

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB III

TINJAUAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Judul penelitian ini adalah “*Legalitas Hukum Sertifikat Hak Tanggungan Dalam Hal Musnahnya Objek Hak Tanggungan Karena Keadaan Overmacht Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*”. Sesungguhnya dalam judul ini memiliki variabel yang cukup menarik untuk diteliti, khususnya oleh para mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum, yaitu secara khusus mengangkat tentang “Objek Hak Tanggungan yang Musnah Karena Keadaan Overmacht”. Akan tetapi, ada beberapa penelitian terdahulu yang sedikit banyak mempunyai keterkaitan dengan penelitian ini.

Berikut ini beberapa hasil penelitian yang mempunyai korelasi dengan judul penelitian ini :

- 1) Ni Made Trisna Dewi, pada tahun 2011 dari Universitas Udayana dengan judul “*Tanggung Jawab Debitur Terhadap Musnahnya Benda Jaminan Fidusia Dalam Perjanjian Kredit Bank*”.⁴⁵ Penulis menggunakan penelitian ini untuk mengetahui pengaturan tanggung jawab debitur terhadap benda jaminan fidusia yang musnah dalam suatu perjanjian kredit bank menurut undang-undang jaminan fidusia adalah debitur tetap bertanggung jawab mengembalikan pinjaman kredit walaupun benda jaminan fidusia tersebut diasuransikan maupun tidak diasuransikan. Jika

⁴⁵ Ni Made Trisna Dewi, 2011, *Tanggung Jawab Debitur Terhadap Musnahnya Benda Jaminan Fidusia Dalam Perjanjian Kredit Bank*, (Bali, Skripsi : Universitas Udayana Bali).

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

benda jaminan fidusia diasuransikan maka akan dilunasi oleh perusahaan asuransi dimana benda jaminan fidusia diasuransikan sesuai dengan isi perjanjian. Jika benda jaminan fidusia tidak diasuransikan maka debitur bertanggung jawab penuh mengembalikan pinjaman kredit. Hal ini dikarenakan debitur telah terikat dalam perjanjian kredit dengan pihak bank, walaupun benda jaminan fidusia telah musnah. Perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian kredit bank terhadap masalah musnahnya benda jaminan fidusia sangat lemah. Hadirnya Undang-Undang Jaminan Fidusia diharapkan dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak dengan menjadikan jaminan fidusia sebagai salah satu sumber pembiayaan guna menunjang dinamika kegiatan usaha ternyata yang terjadi sebaliknya, yaitu ketidakteraturan dan kepastian hukum atau *legal uncertainty*. Jika terjadi wanprestasi yang dilakukan salah satu pihak, perlindungan hukum tidak berlaku secara efektif bagi pihak-pihak yang dirugikan.

- 2) Nur Hayatun Nulus, pada tahun 2010 dari Universitas Diponegoro dengan judul penelitian adalah “*Proses Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Tanah Yang Belum Bersertifikat (Studi Di PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk Unit Bekasi Kota)*”.⁴⁶ Penulis menggunakan penelitian untuk mengetahui pelaksanaan pembebanan hak tanggungan terhadap tanah yang belum bersertifikat dalam prakteknya tidak pernah dilakukan oleh bank dengan cara membuat APHT secara langsung terhadap tanah-tanah yang belum bersertifikat. Bank dalam hal ini hanya sebatas membuat surat kuasa

⁴⁶ Nur Hayatun Nulus, 2010, *Proses Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Tanah Yang Belum Bersertifikat (Studi di PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk Unit Bekasi Kota)*, (Semarang : Skripsi : Universitas Diponegoro Semarang).

