



**TESIS**

**PRINSIP PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR  
PEMEGANG HAK TANGGUNGAN TERHADAP OBJEK  
JAMINAN YANG DISITA PENGADILAN TERKAIT  
KASUS TINDAK PIDANA KORUPSI**

*THE PRINCIPLES OF LEGAL PROTECTION TO CREDITORS OF  
RIGHTS RESPONSIBILITY TO OBJECT WARRANTY RECEIVED  
CURRENTLY RELATED TO CASES OF CRIMINAL  
ACTIONS OF CORRUPTION*

**MOCHAMAD REZA KURNIAWAN, S.H.**  
**NIM : 150720101014**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM  
2018**

**TESIS**

**PRINSIP PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR  
PEMEGANG HAK TANGGUNGAN TERHADAP OBJEK  
JAMINAN YANG DISITA PENGADILAN TERKAIT  
KASUS TINDAK PIDANA KORUPSI**

*THE PRINCIPLES OF LEGAL PROTECTION TO CREDITORS OF  
RIGHTS RESPONSIBILITY TO OBJECT WARRANTY RECEIVED  
CURRENTLY RELATED TO CASES OF CRIMINAL  
ACTIONS OF CORRUPTION*

**MOCHAMAD REZA KURNIAWAN, S.H.**  
**NIM : 150720101014**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM  
2018**

**MOTTO**

*“Armis Potentius Aequum, Arma Tonenti Omnia Dat Qui Justa Negat”*

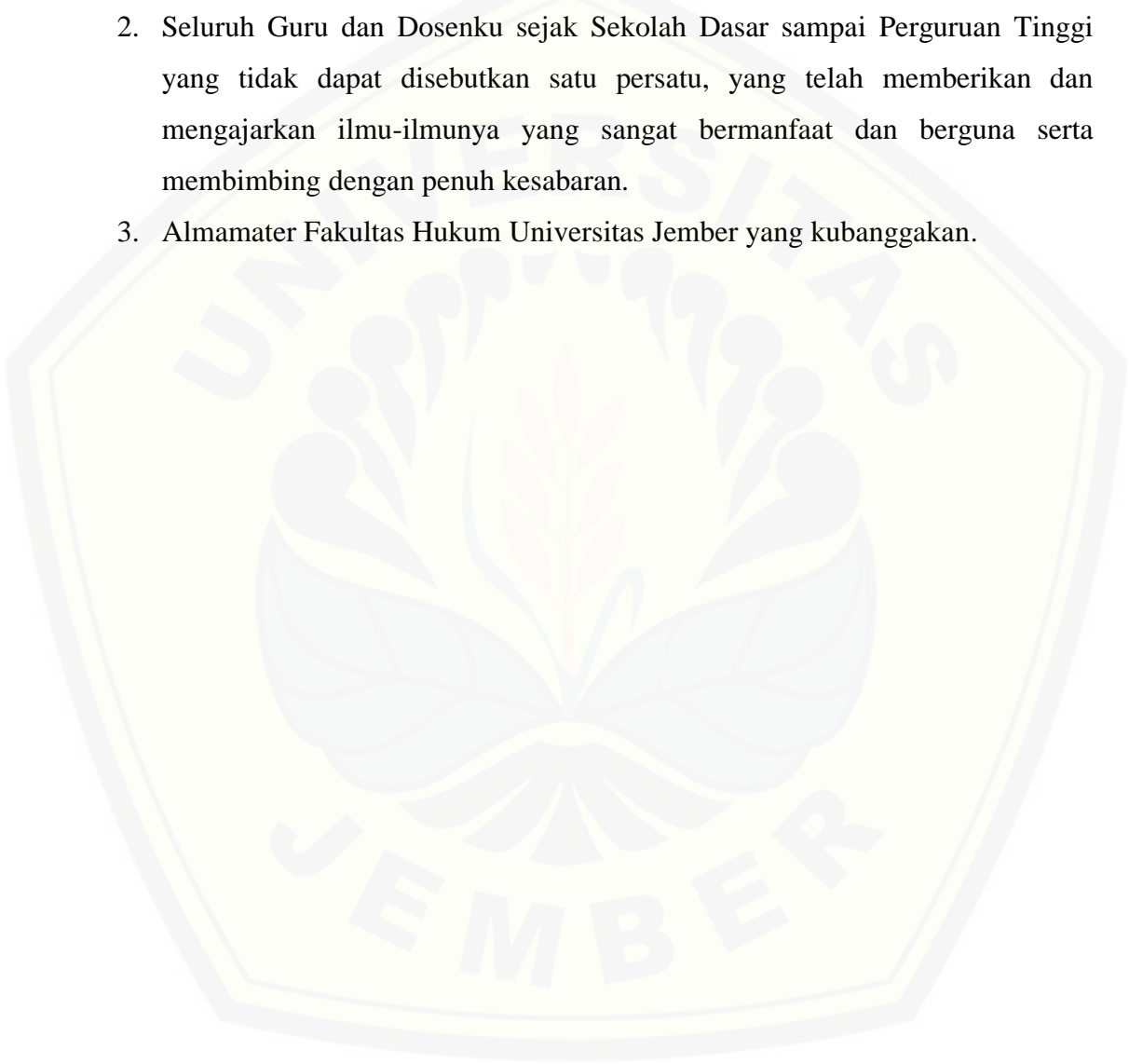
(Terjemahan : Hukum lebih berkuasa dari senjata, Menolak yang adil berarti  
memberikan semua senjata kepada orang lain)



## PERSEMBAHAN

**Saya persembahkan skripsi ini kepada :**

1. Orang tuaku, atas untaian do'a, curahan kasih sayang, segala perhatian dan dukungan yang telah diberikan dengan tulus ikhlas.
2. Seluruh Guru dan Dosenku sejak Sekolah Dasar sampai Perguruan Tinggi yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah memberikan dan mengajarkan ilmu-ilmunya yang sangat bermanfaat dan berguna serta membimbing dengan penuh kesabaran.
3. Almamater Fakultas Hukum Universitas Jember yang kubanggakan.



**PERSETUJUAN**

**TESIS INI TELAH DISETUJUI**

**TANGGAL 9 JULI 2018**

Oleh :

Dosen Pembimbing Utama,



**Dr. FANNY TANUWIJAYA, S.H., M.Hum.**

**NIP : 196506031990022001**

Dosen Pembimbing Anggota,



**Dr. ERMANTO FAHAMSYAH, S.H., M.H.**

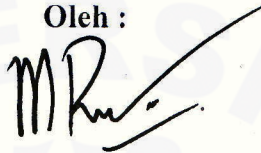
**NIP : 197905142003121002**



PENGESAHAN

PRINSIP PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR PEMEGANG  
HAK TANGGUNGAN TERHADAP OBJEK JAMINAN YANG DISITA  
PENGADILAN TERKAIT KASUS TINDAK PIDANA KORUPSI

Oleh :




MOCHAMAD REZA KURNIAWAN, S.H.

NIM : 150720101014

Dosen Pembimbing Utama,

Dosen Pembimbing Anggota,

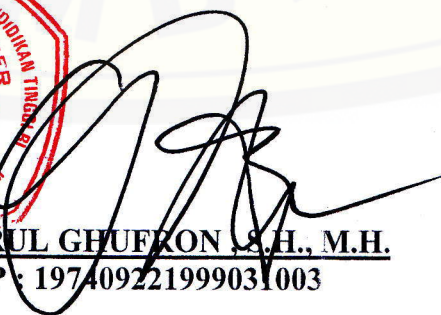


Dr. FANNY TANUWIJAYA, S.H., M.Hum.  
NIP : 196506031990022001



Dr. ERMANTO FAHAMSYAH, S.H., M.H.  
NIP : 197905142003121002

Mengesahkan,  
Program Studi Magister Hukum  
Fakultas Hukum  
Universitas Jember  
Dekan,



Dr. NURUL GHUFRON, S.H., M.H.  
NIP : 197409221999031003

## PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Judul Tesis : Prinsip Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Terhadap Objek Jaminan Yang Disita Pengadilan Terkait Kasus Tindak Pidana Korupsi

Tanggal Ujian : 9 Juli 2018

S.K. Penguji : .....

Nama Mahasiswa : Mochamad Reza Kurniawan, S.H.

NIM : 150720101014

Program Studi : Magister Hukum

Komisi Pembimbing :

Pembimbing Utama : Dr. Fanny Tanuwijaya, S.H., M.Hum.

Pembimbing Anggota : Dr. Ermanto Fahamsyah, S.H., M.H.

Tim Dosen Penguji :

Dosen Penguji 1 : Dr. Y.A. Triana Ohoiwutun, S.H., M.H.

Dosen Penguji 2 : Dr. Jayus, SH, M.Hum

Dosen Penguji 3 : Prof. Dr. Drs. Abintoro Prakoso, S.H.

Dosen Penguji 4 : Dr. Fanny Tanuwijaya, S.H., M.Hum.

Dosen Penguji 5 : Dr. Ermanto Fahamsyah, S.H., M.H.

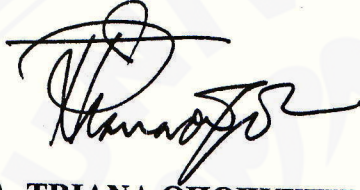
**PENGESAHAN PANITIA PENGUJI**

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Senin  
Tanggal : 9  
Bulan : Juli  
Tahun : 2018

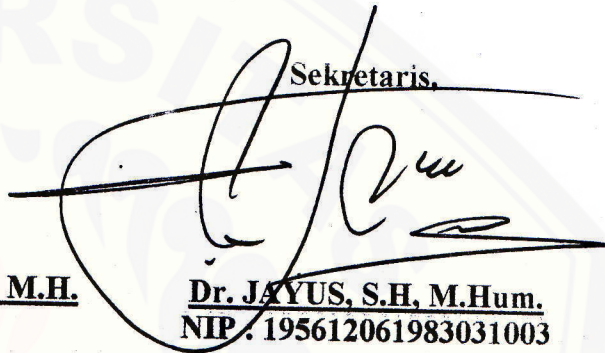
Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember :

Ketua,



**Dr. Y.A. TRIANA OHOIWUTUN, SH., M.H.**  
NIP : 196401031990022001

Sekretaris,



**Dr. JAYUS, S.H, M.Hum.**  
NIP : 195612061983031003

**ANGGOTA PANITIA PENGUJI :**

**Prof. Dr. Drs. ABINTORO PRAKOSO, SH., MS.** : (.....)  
NIP : 194907251971021001

**Dr. FANNY TANUWIJAYA, SH, M.Hum.** : (.....)  
NIP : 196506031990022001

**Dr. ERMANTO FAHAMSYAH, S.H., M.H.** : (.....)  
NIP : 197905142003121002



## PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

1. Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (Magister Hukum), baik di Universitas Jember maupun di perguruan tinggi lain.
2. Tesis ini merupakan hasil dari gagasan, ide, pemikiran, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dari Tim Pembimbing.
3. Dalam Tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan maupun daftar pustaka.
4. Apabila ternyata dalam naskah tesis ini dapat dibuktikan adanya unsur-unsur jiplakan, maka saya bersedia menerima sanksi akademik maupun saksi lainnya yang berlaku di lingkungan Universitas Jember.

Jember, 5 Juli 2018

Yang membuat pernyataan,



**MOCHAMAD REZA KURNIAWAN, S.H.**  
**NIM : 150720101014**

## UCAPAN TERIMA KASIH

Syukur Alhamdulillah, segala Puja dan Puji syukur Penulis panjatkan kepada Allah S.W.T, Tuhan Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang atas segala Rahmat, Petunjuk, serta Hidayah yang telah diberikan, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul : *Prinsip Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Terhadap Objek Jaminan Yang Disita Pengadilan Terkait Kasus Tindak Pidana Korupsi.*

Penulisan tesis ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Studi Magister Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember serta mencapai gelar Magister Hukum periode tahun 2018. Pada kesempatan ini mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu dan memberikan dukungan dalam penulisan skripsi ini, antara lain :

1. Dr. Fanny Tanuwijaya, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Utama penyusunan tesis ;
2. Dr. Ermanto Fahamsyah, S.H, M.H, sebagai Dosen Pembimbing Anggota penyusunan tesis ;
3. Dr. Y.A. Triana Ohoiwutun, S.H., M.H., selaku Ketua Panitia Penguji tesis ;
4. Dr. Jayus, S.H., M.Hum, selaku Sekretaris Panitia Penguji Tesis ;
5. Prof. Dr. Drs. Abintoro Prakoso, S.H., selaku Anggota Panitia Penguji Tesis ;
6. Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember, Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H. M.Hum., Echwan Iriyanto, S.H., M.H., dan Dr. Aries Harianto, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I, II dan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Bapak dan Ibu dosen, civitas akademika, serta seluruh karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember atas segala ilmu dan pengetahuan yang diberikan ;
8. Orang tuaku, istri berikut semua keluarga dan kerabat atas doa dan dukungan yang telah diberikan dengan setulus hati ;
9. Teman-teman seperjuangan di Program Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember angkatan tahun 2015 yang tak bisa aku sebutkan satu persatu yang telah memberikan dukungan dan bantuan baik moril dan spirituil ;

10. Semua pihak dan rekan-rekan yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah memberikan bantuannya dalam penyusunan tesis ini.

