



**SKRIPSI**

**KEDUDUKAN BANK SEBAGAI KREDITUR PREFEREN  
DALAM JAMINAN HAK TANGGUNGAN  
(PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1731 K/PDT/2011)**

*The Position Of Bank As A Preference Creditor In  
Guaranteed Land Mortgage  
(Verdict Of Supreme Courts Number 1731 K/Pdt/2011)*

**AHMAD RIJALURROHIM**  
NIM : 140710101483

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2019**

**SKRIPSI**

**KEDUDUKAN BANK SEBAGAI KREDITUR PREFEREN  
DALAM JAMINAN HAK TANGGUNGAN  
(PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1731 K/PDT/2011)**

*The Position Of Bank As A Preference Creditor In  
Guaranteed Land Mortgage  
(Verdict Of Supreme Courts Number 1731 K/Pdt/2011)*

**AHMAD RIJALURROHIM**  
NIM : 140710101483

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2019**

**MOTTO**

*“Kehidupan ini menjadi lebih membahagiakan saat kita tidak lagi hidup untuk memperbaiki kesalahan, Tapi untuk melakukan yang benar pada setiap kesempatan ... ”*

**(Tung Desem Waringin)\***



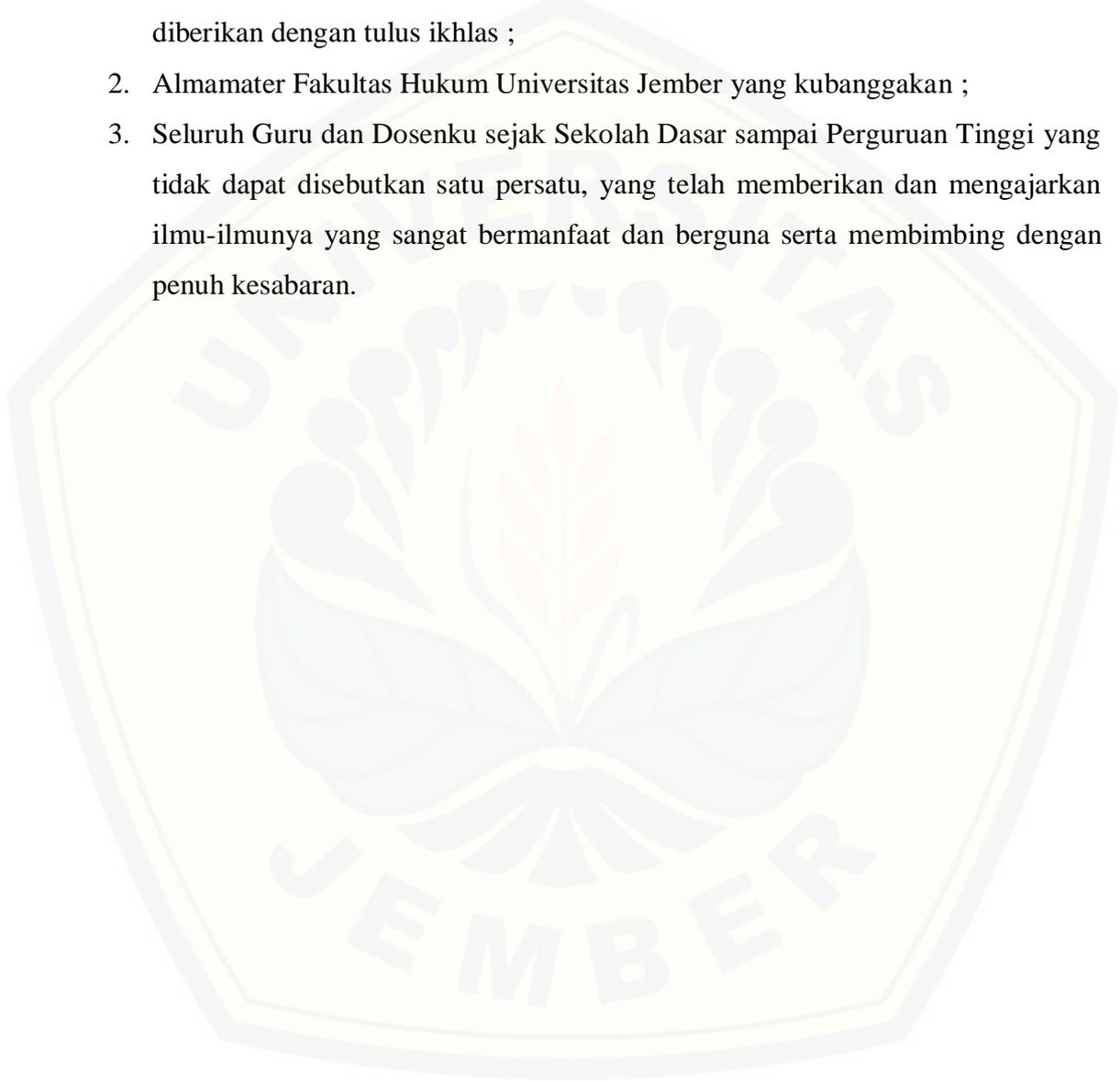
---

\* Dikutip dari twitter TungDesemWaringin : @MTLovenHoney ditweet tanggal 6 Desember 2018

## PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Kedua orang tuaku, ayahanda Abdul Muqstith dan Ibunda Ida Sukantina atas untaian do'a, curahan kasih sayang, segala perhatian dan dukungan yang telah diberikan dengan tulus ikhlas ;
2. Almamater Fakultas Hukum Universitas Jember yang kubanggakan ;
3. 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.



**KEDUDUKAN BANK SEBAGAI KREDITUR PREFEREN  
DALAM JAMINAN HAK TANGGUNGAN  
(PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1731 K/PDT/2011)**

*The Position Of Bank As A Preference Creditor In  
Guaranteed Land Mortgage  
(Verdict Of Supreme Courts Number 1731 K/Pdt/2011)*

**SKRIPSI**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada  
program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember

**AHMAD RIJALURROHIM**  
**NIM : 140710101483**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2019**

**PERSETUJUAN**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI  
TANGGAL .... OKTOBER 2019**