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

membebankan hak tanggungan (selanjutnya disebut SKMHT). Pertimbangan hukum tidak dibuatnya APHT terhadap tanah-tanah yang belum didaftar oleh karena terdapat kemungkinan hak-hak atas tanah tersebut belum jelas kepemilikannya. Notaris atau PPAT dalam prakteknya selalu membuatkan SKMHT sesuai dengan Pasal 15 ayat (4) Undang-undang Hak Tanggungan untuk mengikat jaminan atas tanah-tanah yang belum bersertifikat yang akan dijadikan agunan. Namun hal inilah yang menjadi kendala proses pensertifikatannya memerlukan jangka waktu 3(tiga) bulan bahkan 1(satu) tahun. Menghadapi permasalahan terjadinya kredit belum dilunasi dengan agunan tanah yang belum bersertifikat sedangkan debitur telah meninggal dunia dan meninggalkan ahli waris, maka ada beberapa cara penyelesaian yang dilakukan oleh bank, yaitu jika kredit telah jatuh tempo dan asuransi kreditnya telah kadaluarsa, maka akan ditagih sampai lunas kepada ahli warisnya dengan melakukan pendekatan kekeluargaan dengan menawarkan bunga pinjaman, meminta ahli waris yang bersangkutan untuk melakukan penjualan dibawah tangan atas objek jaminan tersebut.

- 3) Rudhy Florentinus Dewanto, dari Universitas Diponegoro dengan judul penelitian “*Kedudukan Kreditur Selaku Penerima Jaminan Fidusia Dalam Hal Debitur Pailit*”.⁴⁷ Penulis menggunakan penelitian ini untuk mengetahui apabila debitur wanprestasi atau cedera janji atau pailit, maka eksekusi diatur dalam Pasal 29 Undang-Undang Jaminan Fidusia, eksekusi

⁴⁷ Rudhy Florentinus Dewanto, 2010, *Kedudukan Kreditur Selaku Penerima Jaminan Fidusia Dalam Hal Debitur Pailit*, (Semarang : Skripsi Universitas Diponegoro semarang).

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Jaminan Fidusia yang diatur dalam Bab V Undang-Undang Jaminan Fidusia. Berdasarkan Pasal 29 Undang-Undang Jaminan Fidusia merumuskan :

Dalam hal debitur pemberi fidusia yang telah mempunyai/memegang Sertifikat Fidusia dapat atau berhak untuk menjual objek jaminan fidusia dengan cara :

- a. Eksekusi jaminan fidusia berdasarkan titel eksekutorial sebagaimana dimaksud dalam 15 ayat (2) oleh penerima Fidusia, yaitu dengan mohon eksekusi sertifikat jaminan fidusia kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang.
- b. Penjualan atas kekuasaan penerima fidusia berdasarkan parate eksekusi.
- c. Penjualan dibawah tangan objek jaminan fidusia berdasarkan pemberi dan penerima fidusia.

Pasal 56 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 131, Tambahan Negara Republik Indonesia Nomor 4443, selanjutnya disebut Undang-Undang Kepailitan) menentukan bahwa hak eksekusi kreditor separatis sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan ditangguhkan untuk jangka waktu paling lama 90 (sembilan puluh) hari sejak tanggal putusan pailit diucapkan. Masa penangguhan tersebut tidak pasti karena berdasarkan Pasal 59 Undang-Undang Kepailitan, Kreditor penerima hak jaminan harus menjalankan haknya dalam jangka waktu paling

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

lambat 2 (dua) bulan setelah dimulainya keadaan Insolvensi. Apabila rapat verifikasi berlarut-larut dan masa insovensinya menjadi tertunda melebihi jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari setelah putusan pailit dibacakan, maka hak kreditur separatis untuk bisa memulai melaksanakan eksekusinya menjadi ikut tertunda. Hal ini menimbulkan resiko kreditur penerima jaminan fidusia mengingat barang yang dijaminan berupa barang bergerak sudah tidak ada lagi pada debitur (penurunan nilai aset). Proses kepailitan di Pengadilan Niaga dalam hal objek jaminan fidusia tidak ada lagi maka kreditur penerima jaminan fidusia tidak memiliki hak untuk didahulukan dari krediturnya lainnya, sehingga untuk mengajukan tagihannya dalam kedudukannya sebagai kreditur konkruen.