Seperti pepatah menyebutkan “*tak ada gading yang tak retak*”, sama halnya dengan tesis yang saya susun ini. Saya sangatlah menyadari bahwasanya penyusunan tesis ini masih jauh dari kesempurnaan, serta masih banyak kekurangannya, mengingat saya sebagai manusia yang masih jauh dari kebenaran dan kesempurnaan dan banyak sekali kelemahan. Menyadari sepenuhnya akan keterbatasan penulis baik dari segi kemampuan dan keterbatasan bekal ilmu saat menulis tesis ini. Oleh karena itu, senantiasa penulis akan menerima segala kritik dan saran dari semua. Akhirnya penulis mengharapkan, mudah-mudahan tesis ini dapat menambah khasanah referensi serta bermanfaat bagi pembaca sekalian.

Jember, 27 Juni 2018  
Penulis,

**MOCHAMAD REZA KURNIAWAN, S.H.**  
**NIM : 150720101014**

## RINGKASAN

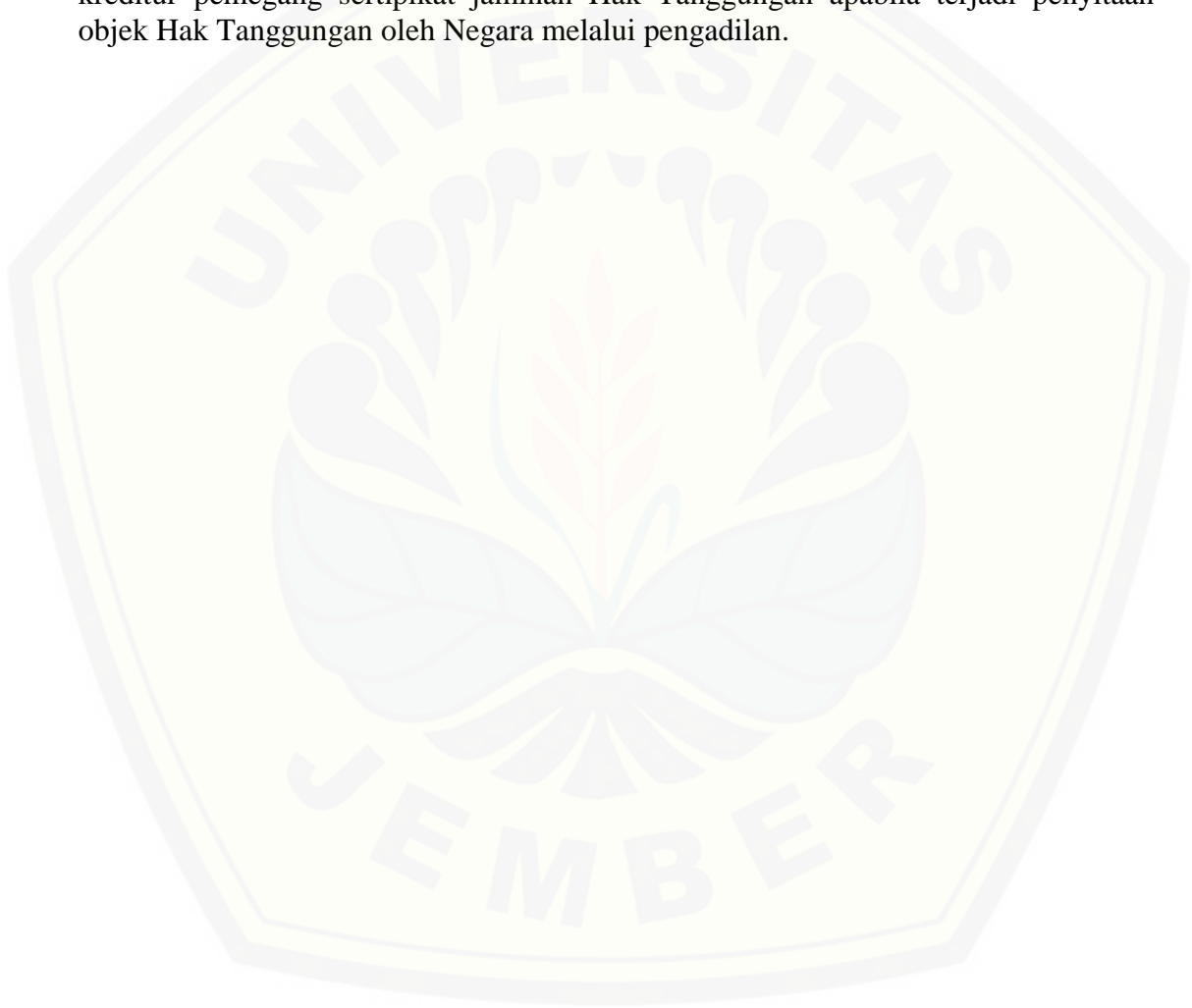
Salah satu lembaga jaminan yang dikenal dalam sistem hukum jaminan di Indonesia adalah jaminan hak tanggungan. Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Undang-Undang Hak Tanggungan telah memberikan dasar pengaturan hukum terhadap perlindungan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan, tetapi yang menjadi permasalahan apabila barang jaminan yang menjadi objek Hak Tanggungan tersebut disita oleh negara dalam kasus tindak pidana korupsi. Pada dasarnya perlu ada perlindungan hukum kepada kreditur dalam hal ini bank selaku pemegang hak tanggungan. Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1731K/Pdt/2011 tanggal 14 Desember 2011 ditegaskan bahwa obyek jaminan kredit yang telah dibebani hak tanggungan yang telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan memiliki hak dan kepentingan yang melekat dan harus mendapat perlindungan hukum. Tipe penelitian yang digunakan dalam penyelesaian tesis ini adalah tipe penelitian *yuridis normatif*.

Hasil kajian yang diperoleh bahwa : *Pertama*, perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang Hak Tanggungan sebagai kreditur separatis terhadap tindakan penyitaan objek Hak Tanggungan yang dilakukan negara melalui putusan pengadilan karena terkait kasus korupsi secara preventif diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bahwa objek Hak Tanggungan yang disita oleh pengadilan tersebut tetap menjadi kewenangan kreditur pemegang Hak Tanggungan namun objek Hak Tanggungan tersebut beralih sementara kepada Negara sebagai barang bukti hasil kejahatan tindak pidana korupsi hingga perkara tersebut mempunyai putusan hukum tetap. Perlindungan hukum secara represif bahwa pengadilan mengutamakan kedudukan dan kepentingan kreditur sebagai pemegang sertipikat jaminan Hak Tanggungan berdasarkan akta autentik APHT yang telah dibuat oleh PPAT dan didaftarkan di kantor pertanahan. *Kedua*, status hukum objek jaminan Hak Tanggungan yang disita oleh pengadilan karena berkaitan dengan kasus tindak pidana korupsi untuk sementara waktu berada dalam pengawasan negara yang disimpan di dalam Rumah Penyimpanan Benda Sitaan Negara, namun kedudukan hukum dari objek Hak Tanggungan tersebut tetap sebagai jaminan hutang kepada kreditur sebagai pemegang sertipikat Hak Tanggungan yang merupakan *droit de preference* atau kreditur yang diutamakan, yang berwenang melakukan perbuatan hukum atas objek Hak Tanggungan tersebut apabila debitur wanprestasi dalam pelunasan hutangnya. Negara tidak berwenang melakukan penyitaan melalui putusan pengadilan terhadap benda tidak bergerak yang sudah diikat dengan jaminan Hak Tanggungan, meskipun benda tidak bergerak tersebut terkait dengan kasus Tindak Pidana Korupsi.

Bertitik tolak kepada permasalahan yang ada dan dikaitkan dengan kesimpulan di atas, dapat diberikan saran bahwa : *Pertama*, hendaknya benda yang telah diikat dengan jaminan hutang khususnya Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan



peraturan perundang-undangan yang berlaku dibidang hukum acara perdata dan hukum penyitaan tidak dibenarkan dilakukan penyitaan oleh pengadilan karena kewenangan dari benda yang menjadi objek jaminan Hak Tanggungan tersebut berada di tangan kreditur pemegang Hak Tanggungan kecuali apabila terdapat indikasi itikad tidak baik atau maksud terselubung dari debitur maupun kreditur dalam upaya menyelamatkan harta benda debitur yang diperoleh dari tindak pidana korupsi agar tidak disita oleh pengadilan. Kedua, hendaknya perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang Hak Tanggungan sebagai kreditur *preference* lebih dijamin hak-haknya di dalam peraturan perundang-undangan tentang Hak Tanggungan dengan melakukan revisi terhadap UUHT Nomor 4 Tahun 1996, khususnya mengenai objek jaminan Hak Tanggungan yang terkait dengan kasus tindak pidana korupsi sehingga dapat lebih memberikan perlindungan hukum kepada kreditur pemegang sertipikat jaminan Hak Tanggungan apabila terjadi penyitaan objek Hak Tanggungan oleh Negara melalui pengadilan.



## SUMMARY

*One of the known guarantee institutions in the legal guarantees system in Indonesia is a guarantee of liability. Deposit Rights are the security rights imposed on the right to land as referred to in Law Number 5 of 1960 concerning Basic Regulations of Agrarian Principles (hereinafter referred to as LoGAA), following or not following other objects constituting a unity with the land, for the repayment of certain debt, which gives the creditor a priority to a particular creditor. The Mortgage Law has provided the legal basis for the protection of the creditors of the Mortgage Holders, but which becomes the problem if the collateral goods that are the object of Mortgage Rights are confiscated by the state in the case of corruption. Basically there needs to be legal protection to the creditor in this case the bank as a rights-holder. It is in accordance with the jurisprudence in the Decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia Number 1731K / Pdt / 2011 dated December 14, 2011 emphasized that the object of credit guarantee that has been burdened by the dependent rights issued Certificate of Mortgage right has inherent rights and interests and must get legal protection. The type of research used in the completion of this thesis is the type of normative juridical research.*

*The results of the study obtained that: Firstly, the legal protection of the creditors of the Mortgage Holders as a separatist creditor against the act of confiscation of the object of State Defense Rights by the state through a court decision because the related corruption cases are preventively regulated in Law No. 4 of 1996 on the Conjugation Rights that the object The Deposit Rights confiscated by the court remain the authority of the creditor of the Mortgage Holder but the object of the Deposit Rights is temporarily transfers to the State as evidence of the proceeds of a criminal offense of corruption until the case has a permanent legal ruling. Legal protection is repressive that the court prioritizes the position and the interest of the creditor as the holder of the Guaranteed Warranty certificate based on the APHT authentic deed made by the PPAT and registered in the land office. Secondly, the legal status of the object of guarantee of Mortgage Rights confiscated by the court as it relates to a corruption case is temporarily under the control of the State which is stored in the State Treasury Storage House, but the legal status of the object of the Deposit Rights remains a security of the debt to the creditor as the holder of the Deposit Rights Certificate, which is the preferred droit de preference or creditor, who is authorized to perform a legal act on the object of the Deposit Rights if the debtor is defaulted in repayment of the debt. The State is not authorized to forfeit by a court ruling against a non-stamped object that has been bound by the guarantee of Mortgage Right, even though the immovable property is related to the case of the Corruption Crime.*

*Based on the existing problems and related to the above conclusions, it can be suggested that, Should objects that have been tied up with debt guarantees, especially Mortgage Rights in accordance with the provisions of laws and regulations applicable in the field of civil procedure law and confiscation law are not allowed to be seizure by the court because the authority of the object which becomes the object of the guarantee of the Insurance Right is in the hands of the creditor holding the Insurance Rights unless there is an indication of bad faith or the covert intent of the debtor or creditor in the effort to save the debtor's property*

*obtained from corruption to prevent confiscation by the court Should the legal protection of the creditor holders of Mortgage as a creditor preference more guaranteed rights in the legislation on the Rights of Dependence by revising UUHT No. 4 of 1996, especially on the object of guarantee Rights Dependencies relating to cases of corruption in order to provide more legal protection to the creditor holder of the certificate of guarantee of the Mortgage Rights in the event of confiscation of the object of Mortgage Rights by the State through the court. It should be in the credit application analysis that it would be better if the creditor first examines in more depth whether the loan application filed by the debtor is really feasible to be accepted or not. In a legal remedy, dispute settlement should be mediated in advance in order not to waste much time and cost.*



**DAFTAR ISI**

	Hal.
Halaman Sampul Depan.....	I
Halaman Sampul Dalam .....	ii
Halaman Motto .....	iii
Halaman Persembahan .....	iv
Halaman Persetujuan .....	v
Halaman Pengesahan .....	vi
Halaman Penetapan Panitia Penguji .....	vii
Halaman Pengesahan Panitia Penguji .....	viii
Halaman Pernyataan Orisinalitas Tesis .....	ix
Halaman Ucapan Terima Kasih .....	x
Halaman Ringkasan .....	xii
Halaman <i>Summary</i> .....	xiv
Halaman Daftar Isi .....	xvi
Halaman Daftar Lampiran .....	xvii
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	10
1.3 Tujuan Penelitian .....	10
1.4 Manfaat Penelitian .....	11
1.4.1 Manfaat Teoritis .....	11
1.4.2 Manfaat Praktis .....	11
1.5 Originalitas Penelitian .....	12
1.6 Metode Penelitian .....	14
1.6.1 Tipe Penelitian .....	14
1.6.2 Pendekatan Masalah .....	15
1.6.3 Bahan Hukum .....	16
1.6.4 Analisis Bahan Hukum .....	18