**Oleh :**

**Dosen Pembimbing Utama,**

**EDI WAHJUNI, S.H. M.Hum.**  
**NIP : 196812302003122001**

**Dosen Pembimbing Anggota,**

**EMI ZULAIKA, S.H, M.H.**  
**NIP : 19770302200012200**

**PENGESAHAN**

**KEDUDUKAN BANK SEBAGAI KREDITUR PREFEREN  
DALAM JAMINAN HAK TANGGUNGAN  
(PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1731 K/PDT/2011)**

Oleh :

**AHMAD RIJALURROHIM**  
NIM : 140710101483

**Dosen Pembimbing Utama,**

**Dosen Pembimbing Anggota,**

**EDI WAHJUNI, S.H. M.Hum.**  
NIP : 196812302003122001

**EMI ZULAIKA, S.H. M.H.**  
NIP : 19770302200012200

Mengesahkan,  
Kementerian Riset, Teknologi dan Pendidikan Tinggi  
Universitas Jember  
Fakultas Hukum  
Dekan,

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

**PENETAPAN PANITIA PENGUJI**

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari :  
Tanggal :  
Bulan : Oktober  
Tahun : 2019

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum  
Universitas Jember,

**PANITIA PENGUJI**

**Ketua,**

**Sekretaris,**

**I WAYAN YASA, S.H., M.H.**  
**NIP : 196010061989021001**

**RAMA WISNU W., S.H, M.H.**  
**NRP : 760012482**

**ANGGOTA PANITIA PENGUJI :**

**EDI WAHJUNI, S.H. M.Hum.**  
**NIP : 196812302003122001**

**: ( ..... )**

**EMI ZULAIKA, S.H, M.H.**  
**NIP : 197703022000122001**

**: ( ..... )**

## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Ahmad Rijalurrohimi

NIM : 140710101483

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa karya tulis berjudul : **Kedudukan Bank Sebagai Kreditur Preferen Dalam Jaminan Hak Tanggungan (Putusan Mahkamah Agung Nomor 1731 K/Pdt/2011)** ; adalah hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Penulis bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapatkan sanksi akademik apabila ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, ..... Oktober 2019  
Yang menyatakan,



**AHMAD RIJALURROHIM**  
**NIM : 140710101483**

## 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-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan karya tulis ilmiah skripsi dengan judul : **Kedudukan Bank Sebagai Kreditur Preferen Dalam Jaminan Hak Tanggungan (Putusan Mahkamah Agung Nomor 1731 K/Pdt/2011)**; Penulisan skripsi ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan kuliah pada Program Studi Ilmu Hukum serta mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember.