B. Pengertian Sertifikat Hak Tanggungan

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) berdasarkan pasal 1 ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan merumuskan “ Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditur tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya”. Bentuk APHT diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. APHT dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu PPAT. Kewenangan PPAT untuk membuat APHT diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746, selanjutnya disebut PP Nomor 37 Tahun 1998) yang merumuskan :

- 1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran, perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- 2) Perbuatan hukum sebagaimana diatur ayat (1), yaitu:
 - a) Jual beli;
 - b) Tukar menukar;
 - c) Hibah;
 - d) Pemasukan dalam perusahaan (*inbreng*);
 - e) Pembagian harta bersama;
 - f) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
 - g) Pemberian hak tanggungan;
 - h) Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Berdasarkan rumusan pasal diatas, maka dapat disimpulkan bahwa satu wewenang PPAT adalah membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Selain berwenang membuat APHT, wewenang lain yang dimiliki oleh seorang PPAT membuat Akta Jual Beli, Akta Tukar Menukar, Akta Hibah, Akta Inbreng, Akta Pemberian Hak Bersama, Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai, dan SKMHT.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Sertifikat Hak Tanggungan adalah tanda bukti adanya hak taangungan yang diterbitkan oleh Badan Pertahanan Nasional yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.⁴⁸ Sertifikat hak tanggungan terdiri dari sertifikat hak atas tanah dan salinan APHT yang didaftarkan. Sertifikat hak tanggungan diatur dalam pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan. Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan merumuskan :

- 1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 2) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.
- 3) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.
- 4) Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- 5) Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Keadaan Overmacth

Istilah keadaan memaksa berasal dari bahasa inggris yaitu *overmacht*, sedangkan dalam bahasa belanda disebut *force majuer*.

⁴⁸ Henny Tanuwidjaja, *Pranata Hukum Jaminan Utang dan Sejarah Lembaga Hukum Notariat*, (Bandung: ReflikaAditama, 2012), h. 37

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Overmacht (keadaan memaksa) adalah suatu keadaan dimana debitur tidak dapat melakukan prestasinya kepada kreditur setelah dibuatnya persetujuan, yang menghalangi debitur untuk memenuhi prestasinya, yang disebabkan adanya kejadian yang berada diluar kekuasaannya. Menurut Ridwan Syahrani *overmacht* sebagai suatu keadaan sedemikian rupa karena keadaan mana suatu perikatan terpaksa tidak dapat dipenuhi dan peraturan hukum terpaksa tidak diindahkan sebagaimana mestinya.⁴⁹

Ketentuan tentang *overmacht* (keadaan memaksa) diatur dalam KUHPerdara dalam Buku III pasal 1244 sampai Pasal 1245 dan Pasal 1444 sampai Pasal 1445 KUHPerdara.

Pasal 1244

Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga, bila ia tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungkan kepadanya. Walaupun tidak ada itikad baik padanya.

Pasal 1245

Tidak ada penggantian biaya, kerugian dan bunga. Bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan suatu perbuatan yang terlarang baginya.

Pasal 1444

- 1) *Jika barang tertentu yang menjadi pokok perjanjian musnah, tak dapat diperdagangkan, atau hilang, hingga sama sekali tidak diketahui apakah barang itu masih ada, maka hapuslah*

⁴⁹ Ridwan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas – Asas Hukum Perdata*, (Bandung: Alumni, 2006), h. 234

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

perikatannya, asal barang itu musnah atau hilang di luar kesalahan si berutang dan sebelum ia lalai menyerahkannya.

- 2) *Bahkan meskipun si berutang lalai menyerahkan suatu barang, sedangkan ia tidak telah menanggung terhadap kejadian-kejadian yang tidak terduga, perikatan tetap hapus jika barang itu akan musnah juga dengan cara yang sama ditangannya si berpiutang seandainya sudah diserahkan kepadanya.*
- 3) *Si berutang diwajibkan membuktikan kejadian yang tak terduga, yang dimajukannya itu.*
- 4) *Dengan cara bagaimana pun suatu barang yang telah dicuri, musnah atau hilang, hilangnya barang itu tidak sekali-kali membebaskan orang yang mencuri barang dari kewajibannya mengganti harganya.*

Pasal 1445

Jika barang yang terutang, di luar salahnya si berutang musnah, tidak dapat lagi diperdagangkan, atau hilang, maka si berutang, jika ia mempunyai hak-hak atau tuntutan ganti rugi mengenai suatu barang tersebut, diwajibkan memberikan hak-hak dan tuntutan-tuntutan tersebut kepada orang yang menguntungkan kepadanya.