<b>BAB II</b>	<b>TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	19
2.1	Tindak Pidana Korupsi .....	19
2.1.1	Pengertian Tindak Pidana Korupsi .....	19
2.1.2	Jenis-Jenis Tindak Pidana Korupsi .....	23
2.2	Perjanjian Kredit .....	25
2.2.1	Pengertian Perjanjian Kredit .....	25
2.2.2	Unsur-Unsur Kredit .....	28
2.2.3	Tujuan dan Fungsi Kredit .....	30
2.3	Hak Tanggungan .....	32
2.3.1	Pengertian Hak Tanggungan .....	32
2.3.2	Subjek dan Objek Hak Tanggungan .....	35
2.3.3	Asas Hak Tanggungan .....	40
2.4	Teori Yang Dipergunakan .....	42
2.4.1	Teori Kepastian Hukum .....	42
2.4.2	Teori Perlindungan Hukum .....	44
<b>BAB III</b>	<b>KERANGKA KONSEPTUAL</b> .....	48
<b>BAB IV</b>	<b>PEMBAHASAN</b> .....	49
4.1	Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Terhadap Objek Jaminan Yang Disita Pengadilan Terkait Tindak Pidana Kasus Korupsi .....	49
4.1.1	Kedudukan Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Terhadap Objek Jaminan Hasil Tindak Pidana Korupsi .....	49
4.1.2	Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Jika Objek Jaminan Disita Oleh Negara Terkait Dengan Tindak Pidana Korupsi .....	68
4.2	Status Hukum Objek Jaminan Hak Tanggungan Yang Disita Oleh Pengadilan Karena Berkaitan Dengan Tindak Pidana Korupsi .....	91
<b>BAB V</b>	<b>PENUTUP</b> .....	120
5.1	Kesimpulan .....	120
5.2	Saran-saran .....	121
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>		



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang Masalah

Hukum merupakan perwujudan perlindungan kepentingan masyarakat yang dirumuskan dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Berdasarkan hal tersebut Negara bertanggung jawab untuk menjamin dan melindungi kepentingan masyarakat dalam mencapai kesejahteraannya. Salah satu upaya dalam mencapai kesejahteraannya dapat dilaksanakan melalui pengembangan usaha guna meningkatkan taraf kehidupannya. Pengembangan usaha yang dilakukan oleh masyarakat membutuhkan modal, sehingga pembiayaan atau dana merupakan salah satu faktor penentu dalam pelaksanaan pembangunan. Pembiayaan atau dana tersebut dapat diperoleh salah satunya melalui pinjaman modal atau pendanaan melalui lembaga perbankan.

Perkreditan bukanlah masalah yang asing, baik dalam kehidupan kota maupun dalam pedesaan. Kredit merupakan salah satu pembiayaan sebagian besar dari kegiatan ekonomi. Perkreditan merupakan kegiatan yang penting bagi perbankan, karena kredit juga merupakan salah satu sumber dana yang penting untuk setiap jenis usaha. Sebelumnya dimulainya kegiatan pemberian kredit diperlukan suatu analisis yang baik dan seksama terhadap semua aspek perkreditan yang dapat menunjang proses pemberian kredit, guna mencegah timbulnya suatu risiko kredit.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Mandala Manurung dan Prathama Rahardja, *Uang, Perbankan, dan Ekonomi Moneter*. Jakarta: Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia. 2004, hlm.18

Terkait fungsi perbankan diatur pada ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut Undang-Undang Perbankan) yang menyatakan, fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Berdasarkan ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Perbankan tersebut tercermin bahwa fungsi bank sebagai jembatan perantara pihak pemilik dana dengan pihak yang membutuhkan dana. Terkait tujuan perbankan di Indonesia diatur di dalam ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Perbankan yang menyatakan, Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak. Berdasar ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Perbankan tersebut menunjukkan bahwa Perbankan di Indonesia mempunyai tujuan yang strategis dan tidak semata-mata berorientasi ekonomis, tetapi juga berorientasi kepada hal-hal yang non ekonomis yaitu antara lain menyangkut stabilitas nasional yang meliputi antara lain stabilitas politik dan stabilitas sosial.<sup>2</sup>

Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Perbankan menyatakan pengertian kredit bahwa : Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Berdasarkan ketentuan tersebut dalam pembukaan kredit perbankan harus

---

<sup>2</sup> Akbar Kurnia Wahyudi, *Perbankan Indonesia*, Jakarta : Bintang Cemerlang Pressindo, 2002, hlm.9



didasarkan pada persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam atau dengan istilah lain harus didahului dengan adanya perjanjian kredit. Kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah bukanlah tanpa risiko, karena suatu risiko mungkin saja terjadi.<sup>3</sup>

Kredit yang diberikan oleh bank tentu saja mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Guna mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Guna memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal agunan, dan prospek usaha dari debitur. Pada saat unsur-unsur yang ada telah dapat meyakinkan kreditur atas kemampuan debitur maka jaminan cukup hanya berupa jaminan pokok saja dan bank tidak wajib meminta jaminan tambahan.<sup>4</sup>

Salah satu lembaga jaminan yang dikenal dalam sistem hukum jaminan di Indonesia adalah jaminan hak tanggungan. Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), berikud atau tidak berikud benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap

---

<sup>3</sup> *Ibid*, hlm.9-10

<sup>4</sup> Hermansyah, *Hukum perbankan Nasional Indonesia (edisi revisi)*, Jakarta :Kencana Prenada Media Group, 2005, hlm.126

kreditur-kreditur lain.<sup>5</sup> Ketentuan lebih lanjut mengenai hak tanggungan diatur dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan).

Undang-Undang Hak Tanggungan telah memberikan dasar pengaturan hukum terhadap perlindungan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan, tetapi yang menjadi permasalahan apabila barang jaminan yang menjadi objek Hak Tanggungan tersebut disita oleh negara dalam kasus tindak pidana korupsi. Pemberantasan tindak pidana korupsi bukan semata-mata untuk memberikan efek jera terhadap para pelaku namun bertujuan dapat mengembalikan kerugian negara, sehingga diharapkan dapat dipergunakan untuk membangun perekonomian negara yang lebih baik.

Tindak pidana korupsi di Indonesia sudah meluas dalam masyarakat. Perkembangannya terus meningkat dari tahun ke tahun, baik dari jumlah kasus yang terjadi dan jumlah kerugian keuangan negara maupun dari segi kualitas tindak pidana yang dilakukan semakin sistematis serta lingkupnya yang memasuki seluruh aspek kehidupan masyarakat. Meningkatnya tindak pidana korupsi yang tidak terkendali akan membawa bencana tidak saja terhadap kehidupan perekonomian nasional tetapi juga pada kehidupan berbangsa dan bernegara pada umumnya. Tindak pidana korupsi yang meluas dan sistematis juga merupakan pelanggaran terhadap hak-hak sosial dan hak-hak ekonomi masyarakat, dan karena itu semua maka tindak pidana korupsi tidak lagi dapat digolongkan sebagai kejahatan biasa melainkan telah menjadi suatu kejahatan

---

<sup>5</sup> *Ibid*, hlm. 72

luar biasa. Begitu pun dalam upaya pemberantasannya tidak lagi dapat dilakukan secara biasa, tetapi dituntut cara-cara yang luar biasa.

Terkait dengan hal tersebut di atas Siti Hadijatul Hidayah memberikan pendapatnya bahwa :

Di Indonesia sendiri praktik korupsi sudah sedemikian parah dan akut. Telah banyak gambaran tentang praktik korupsi yang terekspos ke permukaan. Di negeri ini sendiri, korupsi sudah seperti sebuah penyakit kanker ganas yang menjalar ke sel-sel organ publik, menjangkit ke lembaga-lembaga tinggi Negara seperti legislatif, eksekutif dan yudikatif hingga ke BUMN. Apalagi mengingat di akhir masa orde baru, korupsi hampir kita temui dimana-mana. Mulai dari pejabat kecil hingga pejabat tinggi.<sup>6</sup>

Selain pengaturan melalui pranata peraturan perundang-undangan di bidang penanganan tindak pidana korupsi, salah satu instrumen penting adalah memaksimalkan peranan lembaga hukum sebagai penegak hukum bilamana terjadi tindak pidana korupsi. Menyadari kompleksnya permasalahan korupsi di tengah-tengah krisis multidimensional serta ancaman nyata yang pasti terjadi yaitu dampak dari kejahatan ini, maka tindak pidana korupsi dapat dikategorikan sebagai permasalahan nasional yang harus dihadapi secara sungguh-sungguh melalui langkah-langkah yang tegas dan jelas dengan melibatkan semua potensi yang ada dalam masyarakat khususnya pemerintah dan aparat penegak hukum.

Pemberantasan korupsi secara hukum adalah dengan mengandalkan diperlakukannya secara konsisten Undang-Undang tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi dan berbagai ketentuan terkait yang bersifat repressif. Bila kita cermati dari awal sampai akhir tujuan khusus yang hendak dicapai adalah bersifat umum, yaitu penegakan keadilan hukum secara tegas bagi siapa

---

<sup>6</sup> Siti Hadijatul Hidayah, *Birokrasi dan Pembentukan Civil Society*, Jakarta : Pukad Hali, Press, 2004, hlm.45

saja yang terbukti melakukan tindak pidana korupsi. Penegakan hukum pada dasarnya melibatkan seluruh warga negara Indonesia, dimana dalam pelaksanaannya dilakukan oleh penegak hukum. Penegakan hukum tersebut dilakukan oleh aparat yang berwenang.

Disamping itu dengan mengoptimalkan hukuman terhadap pelaku korupsi dapat memberikan rasa takut pada yang lain untuk melakukan korupsi. Untuk mengembalikan kerugian keuangan dan perekonomian negara tersebut kemudian undang-undang memberikan sarana berupa pidana tambahan. Pada prinsipnya pemberian Hak Tanggungan dalam pemberian kredit pada lembaga keuangan baik bank maupun non bank bertujuan untuk melindungi kreditur dalam rangka pelunasan piutangnya, apabila debitur wanprestasi tetapi dalam kenyataannya kreditur sangat sulit mendapatkan pelunasan terhadap piutangnya apabila debitur yang bersangkutan tersangkut dalam suatu tindak pidana korupsi dan telah dijatuhi sanksi seperti yang disebutkan dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi.

Problematika hukum muncul ketika debitur dalam perkara pidana korupsi tersebut telah dijatuhkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan debitur tersebut berada dalam ketidakmampuan membayar atau debitur tersebut wanprestasi otomatis terjadi kredit macet. Apabila dalam putusan pengadilan tersebut dijatuhkan sanksi pidana dengan melakukan perampasan terhadap barang-barang yang terkait dengan tindak pidana korupsi yang dilakukan oleh debitur tidak terkecuali atas benda yang menjadi objek jaminan pada pihak ketiga, untuk selanjutnya barang rampasan tersebut dilakukan eksekusi. Undang-Undang Hak Tanggungan tidak



mengatur tentang perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Tanggungan apabila objek jaminan Hak Tanggungan disita oleh negara.

Undang-Undang Hak Tanggungan hanya memberikan perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Tanggungan sebagai kreditur *preference* apabila diperhadapkan dengan kreditur-kreditur lainnya sebagai pihak swasta. Sifat istimewa dari kreditur pemegang Hak Tanggungan (*droit de preference*) menjadi terabaikan karena kreditur *preference* tersebut dihadapkan dengan kewajiban kepada negara. Kewajiban kepada negara tersebut diantaranya adalah hutang pajak yang harus didahulukan dan pembayaran biaya lelang kepada negara. Kedua kewajiban tersebut wajib didahulukan oleh setiap warga negara kepada negara.

Salah satu contoh kasus terhadap objek jaminan hak tanggungan yang disita pengadilan terkait kasus tindak pidana korupsi adalah dalam Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 18/Pid-Sus-TPK/2014/PN.Mdo, dengan Terdakwa Subchan, SE., tanggal 10 Juli 2014, yang amar putusannya antara lain menyatakan Sdr. Subchan, SE telah dijatuhkan pidana selama penjara 5 (lima) tahun dan 1 (satu) unit rumah permanen yang terletak di Komplek Perumahan Green Yakin Nomor 13, Jalan Ahmad Yani KM-10,200 Banjarmasin sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 01347/Sungai Lakum terakhir terdaftar atas nama Mohammad Hasan Rahmat (Debitur) tersebut dirampas untuk Negara untuk dilelang dan uang hasil lelang barang bukti tersebut diperhitungkan dengan pembayaran uang pengganti.

Atas putusan tersebut, PT. Bank Panin Tbk Kantor Cabang Utama Banjarmasin mengajukan gugatan perdata sebagaimana diputus dalam Putusan

Pengadilan Negeri Bitung Nomor 70/Pdt. BTH/2015/PN.Bit. Dalam hal ini PT. Bank Panin Tbk Kantor Cabang Utama Banjarmasin telah sebagai Pelawan mengajukan gugatan kepada Kejaksaan Agung R.I. cq. Kejaksaan Tinggi Sulawesi Utara cq. Kepala Kejaksaan Negeri Bitung, sebagai Terlawan I dan Mohammad Hasan Rahmat, sebagai Terlawan II karena Pelawan adalah pemegang Hak Tanggungan atas 1 (satu) unit rumah permanen terletak di Komplek Perumahan Green Yakin No.13, Jl. Ahmad Yani KM-10,200 Banjarmasin, Sertifikat Hak Milik Nomor 01347/Sungai Lakum a.n Mohamad Hasan Rahmat, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Tanggungan I Nomor 00376/2013 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 008/2013 tanggal 08 Januari 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan Tati Yuliati, SH., MKn., PPAT di Kabupaten Banjar, yang memakai irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.

Bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas tanah berikut bangunan rumah di atasnya Sertifikat Hak Milik Nomor 01347/Sungai Lakum tersebut sebagai jaminan atas fasilitas Kredit Investasi Retail (KIR) Pinjaman Angsuran yang diberikan Pelawan kepada Terlawan II yang diikat dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 62 tanggal 24 september 2012, yang dibuat oleh dan dihadapan Tati Yuliati, SH., M.Kn., Notaris di Banjarmasin. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 14 Undang Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Sertifikat Hak Tanggungan yang memakai irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” tersebut memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Bahwa Pelawan sebagai lembaga keuangan (bank) yang beritikad baik dalam memberikan fasilitas kredit kepada Terlawan II (debitur) dan menerima jaminan yang diberikan oleh Debitur kepada Kreditur, dimana Pelawan telah melalui prosedur perbankan yang berlaku dari setiap pertimbangan Pelawan untuk menerima suatu jaminan kredit tidak terlepas dari suatu tindakan kehati-hatian sebagaimana diatur dalam Pasal 2 dan Pasal 8 Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 jo. Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang tentang perbankan, yang berbunyi : “Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berdasarkan demokrasi ekonomi prinsip kehati-hatian”, maka sepatutnya Pelawan mendapat jaminan dan perlindungan hukum. Bahwa ternyata Ketua Pengadilan Negeri Bitung telah menerbitkan Penetapan tanggal 3 April 2014 atas permohonan Terlawan I, yang pada pokoknya antara lain memberi izin kepada Terlawan I untuk melakukan penyitaan atas 1 (satu) unit rumah permanen terletak di Komplek Perumahan Green Yakin No.13, Jl. Ahmad Yani KM-10,200 Banjarmasin, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 01347/Sungai Lakum atas nama Mohammad Hasan Rahmat berkaitan dengan perkara tindak pidana korupsi.

Pada dasarnya perlu ada perlindungan hukum kepada kreditur dalam hal ini bank selaku pemegang hak tanggungan. Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1731K/Pdt/2011 tanggal 14 Desember 2011 ditegaskan bahwa obyek jaminan kredit yang telah dibebani hak tanggungan yang telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan memiliki hak dan kepentingan yang melekat dan harus mendapat perlindungan hukum. Berdasar latar belakang uraian tersebut di atas, penulis tertarik untuk menyusun tesis hukum dengan judul : **Prinsip Perlindungan Hukum**

## **Terhadap Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Terhadap Objek Jaminan Yang Disita Pengadilan Terkait Kasus Tindak Pidana Korupsi.**

### **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang dan permasalahan tersebut di atas, maka penulis mencoba mengidentifikasi beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Apa bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang hak tanggungan terhadap objek jaminan yang disita pengadilan terkait kasus tindak pidana korupsi ?
2. Bagaimana status hukum objek jaminan hak tanggungan yang disita oleh pengadilan karena berkaitan dengan tindak pidana korupsi ?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Menurut Bruggink, tujuan penelitian adalah hal penentuan tujuan (*doelstelling*) atau kepentingan pengetahuan (*kennisbelang*).<sup>7</sup> Pada dasarnya tujuan penulisan tesis ini merupakan tujuan yang berkaitan dengan obyek studi, sebagaimana dirumuskan dalam rumusan masalah sebagaimana telah disebutkan, antara lain :

1. Untuk mengkaji dan menganalisis perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang hak tanggungan terhadap objek jaminan yang disita pengadilan terkait kasus tindak pidana korupsi.

---

<sup>7</sup> J.J.H Bruggink, Alih Bahasa Arief Sidharta, *Refleksi tentang Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1996, hlm.216

2. Untuk mengkaji dan menganalisis status hukum objek jaminan hak tanggungan yang disita oleh pengadilan karena berkaitan dengan tindak pidana korupsi

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

##### **1.4.1 Manfaat Teoritis**

Secara teoritis, manfaat yang diharapkan dapat diperoleh dalam penulisan tesis ini antara lain :

- a. Untuk pengembangan teori hukum perdata dan pidana, khususnya masalah perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang hak tanggungan terhadap objek jaminan yang disita pengadilan terkait kasus korupsi.
- b. Untuk memberikan kritik dan masukan yang bersifat membangun dalam rangka masalah status hukum objek jaminan hak tanggungan yang disita oleh pengadilan karena berkaitan dengan tindak pidana korupsi.
- c. Sebagai referensi dan upaya untuk menelaah pengaturan perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang hak tanggungan terhadap objek jaminan yang disita pengadilan terkait kasus korupsi.

##### **1.4.2 Manfaat Praktis**

Sedangkan manfaat praktis yang ingin diperoleh dari penelitian ini antara lain sebagai berikut :

- a. Sebagai bahan masukan bagi penegak hukum terkait status hukum objek jaminan hak tanggungan yang disita oleh pengadilan karena berkaitan dengan tindak pidana korupsi.
- b. Sebagai bahan masukan bagi pemerintah dan instansi yang terkait khususnya bagi aparat penegak hukum khususnya kepolisian, kejaksaan, pengadilan,



praktisi hukum dan lainnya dalam kaitannya dengan masalah perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang hak tanggungan terhadap objek jaminan yang disita pengadilan terkait kasus korupsi.

### 1.5 Originalitas Penelitian

Karya ilmiah adalah hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Penelitian ini pada dasarnya didasari oleh penelitian terdahulu dari beberapa tesis yang sejenis. Berikut beberapa penelitian tersebut diuraikan dalam bentuk tabel untuk menguraikan perbedaan tersebut :

No	Nama/ Tahun	Jenis Karya Ilmiah	Judul	Pembahasan dan Rekomendasi
1.	Yenny Yustiti Yanti (2013)	Tesis Program pasca sarjana Universitas Sumatera Utara, Medan	Tinjauan Yuridis Kedudukan Benda Jaminan Hak Tanggungan Kepada Bank Yang Terkait Kasus Korupsi	Status hukum objek jaminan Hak Tanggungan yang disita oleh pengadilan karena kasus tindak pidana korupsi untuk sementara waktu berada dalam pengawasan negara yang disimpan di dalam Rumah Penyimpanan Benda Sitaan Negara, namun kedudukan hukum dari objek Hak Tanggungan tersebut tetap sebagai jaminan hutang kepada kreditur sebagai pemegang sertipikat Hak Tanggungan

				yang merupakan <i>droit de preference</i> atau kreditur yang diutamakan, yang berwenang melakukan perbuatan hukum atas objek Hak Tanggungan tersebut apabila debitur wanprestasi dalam pelunasan hutangnya.
2.	Dwi Handayani (2016)	Tesis Program pasca sarjana Fakultas HUKUM Universitas Indonesia, Jakarta	Kedudukan Hak Privilege Negara Terhadap Hak Preferensi Pemegang Hak Tanggungan Atas Penyitaan Objek Hak Tanggungan Sebagai Barang Bukti Tindak Pidana	Objek jaminan Hak Tanggungan yang disita oleh pengadilan karena debitur terkait dengan kasus tindak pidana korupsi tetap menjadi kewenangan dari pemegang Hak Tanggungan, berdasarkan prinsip <i>droit de suite</i> dan <i>droit de preference</i> yang terkandung dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Penetapan sita objek Hak Tanggungan oleh pengadilan dapat dilakukan pellawanan oleh pihak ketiga yang merasa dirugikan dan penetapan sita pengadilan tersebut.

## 1.6 Metode Penelitian

Dalam suatu penulisan harus mempergunakan metode penulisan yang tepat karena hal tersebut sangat diperlukan dan merupakan pedoman dalam rangka mengadakan analisis terhadap data hasil penelitian. Ciri dari karya ilmiah di bidang hukum adalah mengandung kesesuaian dan mengandung kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan. Mengadakan suatu penelitian ilmiah mutlak menggunakan metode, karena dengan metode tersebut berarti penyelidikan yang berlangsung menurut suatu rencana tertentu, artinya peneliti tidak bekerja secara acak-acakan melainkan setiap langkah yang diambil harus jelas serta ada pembatasan-pembatasan tertentu untuk menghindari jalan yang menyesatkan dan tidak terkendalikan. Berikut penulis uraikan metode penelitian yang dipergunakan dalam penyusunan tesis ini :

### 1.6.1 Tipe Penelitian

Pembahasan tesis ini menggunakan penelitian hukum normatif, artinya permasalahan yang diangkat, dibahas dan diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai macam aturan hukum yang bersifat formal seperti Undang-Undang, literatur-literatur yang bersifat konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2016, hlm.194

### 1.6.2 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah dalam penyusunan tesis ini menggunakan 3 (tiga) bentuk pendekatan masalah, yaitu pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus sebagai berikut :

1. Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*), dilakukan dengan menelaah semua undang undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi,<sup>9</sup> sebagaimana diuraikan dalam bahan hukum primer.
2. Pendekatan konseptual (*Conseptual Approach*), metode pendekatan dengan merujuk pada prinsip-prinsip hukum, yang dapat diketemukan dalam pandangan-pandangan sarjana ataupun doktrin-doktrin hukum.<sup>10</sup> Konsep atau teori yang dipergunakan adalah teori tentang tindak pidana perkosaan, pertanggungjawaban pidana, teori kepastian hukum, teori keadilan dan teori ketertiban.
3. Pendekatan kasus (*case approach*) dilakukan dengan meneliti alasan-alasan hukum yang dipergunakan oleh hakim untuk sampai kepada putusannya, dengan memperhatikan fakta materiil, berupa orang, tempat, waktu, dan segala yang menyertainya asalkan tidak terbukti sebaliknya. Perlunya fakta tersebut diperhatikan karena baik hakim maupun para pihak akan mencari aturan hukum yang tepat untuk dapat diterapkan kepada fakta tersebut. Pendekatan kasus dalam hal ini dengan melakukan analisis terhadap Putusan

---

<sup>9</sup> *Ibid*, hlm.93

<sup>10</sup> *Ibid*, hlm.138

Pengadilan Negeri Manado Nomor 18/Pid-Sus-TPK/2014/PN.Mdo dan Putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor 70/Pdt. BTH/2015/PN.Bit.

### 1.6.3 Bahan Hukum

Bahan hukum adalah bagian terpenting dalam penelitian hukum. Tanpa bahan hukum tidak akan mungkin dapat ditemukan jawaban atas isu hukum yang diketengahkan. Untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi digunakan bahan hukum sebagai sumber penelitian hukum. Bahan hukum dapat dibedakan menjadi bahan hukum primer (*primary source*) dan bahan hukum sekunder (*secondary source*):

#### 1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer mempunyai sifat autoritatif, yang artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer dapat dibedakan lagi menjadi bahan hukum primer yang bersifat *mandatory authority* (meliputi peraturan perundang-undangan yang dikeluarkan di wilayah hukum sendiri dan putusan hakim) dan *persuasive authority* (meliputi peraturan perundang-undangan di wilayah hukum negara lain tetapi menyangkut hal yang sama dan putusan hakim di wilayah yurisdiksi negara lain).<sup>11</sup> Bahan hukum primer dalam penyusunan tesis ini, meliputi:

- a) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1946 tentang Peraturan Hukum Pidana.
- b) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana.
- c) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria.

---

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm.52



- d) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT).
- e) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- f) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi.
- g) Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 18/Pid-Sus-TPK/2014/PN.Mdo dan Putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor 70/Pdt. BTH/2015/PN.Bit

Selain itu dipergunakan pula beberapa ketentuan perundang-undangan atau peraturan lainnya yang terkait serta semua peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dikaji. Bahan hukum primer tersebut kemudian dianalisis, dikembangkan, dibandingkan, dan diuji untuk memperoleh kebenaran pengetahuan secara teoritis dan ilmiah. Kesemuanya itu kemudian dihubungkan dan dipergunakan untuk menjawab dan mengembangkan jawaban dalam pokok permasalahan penyusunan tesis ini.

## 2) Bahan Hukum Sekunder

Sumber bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu untuk menganalisis dan memahami bahan hukum primer yang telah ada. Bahan hukum sekunder juga memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti misalnya hasil karya tulis ilmiah para sarjana dan para ahli yang berupa literatur sehingga dapat mendukung, membantu dan melengkapi

dalam membahas masalah-masalah yang timbul dalam rangka penyusunan tesis ini. Selain itu bahan hukum sekunder diperoleh dari buku-buku, artikel hukum, jurnal hukum, karya tulis ilmiah, serta data-data penunjang lain yang berkaitan dengan masalah penyusunan tesis ini.

#### **1.6.4 Analisis Bahan Hukum**

Analisa bahan penelitian dalam tesis ini menggunakan analisis normatif kualitatif, yaitu cara untuk memperoleh gambaran singkat suatu masalah yang tidak didasarkan atas angka-angka statistik melainkan didasarkan atas suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan permasalahan yang dibahas. Selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif yaitu menyimpulkan pembahasan dari hal-hal yang bersifat umum menuju ke hal-hal yang bersifat khusus.

