.
- Hidayati, T., Syarifuddin, S., Pelu, I. E. A. S., Syaikh, S., Hussain, M. A., Nor, M. Z. M., & Azhar, A. (2018). Mekanisme penggunaan jaminan kebendaan (rahn tasjily) dalam pembiayaan bank syariah di indonesia dan Malaysia. *Nurani: Jurnal Kajian Syari'ah Dan Masyarakat*, 18(1), 163–182.

- HS, H. S. (2004). *Hukum Pertambangan di Indonesia PT Raja Grafindo Prasada*. Jakarta.
- Ishaq, H. (2022). *Dasar-dasar ilmu hukum: edisi revisi*. Sinar Grafika.
- Ismail, M. (2015). Pembiayaan Murabahah dalam Perspektif Islam. *Syaikhuna: Jurnal Pendidikan Dan Pranata Islam*, 6(2), 150–164.
- Kansil, C. S. T. (2002). *Pengantar ilmu hukum jilid 1*.
- Karim, A. (2010). *Bank Islam Analisis Fiqih Dan Keuangan (PT Rajagra)*. Jakarta.
- Mas, M. (2004). *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2004, hlm. 116. *Ghalia Indonesia*.
- Mertokusumo, S. (2005). *Mengenal Hukum Suatu Pengantar, liberty*. Yogyakarta.
- Nasir, S. M. (2024). Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional dalam Penyelesaian Sertifikat Tanah Ganda di Kabupaten Gorontalo. *SINERGI: Jurnal Riset Ilmiah*, 1(11), 1106–1116.
- Ningtyas, D. C. A. (2023). Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuktian Bagi Pemiliknya Dalam Hukum Agraria Yang Di Dasari UUPA. *Court Review: Jurnal Penelitian Hukum (E-Issn: 2776-1916)*, 3(01), 28–35.
- Nugroho, H. A., & Astuti, W. (2020). Penerapan Asas Mutakhir Dalam Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah Pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen. *Jurnal Discretie*, 1(2), 102–113.
- Oktarina, R., & Gustamola, W. (2010). Pemetaan Sistem Konfigurasi Jaringan Komunikasi dan Informasi Tanggap Darurat Bencana di Indonesia. *Seminar Nasional Aplikasi Teknologi Informasi (SNATI)*.
- Pratama, A., & Masse, R. A. (2025). Akad Murabahah dan Penerapannya di LKS Serta Ketentuan Hukumnya. *Jurnal Penelitian Ilmiah Multidisipliner*, 1(03), 650–664.
- Putra, D. Y., Danil, E., & Hasbi, M. (2023). 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*, 2(7), 2215–2226.
- Putra, F. M. K. (2013). Tanggung Gugat Debitur Terhadap Hilangnya Hak Atas Tanah Dalam Obyek Jaminan Hak Tanggungan. *Yuridika*, 28(2).
- Putri, R. R., & Hesti, Y. (2021). TINJAUAN AKIBAT HUKUM TERHADAP KREDITUR YANG MENGHILANGKAN DOKUMEN JAMINAN MILIK DEBITUR YANG SUDAH LUNAS. *Jurnal Penelitian & Pengkajian Ilmiah Mahasiswa (JPPIM)*, 2(4), 14–30.
- Ramadhani, R. (2017). Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah. *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(1), 139–157.
- Ramli, M. R., Karim, K., & Syahril, M. A. F. (2021). Polemik sengketa hak atas tanah. *Jurnal Litigasi Amsir*, 9(1), 18–25.
- Rasuh, D. J. (2016). Kajian Hukum Keadaan Memaksa (Force Majeure) Menurut Pasal 1244 Dan Pasal 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Lex Privatum*, 4(2), 155727.
- Rhiti, H. (2023). Kepastian Hukum: Pengantar Teoretis Dan Filosofis. *Yogyakarta: Penerbit Kanisius*.
- Rifa'i, M. (2002). *Konsep Perbankan Syariah, CV. Wicaksana, Semarang*.
- Sari, N. L. A. (2021). Konsep hak menguasai negara terhadap tanah dalam hukum tanah (uupa) dan konstitusi. *Jurnal Ganec Suara*, 15(1).
- Simbolon, N. Y., & Sh, M. (2022). Pengantar ilmu hukum. *Pengantar Ilmu Hukum*, 87.
- Syahputra, R. A. (2025). Analisis Hukum Dan Implikasi Sosial Terhadap Status Tanah Musnah Dalam Perspektif Perolehan Tanah Di Indonesia. *At-Taklim: Jurnal Pendidikan Multidisiplin*, 2(6), 577–589.
- Urip Santoso, S. H. (2019). *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*. Prenada Media.
- Wahyuono, B., & Haryadi, W. T. (2024). Kepastian Hukum Bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Atas Jaminan Hak Guna Bangunan Yang Sudah Berakhir Jangka Waktunya. *DEKRIT (Jurnal Magister Ilmu Hukum)*, 16–40.
- Warson, M. A. (1997). *Al-Munawwir Kamus Arab-Indonesia*. Surabaya: Pustaka Progresif, 1088(9).
- Yahya, D. (2024). Tinjauan Terhadap Murabahah dalam Sistem Perbankan Syariah. *Jurnal Reformasi Hukum: Cogito Ergo Sum*, 7(2), 1–9.