Berdasarkan pasal diatas, dapat disimpulkan bahwa keadaan memaksa adalah keadaan dimana Debitur terhalang dalam memnuhi prestasinya karena suatu keadaan yang tak terduga lebih dahulu dan tidak dapat dipertanggung kepadanya, debitur dibebaskan untuk membayar ganti rugi dan bunga.

Jadi, dengan adanya keadaan Overmacht tidak melenyapkan adanya perikatan, hanya menghentikan berlakunya perikatan. Hal ini penting bagi adanya Overmacht yang bersifat sementara. Dalam suatu perjanjian timbal balik, apabila suatu dari pihak Overmacht terhalang untuk berprestasi maka lawan juga harus dibebaskan untuk berprestasi.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Jenis keadaan overmacth yang dimaksud adalah bencana alam. Bencana adalah peristiwa atau rangkaian peristiwa yang mengancam dan mengganggu kehidupan dan penghidupan masyarakat. Bencana dapat disebabkan baik oleh faktor alam, faktor non alam maupun faktor manusia sehingga mengakibatkan timbulnya korban jiwa manusia, kerusakan lingkungan, kerugian harta benda, dan dampak psikologis.

Undang-Undang Penanggulangan Bencana membedakan bencana menjadi 3 (tiga) jenis yaitu bencana alam, bencana non alam, dan bencana sosial. Ketentuan pasal 1 angka 2 Undang-Undang Penanggulangan Bencana merumuskan Bencana Alam adalah “Bencana yang diakibatkan oleh peristiwa atau serangkaian peristiwa yang disebabkan oleh alam antara lain berupa gempa bumi, tsunami, gunung meletus, banjir, kekeringan, angin topan, dan tanah longsor”.

Bencana non alam adalah “Bencana yang diakibatkan oleh peristiwa atau rangkaian peristiwa non alam yang antara lain berupa gagal teknologi, gagal modernisasi, epidemi, dan wabah penyakit.”⁵⁰

Sedangkan Bencana sosial adalah “Bencana yang diakibatkan oleh peristiwa atau serangkaian peristiwa yang diakibatkan oleh manusia yang meliputi konflik sosial antar kelompok atau antar komunitas masyarakat dan teror”.⁵¹ Jadi, berdasarkan pengertian diatas, bencana alam yang dapat memusnahkan tanah antara lain gempa bumi dan tanah longsor.

⁵⁰ Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang No 24 Tahun 2007 Tentang Penanggulangan Bencana

⁵¹ Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang No 24 Tahun 2007 Tentang Penanggulangan Bencana

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Gempa bumi adalah bencana alam yang disebabkan oleh adanya getaran atau guncangan yang terjadi dipermukaan bumi akibat pelepasan energi dari dalam secara tiba-tiba yang menciptakan gelombang seismik. Gempa bumi biasa disebabkan oleh pergerakan kerak bumi (lempeng bumi).⁵²

Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia merupakan daerah yang sangat rawan gempa. Hal ini disebabkan karena secara geografis wilayah Indonesia merupakan daerah pertemuan 2 (dua) rangkaian pegunungan, yaitu Sirkum Pasifik, dan Sirkum Mediterranean serta batas pertemua 4 (empat) lempeng tektonik bumi yang sangat aktif. Yaitu lempeng Eurasia, lempeng India, lempeng Australia, dan lempeng Pasifik.