Hal tersebut dapat diartikan sebagai suatu pembahasan yang dimulai dari permasalahan yang bersifat umum menuju permasalahan yang bersifat khusus. Sebagai cara untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul dipergunakan metode analisa bahan hukum deduktif, yaitu suatu metode penelitian berdasarkan konsep atau teori yang bersifat umum diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data, atau menunjukkan komparasi atau hubungan seperangkat data dengan seperangkat data yang lain dengan sistematis berdasarkan kumpulan bahan hukum yang diperoleh, ditambahkan pendapat para sarjana yang mempunyai hubungan dengan bahan

kajian sebagai bahan komparatif. Langkah-langkah selanjutnya yang dipergunakan dalam melakukan suatu penelitian hukum, yaitu :<sup>12</sup>

- a) Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan ;
- b) Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non-hukum ;
- c) Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan
- d) Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum
- e) Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

Langkah-langkah ini sesuai dengan karakter ilmu hukum sebagai ilmu yang bersifat preskriptif dan terapan. Sebagai ilmu yang bersifat preskripsi, ilmu hukum mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep-konsep hukum dan norma-norma hukum. Sebagai ilmu terapan, ilmu hukum menerapkan standar prosedur, ketentuan-ketentuan, rambu-rambu dalam melaksanakan aturan hukum. Oleh karena itu, langkah-langkah tersebut dapat diterapkan baik terhadap penelitian untuk kebutuhan praktis maupun yang untuk kajian akademis.

---

<sup>12</sup> *Ibid*, hlm.171

## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### 2.1 Tindak Pidana Korupsi

##### 2.1.1 Pengertian Tindak Pidana Korupsi

Sebelum menjelaskan pengertian tindak pidana penganiayaan, ada baiknya terlebih dahulu diulas tentang makna dari tindak pidana. Penjelasan terhadap pengertian tindak pidana sangatlah penting untuk dibahas, karena penjelasan tersebut akan memberikan pemahaman kapan suatu perbuatan dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan atau tindak pidana dan kapan tindak pidana dilakukan. Tindak pidana merupakan terjemahan kata *strafbaarfeit* dalam bahasa Belanda. Dilihat dari sudut pandang harfiahnya, *strafbaarfeit* itu terdiri dari kata *feit* yang dalam bahasa belanda berarti sebagian dari suatu kenyataan atau *een gedeelte van de werkelijkheid*, sedangkan *strafbaar* berarti dapat dihukum.<sup>13</sup> Secara harfiah kata *strafbaarfeit* dapat diterjemahkan sebagai sebagian dari suatu kenyataan yang dapat dihukum.<sup>14</sup>

*Strafbaarfeit* kemudian diterjemahkan dalam berbagai bahasa Indonesia oleh para sarjana-sarjana di Indonesia, antara lain : tindak pidana, delik, dan perbuatan pidana. Moeljatno merumuskan tentang *strafbaar feit* adalah :

Perbuatan yang dilarang oleh suatu aturan hukum, larangan tersebut disertai ancaman berupa pidana tertentu bagi siapa saja yang melanggar aturan, dapat pula dikatakan bahwa perbuatan pidana adalah perbuatan yang dilarang hukum dan diancam dengan

---

<sup>13</sup> R.Soesilo, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Serta Komentar-Komentarnya Lengkap Pasal Demi Pasal*, Politeia, Bogor, 1986, hlm. 116

<sup>14</sup> P.A.F. Lamintang, *Dasar-Dasar Hukum Pidana Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, hlm. 181.

pidana dimana larangan ditujukan pada perbuatan (kejadian atau keadaan yang ditimbulkan oleh kelakuan orang, sedangkan ancaman pidananya ditujukan pada orang yang menimbulkan kejahatan).<sup>15</sup>

Istilah “tindak pidana” itu sendiri sering dipakai dalam perundang-undangan karena tumbuhnya dari pihak Kementerian Kehakiman. Meskipun kata “tindak” lebih pendek dari pada kata “perbuatan” tetapi “tindak” tidak menunjuk kepada hal yang abstrak seperti perbuatan, melainkan hanya menyatukan keadaan konkrit, sebagaimana halnya dengan peristiwa dan perbedaan bahwa tindak adalah kelakuan, gerak-gerik atau sikap jasmaniah seseorang. Oleh karena itu, kata “tindak” tidak begitu dikenal, sehingga dalam penjelasan-penjelasan Moeljatno hampir selalu menggunakan kata perbuatan. Menurut Simons *strafbaar feit* adalah kelakuan yang diancam dengan pidana, yang bersifat melawan hukum, yang berhubungan dengan kesalahan dan dilakukan oleh orang yang mampu bertanggungjawab.<sup>16</sup> Dengan demikian menurut penulis tindak pidana merupakan perbuatan yang dilarang oleh hukum dan diancam dengan pidana.

Kata ‘Korupsi’ berasal dari kata asing, yaitu ‘*corrupt*’ yang merupakan paduan dari dua kata dalam bahasa latin *com* (bersama-sama) dan *rumpere* (pecah/jebol). Pengertian bersama-sama mengarah pada suatu bentuk kerjasama atau suatu perbuatan yang dilakukan dengan latar belakang kekuasaan.<sup>17</sup> Konotasi bersama-sama bisa dimaksudkan lebih dari 1 orang atau dapat pula dilakukan oleh satu orang yang memiliki kekuatan untuk menggerakkan orang lain. Tentunya kekuatan atau kekuasaan yang dimaksudkan adalah untuk

---

<sup>15</sup> Moeljatno, *Asas-Asas Hukum Pidana*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 2008, hlm. 59

<sup>16</sup> *Ibid*, hlm. 61

<sup>17</sup> Leden Marpaung, *Tindak Pidana Khusus*, Sinar Grafika, Jakarta, 1999, hlm.5



kepentingan dirinya sendiri. Mengenai konotasi dari rumpere yang berarti pecah atau jebol merujuk pada pengertian dampak atau akibat dari perbuatan korupsi (bahasa latin lain adalah *corruptus*). Artinya, tindakan korupsi dapat mengakibatkan kehancuran atau kerugian besar. Inilah yang membedakan pengertian tindak korupsi dengan tindak kriminal biasa seperti pencurian.<sup>18</sup> Tindak pidana pencurian hanya mengakibatkan kerugian sepihak, yaitu kerugian bagi korban, sedangkan korupsi dapat merugikan tidak hanya banyak orang akan tetapi juga negara dalam jumlah besar.

Korupsi (bahasa Latin: *corruptio* dari kata kerja *corrumpere* = busuk, rusak, menggoyahkan, memutarbalik, menyogok). menurut *Transparency International* adalah perilaku pejabat publik, baik politikus atau politisi maupun pegawai negeri, yang secara tidak wajar dan tidak legal memperkaya diri atau memperkaya mereka yang dekat dengannya, dengan menyalahgunakan kekuasaan publik yang dipercayakan kepada mereka.<sup>19</sup> Dalam ensiklopedia Indonesia disebut “korupsi” (dari bahasa Latin: *corruption* atau penyuapan ; *corruptore* atau merusak).<sup>20</sup> gejala dimana para pejabat, badan-badan Negara menyalahgunakan wewenang dengan terjadinya penyuapan, pemalsuan serta ketidakberesan lainnya. Adapun arti harfiah dari korupsi dapat berupa :<sup>21</sup>

- 1) Kejahatan kebusukan, dapat disuap, tidak bermoral, kejahatan, dan ketidakjujuran.
- 2) Perbuatan yang buruk seperti penggelapan uang, penerimaan sogok dan sebagainya.
- 3) Korupsi (busuk; suka menerima uang suap, uang sogok; memakai kekuasaan untuk kepentingan sendiri dan sebagainya.

---

<sup>18</sup> Evi Hartanti, *Tindak Pidana Korupsi*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hlm.36

<sup>19</sup> Alfi Fahmi, *Ensiklopedia Indonesia*, Media Press Indo, Jakarta, 2002, hlm.342

<sup>20</sup> Alfi Fahmi, *Ensiklopedia Indonesia*, Media Press Indo, Jakarta, 2002, hlm.342

<sup>21</sup> Ronny Rahman Nitibaskara, *Korupsi ; Tegakkan Hukum Gunakan Hukum*, Jakarta, Kompas Media Nusantara, 2007, hlm.26

- 4) Korupsi (perbuatan busuk seperti penggelapan uang, penerimaan uang sogok dan sebagainya);
- 5) Koruptor (orang yang korupsi).

### 2.1.2 Jenis-Jenis Tindak Pidana Korupsi

Pengaturan mengenai kategorisasi perbuatan korupsi sebagaimana yang diatur dalam Undang Undang Nomor 20 Tahun 2001 ini bersifat lebih rinci dibandingkan pengaturan yang ada dalam undang-undang sebelumnya. Berdasarkan penafsiran terhadap ketentuan-ketentuan yang ada dalam Undang Undang Nomor 20 Tahun 2001 jo Undang-undang Nomor 31 Tahun 1999 maka tindak pidana korupsi dikategorisasikan menjadi dua, yaitu tindak pidana korupsi dan tindak pidana yang berkaitan dengan tindak pidana korupsi. Kategorisasi pertama tersebut dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 5 sampai dengan Pasal 12 Undang Undang Nomor 20 Tahun 2001 jo Pasal 13 sampai dengan Pasal 16 Undang-undang Nomor 31 Tahun 1999. Kategorisasi kedua dapat dilihat dalam 21 sampai dengan Pasal 24 Undang-undang Nomor 31 Tahun 1999.

Kategorisasi pertama ini lebih mengacu terhadap pelaku tindak pidana korupsi, baik pelaku utama maupun pelaku yang sekedar memberikan bantuan sehingga memungkinkan terjadinya korupsi. Perincian dari kategorisasi tersebut adalah sebagai berikut :

- a) Korupsi yang terjadi antara pegawai negeri atau penyelenggara negara dengan pihak non penyelenggara negara berupa pemberian atau janji kepada pegawai negeri atau penyelenggara negara dengan maksud supaya pegawai negeri atau penyelenggara negara tersebut berbuat atau tidak berbuat sesuatu dalam jabatannya, yang bertentangan dengan

kewajiban, dilakukan berhubungan dengan sesuatu yang bertentangan dengan kewajiban, dilakukan atau tidak dilakukan dalam jabatannya (vide Pasal 5 ayat (1));

- b) Korupsi yang terjadi di lingkungan peradilan yang dapat mempengaruhi putusan perkara, dengan cara memberikan atau menjanjikan sesuatu kepada hakim (vide Pasal 6 ayat (1));
- c) Korupsi yang terjadi di lingkungan kegiatan pemborongan, pembangunan, dan pengadaan barang (vide Pasal 7 ayat (1)).
- d) Penggelapan uang atau surat berharga yang dilakukan oleh pegawai negeri atau orang selain pegawai negeri yang ditugaskan menjalankan suatu jabatan umum secara terus menerus atau sementara waktu (vide Pasal 8);
- e) Pemalsuan yang dilakukan oleh pegawai negeri atau orang lain selain pegawai negeri yang ditugaskan menjalankan suatu jabatan umum secara terus menerus atau sementara waktu (vide Pasal 9);
- f) Gratifikasi (pemberian uang, barang, rabat/diskon, komisi, pinjaman tanpa bunga, tiket perjalanan, fasilitas penginapan, perjalanan wisata, pengobatan cuma-cuma, dan lain sebagainya) yang diterima oleh pegawai negeri atau penyelenggara negara berkaitan dengan jabatan dan kewajibannya (vide Pasal 11 dan 12);
- g) Pemberian hadiah atau janji kepada pegawai negeri karena jabatan atau kedudukannya (Pasal 13);

- h) Pelanggaran terhadap ketentuan undang-undang lain baik secara formal maupun materiil yang mengkategorikan perbuatan tersebut sebagai tindak pidana korupsi (Pasal 14);
- i) Perbuatan percobaan pembantuan atau pemufakatan jahat untuk melakukan tindak pidana korupsi (Pasal 15);
- j) Perbuatan, yang terjadi di dalam wilayah Republik Indonesia, memberikan bantuan, kesempatan, sarana, atau keterangan untuk terjadinya tindak pidana korupsi (Pasal 16).

Kategorisasi kedua menitikberatkan pada perbuatan yang berkaitan dengan kategorisasi pertama, sebagai berikut :

- a) Perbuatan mencegah, merintang, atau menggagalkan secara langsung atau tidak langsung penyidikan, penuntutan, dan pemeriksaan di sidang terdakwa maupun para saksi dalam perkara korupsi (vide Pasal 21);
- b) Perbuatan tidak memberikan keterangan atau memberi keterangan yang tidak benar (vide Pasal 22);
- c) Pelanggaran terhadap ketentuan dalam Pasal 220, Pasal 231, Pasal 421, Pasal 442, Pasal 429 atau Pasal 430 Kitab Undang-undang Hukum Pidana (vide Pasal 23).

## **2.2 Perjanjian Kredit**

### **2.2.1 Pengertian Perjanjian Kredit**

Keberadaan kredit sangat erat kaitannya dengan perjanjian dimana perjanjian tersebut terjadi antara pihak bank selaku pihak yang memberikan kredit dan pihak nasabah yang menerima pinjaman kredit. Perjanjian kredit pada umumnya dituangkan secara tertulis. Pihak bank yang menetapkan persyaratan-

persyaratan kredit dan pihak nasabah menerima persyaratan yang telah ditetapkan, dengan ditandatanganinya perjanjian kredit itu. Berdasarkan hal tersebut, perjanjian kredit sangat erat kaitannya dengan keberadaan perjanjian sebagaimana diatur dalam hukum perdata, walaupun pengertian perjanjian kredit itu sendiri tidak disebutkan dalam KUH Perdata.