Bencana alam yang selanjutnya dapat memusnahkan tanah adalah tanah longsor. Tanah longsor terjadi karena aliran air permukaan atau hujan, air sungai, dan gelombang laut. Faktor lain yang dapat mengakibatkan tanah longsor adalah erosi yang disebabkan aliran air permukaan atau air hujan, sungai-sungai atau gelombang laut yang menggerus kaki lereng-lereng bertambah curam lereng dari bebatuan dan tanah diperlemah melalui saturasi yang diakibatkan hujan lebat (abrasi). Gempa bumi juga dapat memicu terjadinya tanah longsor. Gempa bumi akan menimbulkan getaran, tekanan pada partikel-partikel mineral dan bidang lemah pada massa buatan dan tanah yang mengakibatkan longornya lereng-lereng pada daerah pegunungan dan dataran tinggi.⁵³

⁵² http://id.wikipedia.org/wiki/Gempa_bumi, diakses tanggal 07 Juli 2018 pukul 22.20

⁵³ http://id.wikipedia.org/wiki/Tanah_longsor, diakses tanggal 07 Juli 2018 pukul 22.50

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Tanah longsor dapat mengakibatkan musnahnya karena saat terjadi suatu peristiwa tanah longsor, tanah yang awalnya solid berada dipermukaan bumi akan mengalami penurunan dari posisi sebelumnya yang ada dipermukaan bumi. Hal tersebut mengakibatkan tanah tersebut akan bergeser dari posisinya semula dan dengan pengaruh gravitasi bumi tanah tersebut akan longsor.

D. Kekosongan Hukum dalam UU Hak Tanggungan

Dalam Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, hanya mengatur objek hak tanggungan yang diatur dalam Pasal 4 samapai Pasal 7 dan mengatur hapusnya hak tanggungan yang diatur dalam pasal 18, sedangkan dalam permasalahan ini adalah pengaturan tentang objek hak tanggungan yang musnah karena keadaan overmacht dan kedudukan sertifikat hak tanggungan setelah objek hak tanggungan musnah karena keadaan overmacht. Dua permasalahan itu tidak diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, maka dari telah terjadi kekosongan hukum di dalam undang-undang hak tanggungan.

Tidak ada pengertian atau defenisi yang baku mengenai kekosongan hukum (*rechtsvacuum*), namun secara harfiah dapat diartikan menjadi dua kata yang berbeda. Menurut Kamus Hukum, arti dari “Hukum adalah peraturan tentang perbuatan moral yang menjamin keadilan”. Namun, beberapa para ahli mengartikan “Hukum adalah himpunan peraturan-peraturan hidup yang bersifat memaksa, berisikan suatu perintah, larangan

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

atau izin untuk berbuat, atau tidak berbuat sesuatu serta dengan maksud untuk mengatur tata tertib dalam kehidupan masyarakat”. Sedangkan, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), “Kekosongan adalah perihal (keadaan, sifat, dan sebagainya) kosong atau kehampaan”. Dari penjelasan tersebut, maka secara sempit, “Kekosongan Hukum adalah suatu keadaan kosong atau ketiadaan peraturan peraturan perundang-undangan (hukum) yang mengatur tata tertib (tertentu) dalam masyarakat”. Sehingga kekosongan hukum dalam Hukum Positif lebih tepat dikatakan sebagai “Kekosongan undang-undang/peraturan perundang-undangan”.⁵⁴

Kekosongan hukum tersebut dapat terjadi karena dalam penyusunan peraturan perundang-undangan baik oleh Legislatif maupun Eksekutif pada kenyataannya memerlukan waktu yang lama, sehingga pada saat peraturan perundang-undangan itu dinyatakan berlaku maka hal-hal atau keadaan yang hendak diatur oleh peraturan sudah berubah. Seperti halnya, musnahnya objek hak tanggungan karena keadaan *overmacth* tidak diatur didalam Undang-Undang Hak Tanggungan, Undang-Undang Hak Tanggungan hanya mengatur hapusnya hak tanggungan yang dirumuskan dalam Pasal 18 ayat (1).

Selain itu, kekosongan hukum dapat terjadi karena hal-hal atau keadaan yang terjadi belum diatur dalam suatu peraturan perundang-undangan, atau sekalipun telah diatur dalam suatu peraturan perundang-undangan namun tidak jelas atau bahkan tidak lengkap. Dapatlah dikatakan

⁵⁴ <https://tiarramon.wordpress.com/2009/12/13/dilema-hukuman-mati/> diakses pada tanggal 23 Juli 2018 pukul 17.00 WIB.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

bahwa peraturan perundang-undangan (hukum positif) yang berlaku pada suatu negara dalam suatu waktu tertentu merupakan suatu sistem yang formal, yang tentunya agak sulit untuk mengubah atau mencabutnya walaupun sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan masyarakat yang harus diatur oleh peraturan perundang-undangan tersebut.

Terhadap kondisi kekosongan hukum dalam undang-undang hak tanggungan tersebut maka berdasarkan teori hukum untuk menghadapi kondisi kekosongan hukum tersebut, penegak hukum khususnya hakim berpegang pada asas hukum *ius curia novit*. Asas hukum *ius curia novit* artinya hakim dianggap tahu akan hukumnya. Hakim tidak diperbolehkan menolak suatu perkara dengan alasan tidak ada atau tidak jelas hukumnya.

Hakim dilarang menolak menjatuhkan putusan dengan alasan undang-undangnya tidak ada, tidak lengkap, atau tidak jelas. Hakim berkewajiban mengikuti, memahami, serta menggali nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat. Berdasarkan hal tersebut harus melakukan penemuan hukum (*rechtvinding*).⁵⁵ Implementasi dari asas ini adalah kewajiban hakim untuk mencari dan menemukan hukum dari suatu perkara untuk diajukan padanya. Para pihak tidak mewajibkan untuk membuktikan hal tersebut, kewajiban mereka hanya terbatas pada fakta-fakta yang dipersengketan.⁵⁶

Penemuan hukum merupakan proses pembentukan hukum oleh hakim atau petugas-petugas hukum lainnya yang diberi tugas untuk

⁵⁵ Ahmad Rifai, *Penemuan Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010) h. 91

⁵⁶ Natsir Asnawi, *Hukum Pembuktian Perkara Perdata di Indonesia*, (Yogyakarta: UII Press, 2013) h. 19

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

melaksanakan hukum atau menetapkan peraturan hukum umum terhadap peristiwa hukum yang konkret. Kemudian penemuan hukum merupakan konkretisasi dan individualisasi peraturan (*das sollen*) yang bersifat umum dengan mengingat akan peristiwa konkret (*das sein*) tertentu.⁵⁷

Menurut Paul Scholten yang dimaksud dengan penemuan hukum adalah sesuatu yang lain daripada hanya penerapan pada peristiwanya. Kadang-kadang dan bahkan sangat sering terjadi bahwa peraturannya harus ditemukan, baik dengan jalan interpretasi maupun jalan analogi ataupun *rechtsverfijning* (penghalusan atau pengkonkretan hukum).⁵⁸ D.H.M. Meuwissen berpendapat penemuan hukum merupakan pengembangan hukum (*rechtsboefening*) berkenaan dengan adanya dan berlakunya hukum dimasyarakat yang meliputi kegiatan membentuk, melaksanakan, menerapkan, menemukan, menafsirkan secara sistematis, mempelajari dan mengajarkan hukum.⁵⁹ Dengan demikian dalam penemuan hukum yang penting adalah bagaimana mencari atau menemukan hukumnya untuk peristiwa konkret (*in-concreto*).

Dalam rangka menemukan hukum, pasal 5 ayat 1 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 157 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5057, selanjutnya disebut Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman) merumuskan “Hakim dan hakim konstitusi wajib

⁵⁷ Nunuk Nuswardani, *Argumentasi Dalam Ilmu Hukum*, (Malang: Lembaga Penerbit Fakultas Hukum Universitas Brawijaya), h. 47

⁵⁸ *Ibid*, h. 22

⁵⁹ *Ibid*, h. 23

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat”. Adapun dalam penjelasan pasal tersebut menyatakan, bahwa “ketentuan ini agar putusan hakim dan hakim konstitusi sesuai dengan hukum dan rasa keadilan masyarakat”. Dengan demikian ketentuan tersebut memberi makna hakim merupakan perumus dan penggali nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat, ia seharusnya dapat mengenal, merasakan dan mampu menyelami perasaan hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat.