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil. Sebagai bentuk perjanjian prinsipil, maka perjanjian jaminan adalah *accessor-*nya. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti riil adalah terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitur<sup>22</sup>. Dilihat dari bentuknya, perjanjian kredit perbankan pada umumnya menggunakan bentuk perjanjian baku (*standart contract*). Berkaitan dengan hal tersebut, memang dalam prakteknya bentuk perjanjiannya telah disediakan oleh pihak bank sebagai kreditor sedangkan debitur hanya mempelajari dan memahaminya dengan baik. Perjanjian yang demikian disebut dengan perjanjian baku (*standart contract*), dimana dalam perjanjian tersebut pihak debitur hanya dalam posisi menerima atau menolak tanpa ada kemungkinan untuk melakukan negoisasi atau tawar menawar.

Debitur apabila menerima semua ketentuan dan persyaratan yang ditentukan oleh bank, maka ia berkewajiban untuk menandatangani perjanjian kredit tersebut, tetapi apabila debitur menolak, ia tidak perlu untuk menandatangani perjanjian kredit tersebut. Pada arti luas, kredit diartikan sebagai kepercayaan, begitu pula dengan kredit dalam bahasa latin yang disebut

---

<sup>22</sup> Hermansyah, *Hukum perbankan Nasional Indonesia (edisi revisi)*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2005), hlm.64-65



*credere* artinya percaya.<sup>23</sup> Maksud dari percaya bagi si pemberi kredit adalah ia percaya kepada si penerima kredit bahwa kredit yang disalurkaninya pasti akan dikembalikan sesuai dengan perjanjian. Sedangkan bagi si penerima kredit merupakan penerimaan kepercayaan sehingga mempunyai kewajiban untuk membayar sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan.

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Perbankan menyebutkan kredit sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Sedangkan pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Pengertian tersebut, menjelaskan bahwa prestasi yang wajib dilakukan oleh debitor atas kredit yang diberikan kepadanya adalah tidak semata-mata melunasi utangnya saja, tetapi juga disertai dengan bunga sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya. Kredit atau pembiayaan dapat berupa uang atau tagihan yang nilainya diukur dengan uang, misalnya bank membiayai kredit untuk pembelian rumah atau mobil. Kemudian adanya kesepakatan antara bank (kreditur) dengan nasabah penerima kredit (debitur),

---

<sup>23</sup> Bambang Sunggono, *Pengantar Hukum Perbankan*, (Bandung, CV Mandar Maju, 1998), hlm.45

bahwa mereka sepakat sesuai perjanjian yang telah dibuatnya. Dalam perjanjian tersebut, tercakup hak dan kewajiban masing-masing pihak, termasuk jangka waktu serta bunga yang ditetapkan bersama. Demikian pula dengan masalah sanksi apabila si debitur ingkar janji terhadap perjanjian yang telah dibuat bersama.

Pada perjanjian tersebut, tercakup hak dan kewajiban masing-masing pihak, termasuk jangka waktu serta bunga yang ditetapkan bersama. Demikian pula dengan masalah sanksi apabila si debitur ingkar janji terhadap perjanjian yang telah dibuat bersama. Berkaitan dengan pengertian kredit sebagaimana tersebut di atas, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga, termasuk : cerukan (*overdraft*), yaitu saldo negatif pada rekening giro nasabah yang tidak dapat dibayar lunas pada akhir hari ; pengambilalihan tagihan dalam rangka kegiatan anjak piutang ; dan pengambilalihan atau pembelian kredit dari pihak lain.<sup>24</sup>

### **2.2.2 Unsur-Unsur Kredit**

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas, dapat diuraikan hal-hal apa saja yang terkandung di dalam pemberian suatu fasilitas kredit atau dengan kata lain pengertian kredit jika dilihat secara utuh mengandung beberapa makna. Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian fasilitas kredit adalah kepercayaan, kesepakatan, jangka waktu, resiko dan balas jasa :

---

<sup>24</sup> *Ibid*, hlm.46

- a) Kepercayaan, Yaitu suatu keyakinan pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan (berupa uang, barang atau jasa) akan benar-benar diterima kembali di masa tertentu di masa yang akan datang. Kepercayaan ini diberikan bank, setelah dilakukan penelitian tentang nasabah baik secara intern maupun dari eksteren berikut penelitian kondisi masa lalu dan sekarang terhadap nasabah pemohon kredit.
- b) Kesepakatan, Disamping unsur percaya di dalam kredit juga mengandung unsur kesepakatan antara si pemberi kredit dengan si penerima kredit. Kesepakatan ini dituangkan dalam bentuk suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing.
- c) Jangka Waktu  
Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu itu mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka pendek, jangka menengah, atau jangka panjang.
- d) Resiko  
Adanya suatu tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan suatu resiko tidak tertagihnya atau macetnya pemberian kredit. Semakin panjang suatu kredit akan semakin besar resikonya demikian pula sebaliknya. Resiko ini menjadi tanggungan bank, baik resiko yang disengaja oleh nasabah yang lalai, maupun oleh resiko yang tidak disengaja, misalnya terjadi bencana alam atau bangkrutnya usaha nasabah tanpa ada unsur kesengajaan lainnya.
- e) Balas Jasa  
Merupakan keuntungan atas pemberian suatu kredit atau jasa tersebut yang dikenal dengan nama bunga. Balas jasa dalam bentuk bunga dan biaya administrasi kredit ini merupakan keuntungan bank. Sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip syari'ah balas jasa ditentukan dengan bagi hasil.<sup>25</sup>

Setiap perjanjian tentu mengandung adanya prestasi dan kontraprestasi.

Terkait itu, dalam perjanjian kredit sejak saat adanya kesepakatan atau persetujuan dari kedua belah pihak (bank dan nasabah debitor) telah menimbulkan hubungan hukum atau menimbulkan hak dan kewajiban dan masing-masing pihak sesuai kesepakatan yang telah mereka sepakati sebagaimana tertuang dalam perjanjian yang telah dibuat.

---

<sup>25</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1999), hlm.97-98

### 2.2.3 Tujuan dan Fungsi Kredit

Pemberian suatu fasilitas kredit mempunyai tujuan tertentu. Tujuan pemberian kredit tersebut tidak akan terlepas dari misi bank tersebut didirikan. Suatu kredit dapat diberikan dengan jaminan atau tanpa jaminan. Kredit tanpa jaminan sangat membahayakan posisi bank, mengingat nasabah mengalami suatu kemacetan maka akan sulit untuk menutupi kerugian terhadap kredit yang disalurkan. Sebaliknya dengan jaminan kredit akan relatif lebih aman mengingat setiap kredit macet akan dapat ditutupi oleh jaminan tersebut.

Sebelum suatu kredit diberikan, maka bank harus merasa yakin bahwa kredit yang diberikan akan kembali. Keyakinan bank tersebut diperoleh melalui penilaian kredit sebelum kredit tersebut disalurkan. Dalam memberikan kredit dikenal dengan istilah prinsip yang meliputi 5 (lima) asas penting, yaitu :

- a) *Character* (watak) ;
- b) *Capacity* (kemampuan) ;
- c) *Capital* (modal) ;
- d) *Conditions* ; dan
- e) *Collateral* (jaminan)<sup>26</sup>

Prinsip 5C dalam pemberian kredit tersebut di atas telah digunakan selama bertahun-tahun dan kenyataannya pada saat ini masih terus dipergunakan. Karakter tidak diragukan lagi adalah faktor yang sangat penting untuk dipertimbangkan jika ingin memberikan kredit. Saat debitur tidak jujur, curang, ataupun *incompetence*, maka kredit tidak akan berhasil tanpa perlu memperhatikan faktor-faktor lainnya. Orang yang tidak jujur ataupun curang

---

<sup>26</sup> Hermansyah, *Op.Cit.* hlm.64-65

akan selalu mencari jalan untuk mengambil keuntungan. Seseorang yang *incompetence* menjalankan bisnis tidak diragukan lagi akan menjalankan bisnisnya dengan buruk, dan hasilnya kredit akan mengandung resiko tinggi. Jika seseorang tidak ingin membayar kembali kreditnya, kemungkinan ia akan mencari jalan untuk menghindari membayar kembali. Terkait itu, penilaian karakter debitur harus ditentukan sejak ia memulai langkah pertama untuk mendapatkan pinjaman. Saat menentukan karakter, debitur harus mampu menunjukkan kepada bank bahwa ia adalah orang yang jujur dan dapat diandalkan. Terkait itu dibutuhkan adanya *track record* dari yang bersangkutan. Tentu saja untuk melakukan hal ini sangat sulit. Di Indonesia informasi tentang nasabah dapat diperoleh melalui sistem informasi kredit yang dimiliki Bank Indonesia. Namun karena tidak adanya sistem “kenal diri” yang berlaku nasional sehingga seorang dapat memiliki identitas diri lebih dari satu informasi itu seringkali tidak akurat.

Modal (*capital*) adalah berhubungan dengan kekuatan keuangan dari si peminjam. Ada beberapa cara untuk menentukan apakah modal seseorang itu memuaskan. Langkah pertama adalah mendapatkan laporan *asset* dan *passiva* dari si peminjam dan harus dipastikan data tersebut akurat. Beberapa lembaga pinjaman mempunyai aturan-aturan pinjaman yang memuat batas ratio maksimal *asset* dan *passiva*. *Conditions*, dapat dilihat melalui dua kategori, yaitu kondisi internal dan kondisi eksternal yang akan mempengaruhi peminjam dan kemampuan debitur untuk mengembalikan. Kedua belah pihak baik bank maupun debitur menyusun kontrak yang memuat hal-hal yang berkaitan dengan kredit, biaya dan bunga. Bank berhak mengetahui tujuan dari pinjaman. Hal ini



membantu bank menilai resiko dari pinjaman, tipe dari produk pinjaman dan keamanan apa yang diperlukan. Bank tidak memberikan kredit untuk tujuan yang illegal misalnya memberikan kredit untuk tujuan yang dapat membahayakan lingkungan. *Collateral* (agunan) diperlukan untuk menanggung pembayaran kredit macet. Calon debitur umumnya diminta untuk menyediakan jaminan berupa agunan yang berkualitas tinggi yang nilainya minimal sebesar jumlah kredit atau pembiayaan yang diterimanya. Agunan berfungsi sebagai jaminan tambahan. Kesulitan bank dalam melakukan analisis dengan menggunakan prinsip 5 C sebagaimana dikemukakan di atas dapat diatasi dengan adanya skim penjaminan atau skim asuransi kredit. Dengan adanya skim tersebut maka bank lebih mudah menilai risiko kredit yang diberikannya.

## **2.3 Hak Tanggungan**

### **2.3.1 Pengertian Hak Tanggungan**

Undang-Undang Hak Tanggungan yang diundangkan pada tanggal 9 April 1996 melalui Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, merupakan suatu kemajuan dalam pembangunan Hukum Agraria di Indonesia. Dengan berlakunya undang-undang tersebut maka sejak saat itu segala hal yang berkaitan dengan hak tanggungan atas tanah dilaksanakan menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Hal ini berarti pula perintah dari ketentuan Pasal 51 UUPA yang memerintahkan untuk pembuatan Undang-Undang Hak Tanggungan telah terlaksana dengan adanya undang-undang ini.<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> M. Isnaeni, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Dalam Kerangka Tata Hukum Indonesia*, (Jurnal Hukum Ekonomi, Agustus 1996), Edisi V, hlm.34

Adapun yang dimaksud dengan hak tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 angka Undang-Undang Hak Tanggungan adalah : “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”.<sup>28</sup>

Definisi tersebut mengandung pengertian bahwa Hak Tanggungan adalah identik dengan hak jaminan, yang bilamana dibebankan atas tanah Hak Milik, tanah Hak Guna Bangunan dan/atau tanah Hak Guna Usaha memberikan kedudukan utama kepada kreditur-kreditur tertentu yang akan menggeser kreditur lain dalam hal si berhutang (debitor) cidera janji atau wanprestasi dalam pembayaran hutangnya, dengan perkataan lain dapat dikatakan bahwa pemegang hak tanggungan pertama lebih Preferent terhadap kreditur-kreditur lainnya. Hal ini lebih ditegaskan lagi dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang mengatakan “apabila debitor cidera janji (wanprestasi), pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum, serta mengambil hasil penjualan objek hak tanggungan tersebut untuk pelunasan hutangnya.” Ada beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan dalam definisi Hak Tanggungan tersebut di atas, yaitu :<sup>29</sup>

---

<sup>28</sup> *Ibid*, hlm.34

<sup>29</sup> *Ibid*, hlm.36

- a) Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
- b) Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
- c) Hak Tanggungan tidak hanya dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
- d) Utang yang dijamin harus suatu utang yang tertentu.
- e) Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Dengan lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan, yang selama ini pengaturannya menggunakan ketentuan-ketentuan *Creditverband* dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Hak tanggungan menjadi satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah. Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun, pada kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan turut pula dijamin.<sup>30</sup> Sebagaimana diketahui bahwa Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan Asas Pemisahan Horizontal, yang menjelaskan bahwa setiap perbuatan hukum

---

<sup>30</sup> Ahmad Ali, *Menguak Takbir Hukum, Suatu Kajian Filosofis Dan Sosiologis*, (Jakarta : Chandra Pratama, 1996), hlm 94-95

mengenai hak-hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.