Hakim agar dapat menemukan hukum, hakim dalam memeriksa dan memutuskan suatu perkara menggunakan metode penemuan hukum. Metode penemuan hukum yang dianut dewasa ini, seperti yang dikemukakan antara lain oleh J.J.H. Bruggink meliputi metode interpretasi (*interpretation methoden*) dan kontruksi hukum yang terdiri atas nalar analogi yang gandengnya (*spiegelbeeld a cantrario*), dan ditambah bentuk ketiga oleh Paul Scholten penghalusan hukum (*rechtsverfijning*) yang dalam bahasa Indonesia oleh Soedikno Mertokusumo disebut penyempitan hukum.⁶⁰

Menurut Achmad Ali, ada 2 (dua) teori penemuan hukum yang dapat dilakukan oleh hakim dalam praktik peradilan, yaitu metode interpretasi atau penafsiran hukum dan metode kontruksi hukum.⁶¹ Secara umum ada 11 (sebelas) macam metode interpretasi hukum antara lain sebagai berikut:

⁶⁰ Philipus M Hadjon dan Tatiek Sri Djatmiati, *Argumentasi Hukum*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2005), h. 26

⁶¹ Ahmad Rifai, *Penemuan Hukum Oleh Hakim Dalam Perspektif Hukum Progresif*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), (Selanjutnya disebut Ahmad Rifai II) h. 67

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

1. Interpretasi Gramatikal yaitu menafsirkan kata-kata dalam undang-undang dengan menguraikan menurut bahasa, susunan kata, atau bunyinya sesuai kaidah bahasa dan kaidah hukum tata bahasa.⁶²
2. Interpretasi historis yaitu mencari maksud dari peraturan perundang-undangan itu seperti apa yang dilihat oleh pembuat undang-undang itu dibentuk dulu. Terdapat 2 (dua) macam intrepretasi historis, yaitu interpretasi sejarah undang-undang, dan intrepretasi sejarah hukum. Intrepretasi hukum dilakukan dengan mempelajari perkembangan yang telah lalu dari hukum tertentu seperti KUHP, KUHPerdara, dan sebagainya, sedangkan interpretasi sejarah undang-undang dilakukan dengan mempelajari penjelasan-penjelasan dari pembentuk undang-undang pada pembentukan undang-undang yang bersangkutan.⁶³
3. Interpretasi Sistematis yaitu metode yang menafsirkan undang-undang sebagai bagian dari keseluruhan sistem perundang-undangan. Hal ini berarti tidak satu pun dari peraturan perundangan-undangan tersebut dapat ditafsirkan seakan-akan berdiri sendiri, tetapi harus selalu dipahami dalam kaitannya dengan jenis peraturan lainnya.⁶⁴
4. Interpretasi Teleologis yaitu pemaknaan suatu aturan hukum yang ditafsirkan berdasarkan tujuan pembuatan aturan hukum tersebut dan apa yang ingin dicapai masyarakat. Metode intrepretasi teleologis ini undang-undang yang masih berlaku tetapi sudah usang atau sudah

⁶² Sudikno Mertokusumo dan Pitlo, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, (Yogyakarta: Citra Aditya Bakti, 1993), h. 14

⁶³ Soedjono Dirdjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001), h. 157

⁶⁴ Ahmad Rifai II, *Op.cit*, h. 67

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

tidak sesuai lagi, diterapkan terhadap peristiwa, hubungan, kebutuhan dan kepentingan masa kini, tidak peduli apakah hal ini semuanya pada waktu diundangkannya undang-undang tersebut dikenal atau tidak.⁶⁵

5. Interpretasi Komparatif merupakan metode penafsiran dengan jalan membandingkan antara berbagai sistem hukum. Dengan membandingkan hendak dicari kejelasan mengenai makna suatu ketentuan peraturan perundang-undangan. Metode ini digunakan oleh hakim saat menghadapi kasus yang menggunakan dasar hukum positif yang lahir dari perjanjian internasional.⁶⁶
6. Interpretasi Futuristik atau antisipatif merupakan metode penemuan hukum yang bersifat antisipasi yang menjelaskan undang-undang yang berlaku sekarang (*ius constitutum*) dengan berpedoman pada undang-undang yang belum mempunyai kekuatan hukum (*ius constituendum*).
7. Interpretasi Restriktif yaitu metode penafsiran dimana peraturan perundang-undangan tersebut diberi makna terbatas pada apa yang tersurat dalam peraturan tersebut.⁶⁷ Dengan kata lain interpretasi restriktif ini bersifat membatasi atau mempersempit makna dari suatu aturan.
8. Interpretasi Ekstensif yaitu metode interpretasi yang melebihi batas-batas yang bisa dilakukan melalui interpretasi gramatikal.

⁶⁵ Ahmad Rifai II, *Op.cit*, h. 68

⁶⁶ Sudikno Mertokusumo dan Pitlo, *Op.cit*, h.19

⁶⁷ I Dewa Gede Atmaja, *Pengantar Penalaran Hukum dan Argumentasi Hukum (Legal Reasoning and Legal Argumentation an Introduction)*, (Denpasar, Bali Aga, 2009) , h. 46

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

9. Interpretasi Autentik yakni dimana hakim tidak diperkenankan melakukan penafsiran dengan cara selain dari apa yang ditentukan pengertiannya di dalam undang-undang itu sendiri.
10. Interpretasi Interdisipliner yakni dimana hakim akan melakukan penafsiran yang disandarkan pada harmonisasi logika yang bersumber pada asas-asas hukum lebih dari satu cabang kekhususan dalam disiplin ilmu hukum.
11. Interpretasi multidisipliner yakni dimana hakim membutuhkan verifikasi dan bantuan dari disiplin ilmu hukum lain untuk menjatuhkan putusan seadil-adilnya serta memberikan kepastian bagi para pencari keadilan.⁶⁸

Dalam metode konstruksi hukum, terdapat 4 (empat) metode yang digunakan oleh hakim pada saat melakukan penemuan hukum yaitu sebagai berikut:

1. *Argumentum Per Analogiam* (analogi) merupakan metode penemuan hukum dengan cara hakim mencari sensasi yang lebih umum dari sebuah peristiwa hukum dan perbuatan hukum. Peristiwa dan perbuatan hukum tersebut baik yang telah diatur oleh undang-undang maupun yang belum ada peraturannya.
2. *Argumentum a Contrario* merupakan metode dimana hakim melakukan penemuan hukum dengan pertimbangan bahwa apabila undang-undang menetapkan hal-hal tertentu untuk peristiwa hukum

⁶⁸ Johnny Ibrahim, *Op.Cit*, H.221

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

tertentu, berarti peraturan itu terbatas pada peristiwa tertentu itu. Bagi peristiwa di luar cakupan undang-undang tersebut maka berlaku kebalikannya.⁶⁹

3. Penyempitan atau pengkonkretan hukum (*rechtsverfijning*) adalah metode penemuan hukum yang bertujuan untuk mengkonkretan atau menyempitkan suatu aturan hukum yang terlalu abstrak, pasif, serta sangat umum. Hal ini dilakukan agar dapat diterapkan terhadap suatu peristiwa tertentu.⁷⁰
4. Fiksi Hukum merupakan metode penemuan hukum yang berlandaskan pada asas bahwa setiap orang dianggap mengetahui undang-undang. Namun metode fiksi hukum ini sangat dibutuhkan oleh hakim dalam praktik peradilan karena seorang yang didakwa melakukan suatu tindak pidana kejahatan tidak dapat berdalih untuk dibebaskan dengan alasan tidak mengetahui hukumnya. Esensi dari fiksi hukum ini merupakan metode penemuan hukum yang mengemukakan fakta-fakta baru, sehingga tampil suatu personifikasi yang baru dihadapan kita. Fungsi fiksi hukum adalah untuk memenuhi keinginan menciptakan suatu stabilitas hukum, serta untuk mengisi kekosongan aturan, atau dengan kata lain fiksi hukum bermaksud untuk mengatasi konflik antara tuntutan-tuntutan baru dengan sistem hukum yang ada.⁷¹

⁶⁹ Sudikno Mertokusumo dan Pitlo, *Op.cit*, h. 26

⁷⁰ Ahmaf Rifai II, *Op.cit*, h.83

⁷¹ Ahmad Rifai II, *Op.cit*, h. 85