Pada Prinsip Hukum Perdata menganut asas perlekatan vertikal, yang mana hak milik atas sebidang tanah yang di dalamnya mengandung pemilikan dari segala apa yang ada di atasnya dan di dalam tanah (Pasal 571 KUH Perdata). Oleh karena itu, untuk menghindari keraguan mengenai hal ini, maka pada Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan mengisyaratkan perlunya dengan tegas dinyatakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas tanah tersebut, apakah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut dengan bangunan tanam-tanaman yang ada di atasnya.<sup>31</sup>

### 2.3.2 Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa Hak atas Tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah :

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

---

<sup>31</sup> *Ibid*, hlm.108

- 5) Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

Hak-hak atas Tanah tersebut merupakan hak-hak yang sudah dikenal dan diatur di dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Namun selain hak-hak tersebut, ternyata dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan ini memperluas hak-hak tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang selain hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, objek hak tanggungan dapat juga berupa :

- a) Hak Pakai atas tanah Negara. Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftarkan dan menurut sifatnya dapat di pindahtangankan dan dibebani dengan hak tanggungan;
- b) Begitu pula dengan Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 27 jo Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun) juga dimasukkan dalam objek hak tanggungan. Bahkan secara tradisional dari Hukum Adat memungkinkan bangunan yang ada di atasnya pada suatu saat diangkat atau dipindahkan dari tanah tersebut.

Undang-Undang Hak Tanggungan menetapkan bahwa hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. Undang-Undang Hak Tanggungan tidak memerinci hak guna bangunan yang mana yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan. Hak guna bangunan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah ada



tiga macam, yaitu Hak Guna Bangunan atas tanah negara, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik.<sup>32</sup>

Dari tiga macam Hak Guna Bangunan tersebut seharusnya Undang-Undang Hak Tanggungan menetapkan bahwa hanya Hak Guna Bangunan atas tanah negara dan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan, sedangkan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan, dikarenakan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik meskipun wajib didaftar akan tetapi tidak dapat dipindahtangankan kepada pihak lain. Mengenai subjek Hak Tanggungan ini diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan, dari ketentuan dua pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang menjadi subjek hukum dalam hak tanggungan adalah subjek hukum yang terkait dengan perjanjian pemberi hak tanggungan. Di dalam suatu perjanjian hak tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu sebagai berikut :<sup>33</sup>

- a) Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek hak tanggungan (debitor).
- b) Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima Hak Tanggungan sebagai jaminan dari pihutang yang diberikannya.

Dalam Pasal 8 dan Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan memuat ketentuan mengenai subjek Hak Tanggungan, yaitu sebagai berikut :

- a) Pemberi Hak Tanggungan, adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan

---

<sup>32</sup> M. Isnaeni, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Dalam Kerangka Tata Hukum di Indonesia*, (Jurnal Ekonomi, Edisi V, Agustus 1996), hlm. 34.

<sup>33</sup> *Ibid*, hlm.36

hukum terhadap objek hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan itu dilakukan.

- b) Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang mendapatkan pelunasan atas piutang yang diberikan.

Yang dapat menjadi subjek Hak Tanggungan selain Warga Negara Indonesia adalah Warga Negara Asing. Dengan ditetapkannya hak pakai atas tanah negara sebagai salah satu objek hak tanggungan, bagi warga negara asing juga dimungkinkan untuk dapat menjadi subjek hak tanggungan apabila memenuhi syarat. Sebagai pemegang hak tanggungan yang berstatus Warga Negara Indonesia, badan hukum Indonesia, Warga Negara Asing atau badan hukum asing tidak disyaratkan harus berkedudukan di Indonesia. Oleh karena itu jika perjanjian kreditnya dibuat di luar negeri dan pihak pemberi kreditnya orang asing atau badan hukum asing yang berdomisili di luar negeri dapat pula menjadi pemegang Hak Tanggungan, sepanjang perjanjian kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Republik Indonesia (penjelasan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan).

Apabila salah satu pihak, pemberi hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan, berdomisili di luar Indonesia baginya harus pula mencantumkan domisili pilihan di Indonesia dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih. Bagi mereka yang akan menerima hak tanggungan, haruslah memperhatikan ketentuan dari Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menentukan, bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap

objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut di atas harus ada (harus telah ada dan masih ada) pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan.

Hak tanggungan merupakan suatu istilah baru untuk lembaga jaminan maupun pelaksanaan dari ketentuan undang-undang tentang adanya pranata jaminan hutang dengan tanah sebagai agunannya yang disebut Hak Tanggungan (harus dibedakan dengan istilah Pertanggungan untuk kegiatan asuransi). Dalam hal ini setiap perjanjian yang bermaksud untuk memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, atau meminjam uang dengan jaminan hak tanggungan harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam undang-undang ini disebut Pejabat). Akta tersebut bentuknya ditentukan oleh Menteri Agraria. Dari pernyataan ini dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan juga merupakan salah satu hak atas tanah yang wajib didaftarkan.

Adanya kewajiban untuk mendaftarkan Hak Tanggungan ditujukan untuk menjamin kepastian hukum kepada pemberi dan penerima Hak Tanggungan dan untuk memberikan perlindungan hukum manakala salah satu pihak mengadakan tindakan-tindakan yang merugikan pihak lainnya. Sebagai contoh ketika pemberi Hak Tanggungan tidak dapat melunasi hutang yang dipinjamnya dari pemegang hak tanggungan, maka dengan adanya pendaftaran Hak Tanggungan, pemegang hak tanggungan mempunyai kekuatan hukum yang kuat untuk mendapatkan pembayaran atas piutangnya dengan cara mengeksekusi tanah yang dibebani

Hak Tanggungan.<sup>34</sup> Dari uraian di atas dapat diketahui bahwa adanya pendaftaran hak tanggungan sangat penting bagi pemegang hak tanggungan (pihak yang memberikan pinjaman dengan jaminan tanah) karena dengan didaftarkannya hak tanggungan tersebut kedudukannya menjadi kuat secara hukum. Dengan demikian pihak yang paling berkepentingan atas pendaftaran hak tanggungan adalah pihak pemegang hak tanggungan.

### 2.3.3 Asas Hak Tanggungan

Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu mempunyai empat asas, yaitu sebagai berikut :  
Memberikan kedudukan yang diutamakan (Preferent) kepada kreditornya. Hal ini berarti bahwa kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai hak didahulukan di dalam mendapatkan pelunasan atas pihutangnya dari pada kreditor-kreditor lainnya atas hasil penjualan benda yang dibebani hak tanggungan tersebut :<sup>35</sup>

- 1) Memberikan kedudukan yang diutamakan (Preferent) kepada kreditornya. Hal ini berarti bahwa kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai hak didahulukan di dalam mendapatkan pelunasan atas pihutangnya dari pada kreditor-kreditor lainnya atas hasil penjualan benda yang dibebani hak tanggungan tersebut
- 2) Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada artinya benda-benda yang dijadikan objek hak tanggungan itu tetap terbebani hak tanggungan walau di tangan siapapun benda itu

---

<sup>34</sup> *Ibid*, hlm.108

<sup>35</sup> Sutan Remy Sjahdani, *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan; Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*, (Bandung : Alumni, 1999), hlm. 383

berada. Jadi meskipun hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan tersebut telah beralih atau berpindah-pindah kepada orang lain, namun hak tanggungan yang ada tetap melekat pada objek tersebut dan tetap mempunyai kekuatan mengikat.

- 3) Memenuhi Asas Spesialitas dan Publisitas. Asas Spesialitas maksudnya wajib dicantumkan berapa yang dijamin serta benda yang dijadikan jaminan, juga identitas dan domisili pemegang dan pemberi Hak Tanggungan yang wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Asas Publisitas maksudnya wajib dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- 4) Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, artinya dapat dieksekusi seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti.

Disamping itu, hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan di dalam APHT. Hal ini berarti suatu hak tanggungan membebani secara utuh benda yang menjadi objeknya dan setiap bagian daripadanya. Oleh karena itu, apabila sebagian dari hutang dibayar, pembayaran itu tidak membebaskan sebagian dari benda yang dibebani hak tanggungan. Penyimpangan terhadap asas ini hanya dapat dilakukan apabila hal tersebut diperjanjikan secara tegas di dalam APHT yang bersangkutan. Jadi, dalam hal ini pemilik bangunan berbeda dari pemilik hak atas tanah dimana bangunan tersebut berdiri. Dengan kata lain pemegang Hak Guna Bangunan bukanlah pemegang hak atas tanah dimana bangunan tersebut didirikan..



## 2.4 Teori Yang Dipergunakan

### 2.4.1 Teori Kepastian Hukum

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma, dimana norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*.<sup>36</sup> Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>37</sup> Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut :

1. Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*). Asas ini meninjau dari sudut yuridis.
2. Asas keadilan hukum (*gerechtigheit*). Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan
3. Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid* atau *doelmatigheid* atau *utility*).<sup>38</sup>

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum Positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan Kaum Fungsionalis mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa “*summum ius, summa injuria, summa lex*,

---

<sup>36</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta : Kencana, 2008), hlm.158

<sup>37</sup> *Ibid*, hlm.158

<sup>38</sup> Dwika, *Keadilan dari Dimensi Sistem Hukum*, <http://hukum.kompasiana.com>. diakses pada tanggal 24 Juli 2017 pukul 21.08 WIB

*summa crux*” yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang paling substantif adalah keadilan.<sup>39</sup> Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.<sup>40</sup>

Sudah umum bilamana kepastian sudah menjadi bagian dari suatu hukum, hal ini lebih diutamakan untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan jati diri serta maknanya, karena tidak lagi dapat digunakan sebagai pedoman perilaku setiap orang. Kepastian sendiri hakikatnya merupakan tujuan utama dari hukum. Saat dilihat secara historis banyak perbincangan yang telah dilakukan mengenai hukum semenjak Montesquieu mengeluarkan gagasan mengenai pemisahan kekuasaan. Keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum, karena keteraturan merupakan inti dari kepastian itu sendiri.<sup>41</sup>

Berdasar keteraturan akan menyebabkan seseorang hidup secara berkepastian dalam melakukan kegiatan yang diperlukan dalam kehidupan masyarakat. Kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum

---

<sup>39</sup> Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, (Yogyakarta : Laksbang Pressindo, 2010), hlm.59

<sup>40</sup> Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1999), hlm.23

<sup>41</sup> *Ibid*, hlm.27

tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Dalam kaitannya dengan pembahasan dalam penyusunan tesis ini bahwa teori kepastian hukum timbul dari adanya perjanjian yang dibuat berdasarkan ketentuan tentang syarat sahnya perjanjian dalam ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata. Selain itu terkait teori kepastian hukum dalam perjanjian, disebutkan dalam ketentuan Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdata yaitu : Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian mengikat bagi para pihak yang membuatnya sehingga bagi para pihak perjanjian tersebut sama kedudukannya sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

#### **2.4.2 Teori Perlindungan Hukum**

Pasal 1 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, menyatakan bahwa Negara Indonesia adalah Negara hukum, artinya adalah penyelenggaraan Negara di segala bidang harus didasarkan pada aturan hukum yang adil dan pasti sehingga tidak didasarkan pada kepentingan ekonomi semata. Dalam hal ini setiap warga negara sama kedudukannya dalam hukum dan setiap warga negara berhak memperoleh perlindungan hukum yang memadai. Selanjutnya dalam Pasal 28D ayat (1) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa “setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta

perlakuan yang sama dihadapan hukum”, artinya pengakuan hukum, jaminan hukum, perlindungan hukum, dan kepastian hukum yang diberikan kepada setiap warga Negara harus berdasarkan pada asas keadilan dan kesetaraan hukum.

Perlindungan hukum bila dijelaskan harfiah dapat menimbulkan banyak persepsi. Sebelum mengurai perlindungan hukum dalam makna yang sebenarnya dalam ilmu hukum, menarik pula untuk mengurai sedikit mengenai pengertian-pengertian yang dapat timbul dari penggunaan istilah perlindungan hukum, yakni Perlindungan hukum bisa berarti perlindungan yang diberikan terhadap hukum agar tidak ditafsirkan berbeda dan tidak cederai oleh aparat penegak hukum dan juga bisa berarti perlindungan yang diberikan oleh hukum terhadap sesuatu.

Soetijono<sup>42</sup> mendefinisikan perlindungan hukum sebagai tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia. Pada prinsipnya, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.

Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan

---

<sup>42</sup> Soetijono, *Rule Of Law* (Supremasi Hukum), Surakarta, Universitas 11 Maret Surakarta, 2003, hlm.27

dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu :<sup>43</sup>

- 1) Perlindungan Hukum Preventif.  
Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.
- 2) Perlindungan Hukum Represif.  
Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

Perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif (pencegahan) maupun dalam bentuk yang bersifat represif (pemaksaan), baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

Perlindungan hukum sebagaimana diuraikan oleh Barda Nawawi Arief bahwa terpenuhinya hak-hak dan kewajiban seseorang, baik itu kepada individu maupun kelompok. Perlindungan hukum tersebut, menyangkut pula terhadap korban. Hal tersebut merupakan bagian dari perlindungan kepada masyarakat sebagai konsekwensi logis dari teori kontrak sosial (*social contract argument*) dan teori solidaritas sosial (*social solidarity argument*).<sup>44</sup>

---

<sup>43</sup> Philipus M. Hadjon. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya, PT. Bina Ilmu, 2007, hlm.63

<sup>44</sup> Barda Nawawi Arief, *Masalah Penegakan Hukum dan Kebijakan Penanggulangan Kejahatan*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 54



Pada dasarnya setiap warga negara sama kedudukannya dalam hukum. Setiap warga negara berhak mendapatkan perlindungan hukum tanpa terkecuali. Perlindungan hukum harus sejalan dengan tujuan hukum secara umum, yaitu untuk menegakkan keadilan, sehingga ketertiban dan ketentraman masyarakat dapat diwujudkan. Hukum ditempatkan sebagai institusi sosial yang memiliki fungsi vital dalam kehidupan sosial. Roscoe Pounds menyebutkan bahwa : Hukum itu adalah keseimbangan kepentingan, bahwa : hukum itu adalah menata kepentingan-kepentingan yang ada dalam masyarakat. Kepentingan-kepentingan tersebut harus ditata sedemikian rupa agar tercapai keseimbangan yang proporsional. Perlindungan hukum pada akhirnya mewujudkan keseimbangan kepentingan dalam masyarakat.<sup>45</sup> Perlindungan hukum dalam kaitannya dengan pembahasan khususnya permasalahan kedua tentang perlindungan hukum perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang hak tanggungan terhadap objek jaminan yang disita pengadilan terkait kasus korupsi.

---

<sup>45</sup> Roscoe Pounds dalam Bernard L. Tanya, *Teori Hukum ; Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, (Surabaya : CV.Kita, 2006) , hlm.36

## BAB V

### PENUTUP

#### 5.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada bab-bab sebelumnya, dapat dikemukakan beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang Hak Tanggungan sebagai kreditur separatis terhadap tindakan penyitaan objek Hak Tanggungan yang dilakukan negara melalui putusan pengadilan karena terkait kasus korupsi secara preventif diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dimana objek Hak Tanggungan yang disita oleh pengadilan tersebut tetap menjadi kewenangan kreditur pemegang Hak Tanggungan, namun objek Hak Tanggungan tersebut beralih sementara kepada Negara sebagai barang bukti hasil kejahatan tindak pidana korupsi hingga perkara tersebut mempunyai putusan hukum tetap. Perlindungan hukum secara represif diberikan dengan pengadilan mengutamakan kedudukan dan kepentingan kreditur sebagai pemegang sertipikat jaminan Hak Tanggungan berdasarkan akta autentik APHT yang telah dibuat oleh PPAT dan didaftarkan di kantor pertanahan.
2. Status hukum objek jaminan Hak Tanggungan yang disita oleh pengadilan karena berkaitan dengan kasus tindak pidana korupsi untuk sementara waktu berada dalam pengawasan negara yang disimpan di dalam Rumah Penyimpanan Benda Sitaan Negara, namun kedudukan hukum dari objek Hak Tanggungan tersebut tetap sebagai jaminan hutang kepada kreditur

sebagai pemegang sertipikat Hak Tanggungan. Oleh karena itu, kreditur/bank sebagai penerima Hak Tanggungan yang berstatus sebagai kreditur *preference* tidak dapat lagi melakukan eksekusi terhadap objek jaminan Hak Tanggungan tersebut untuk sementara waktu dalam pengambilan pelunasan piutangnya. Oleh karena itu upaya hukum kepada debitur pemberi Hak Tanggungan yang dapat dilakukannya oleh kreditur/bank adalah dengan mengajukan gugatan perdata terhadap harta kekayaan lainnya milik debitur agar dapat dilakukan penyitaan oleh pengadilan untuk mengambil pelunasan dari piutang kreditur..

## 5.2 Saran

Bertitik tolak kepada permasalahan yang ada dan dikaitkan dengan kesimpulan di atas, dapat diberikan saran sebagai berikut :

1. Hendaknya benda yang telah diikat dengan jaminan hutang khususnya Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dibidang hukum acara perdata dan hukum penyitaan tidak dibenarkan dilakukan penyitaan oleh pengadilan karena kewenangan dari benda yang menjadi objek jaminan Hak Tanggungan tersebut berada di tangan kreditur pemegang Hak Tanggungan kecuali apabila terdapat indikasi itikad tidak baik atau maksud terselubung dari debitur maupun kreditur dalam upaya menyelamatkan harta benda debitur yang diperoleh dari tindak pidana korupsi agar tidak disita oleh pengadilan
2. Hendaknya perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang Hak Tanggungan sebagai kreditur *preference* lebih dijamin hak-haknya di dalam peraturan perundang-undangan tentang Hak Tanggungan dengan melakukan

revisi terhadap Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, khususnya mengenai objek jaminan Hak Tanggungan yang terkait dengan kasus tindak pidana korupsi sehingga dapat lebih memberikan perlindungan hukum kepada kreditur pemegang sertipikat jaminan Hak Tanggungan apabila terjadi penyitaan objek Hak Tanggungan oleh Negara melalui pengadilan.



DAFTAR PUSTAKA

**A. Buku:**

Akbar Kurnia Wahyudi, *Perbankan Indonesia*, Jakarta : Bintang Cemerlang Pressindo, 2002

Alfi Fahmi, *Ensiklopedia Indonesia*, Media Press Indo, Jakarta, 2002

Achmadi Purwanto, *Hukum Jaminan Hak Tanggungan Dalam Kredit Perbankan*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2007

Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010

Arie. S. Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan ekonomi, Suatu Kumpulan Karangan*, Cetakan Kedua, Badan Penerbit Fakultas Hukum Uniersitas Indonesia, Depok, 2002

Ahmad Ali, *Menguak Takbir Hukum, Suatu Kajian Filosofis Dan Sosiologis*, Jakarta : Chandra Pratama, 1996

Abdul Wahid dan Muhammad Irfan, *Penegakan Hukum Terhadap Kejahatan*

Ahmad Ali, *Menguak Takbir Hukum, Suatu Kajian Filosofis Dan Sosiologis*, Jakarta, Chandra Pratama, 1996

-----, *Materi Tindak Pidana dan Pertanggungjawaban Pidana*, Surabaya, Fakultas Hukum Universitas Surabaya, 2011

Adami Chazawi, *Pelajaran Hukum Pidana Bagian I, Stelsel Pidana, Tindak Pidana, Teori-Teori Pemidanaan & Batas Berlakunya Hukum Pidana*, P.T. Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2002

Andi Hamzah, *Asas-Asas Hukum Pidana*, Jakarta, Rineka Cipta, 2008

Arief Sidharta, *Hukum dan Logika*, Bandung, Alumni, 2006

Bambang Waluyo, *Sistem Pembuktian Dalam Peradilan Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, 1996

Bambang Herwanto, *Hukum Jaminan Hak Tanggungan Dalam Teori dan Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009

Bambang Sunggono, *Pengantar Hukum Perbankan*, Bandung, CV Mandar Maju, 1998

Barda Nawawi Arief, *Kebijakan Legislasi Mengenai Penetapan Pidana Penjara Dalam Penanggulangan Kejahatan*, Bandung, Pioner Jaya, 1981



- Bernard L. Tanya, *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Surabaya, CV.Kita, 2006
- Evi Hartanti, *Tindak Pidana Korupsi*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005
- Elli Erawaty, *Beberapa Pemikiran Tentang Hak Tanggungan*, Bandung, Eressco, 2008
- Hermansyah, *Hukum perbankan Nasional Indonesia (edisi revisi)*, Jakarta :Kencana Prenada Media Group, 2005
- Kansil dan Cristhine Kansil, *Pokok-Pokok Hukum Pidana*, Jakarta, Pradnya Paramita, 2007
- Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1999
- Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari dan Memahami Hukum*, Yogyakarta, Laksbang Pressindo, 2010
- Fernando M Manulang, *Menggapai Hukum Berkeadilan, Tinjauan Hukum Kodrat dan Antinomy Nilai*, Jakarta, Kompas, 2007
- Gatot Supramono, *Kredit Perbankan, Masalah dan Pemecahannya Suatu Tinjauan Yuridis*, Jakarta, Djambatan, 2008
- H. M. Ridhwan Indra, *Mengenal Undang-Undang Hak Tanggungan*, Jakarta :Cetakan Pertama, Penerbit CV Trisula, 1997
- Irma Devita Purnamasari, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*, Kaifa, Bandung, 2011
- Jan Remmelink, *Hukum Pidana*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, 2003
- J.J.H Bruggink, Alih Bahasa Arief Sidharta, *Refleksi tentang Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1996
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2005
- Leden Marpaung, *Tindak Pidana Khusus*, Sinar Grafika, Jakarta, 1999
- Mandala Manurung dan Prathama Rahardja, *Uang, Perbankan, dan Ekonomi Moneter*. Jakarta: Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia. 2004

- Marwadi Halim, *Penyitaan Dalam Tindak Pidana Korupsi Berdasarkan KUHP*, Bumi Aksara, Bandung, 2008
- Mariam Darus Badruzaman, *Dasar-dasar Perjanjian Hukum*, Alumni, Bandung, 1996
- Mardianto Rustandi, *Gugatan Pihak Ketiga Terhadap Penyitaan Objek Hak Tanggungan Milik Debitur yang Terkait Kasus Korupsi*, Media Ilmu, Surabaya, 2009
- M.Arief Amrullah, *Politik Hukum Pidana: Perlindungan Korban Kejahatan Ekonomi Di Bidang Perbankan Dalam Perspektif Bank Sebagai Pelaku (Offender)*, Yogyakarta, Genta Publishing, 2015
- M. Isnaeni, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Dalam Kerangka Tata Hukum di Indonesia*, Jurnal Ekonomi, Edisi V, Agustus 1996
- Moeljatno, *Perbuatan Pidana dan Pertanggungjawaban Pidana*, Yogyakarta, Universitas Gadjah Mada, 1989
- , *Asas-Asas Hukum Pidana*. Jakarta, Rineka Cipta, 2002
- Muladi dan Barda Nawawi Arief, *Teori-Teori dan Kebijakan Pidana*, Bandung, Alumni, 2005
- Muhammad Nurmadi, *Kedudukan Objek Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Perbankan*, Jakarta, Pustaka Ilmu, 2008
- P.A.F. Lamintang, *Dasar-Dasar Hukum Pidana Indonesia*, Bandung, PT.Citra Aditya Bakti, 1997
- P.A.F. Lamintang dan Theo Lamintang, *Delik-Delik Khusus Kejahatan Melanggar Norma Kesusilaan dan Norma Kepatutan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2011
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Kencana, 2008
- , *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2016
- Philipus M. Hadjon. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya, PT. Bina Ilmu, 2007
- Purwoe Sudarnoto, *Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Dalam Praktek Perbankan*, Bumi Aksara, Bandung, 2007
- Rahman Hasanuddin, *Kekuatan Hukum Eksekutorial Hak Tanggungan*, Bandung, Remaja Rosdakarya, 2010

- Ronny Rahman Nitibaskara, *Korupsi ; Tegakkan Hukum Gunakan Hukum*, Jakarta, Kompas Media Nusantara, 2007
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta, Rinneka Cipta, 1988
- Rosa Agustina, *Prosedur dan Tata Cara Eksekusi Objek Hak Tanggungan*, Surabaya, Citra Ilmu, 2007
- R.Soesilo, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Serta Komentar-Komentarnya Lengkap Pasal Demi Pasal*, Bogor, Politeia, 1986
- Ridwuan Khairandy, *Problematika Yuridis Eksekusi Hak Tanggungan*, Jakarta, Kencana, 2008
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2004
- Siti Hadijatul Hidayah, *Birokrasi dan Pembentukan Civil Society*, Jakarta : Pukad Hali, Press, 2004
- Satochid Kartanegara, *Kumpulan Catatan Kuliah Hukum Pidana II, Tahun 1954-1955*, disusun oleh Mahasiswa PTIK Angkatan V
- Schaffmeister, Keijzer, dan Sutorius, *Hukum Pidana*, Yogyakarta, Liberty, 1995
- Soerjono Soekanto, *Tata Cara Penyusunan Karya Tulis Ilmiah (bidang hukum)*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1983
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta, Liberty, 2002
- Sutan Remy Sjahdani, *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan; Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*, Bandung : Alumni, 1999
- Sudjana Rivai, *Analisis Yuridis Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 Dalam Kaitannya Dengan Praktek Pemberian Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Perbankan*, Tarsito, Bandung,
- Tim Penyusun KBBI, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta, Bina Pustaka, 1994
- WJS. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta, PN Balai Pustaka, 1984
- Wahyu Muliatno, *Analisis Yuridis Penetapan Sita Terhadap Objek Hak Tanggungan* Surabaya, Suluh Ilmu, 2007

**B. Peraturan Perundang-undangan:**

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1946 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana;

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana;

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria.

Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT)

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi.

**C. Putusan Pengadilan:**

Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 18/Pid-Sus-TPK/2014/PN.Mdo

Putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor 70/Pdt. BTH/2015/PN.Bit

**D. Jurnal dan Karya Ilmiah:**

Satjipto Rahardjo & M. Isnaeni, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Dalam Kerangka Tata Hukum Indonesia*, (Jurnal Hukum Ekonomi, Agustus 1996), Edisi V