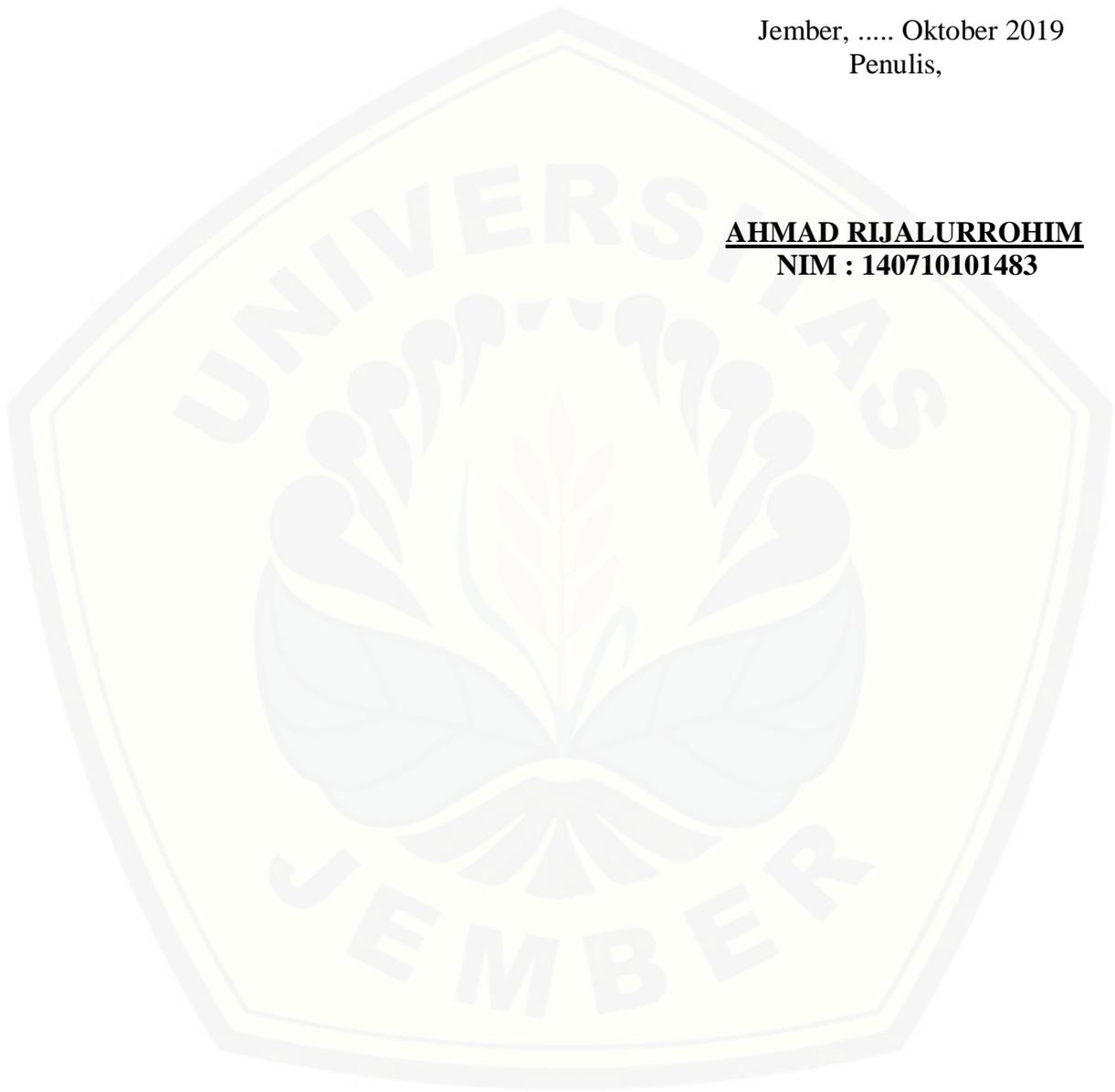
Penulis mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu dan memberikan dukungan dalam penulisan skripsi ini, antara lain :

1. Ibu Edi Wahjuni, S.H., M.Hum., selaku dosen pembimbing utama skripsi;
2. Ibu Emi Zulaika, S.H., M.H., sebagai dosen pembimbing anggota skripsi;
3. Bapak I Wayan Yasa, S.H., M.H., selaku Ketua Panitia Penguji skripsi;
4. Bapak Rama Wisnu W., S.H., M.H., sebagai Sekretaris Penguji skripsi;
5. Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember, Dr. Dyah Ochtorina Susanti S.H., M.Hum., Bapak 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 ;
6. Bapak dan Ibu dosen, civitas akademika, serta seluruh karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember atas segala ilmu dan pengetahuan yang diberikan;
7. Orang tuaku ayahanda Abdul Muqsith dan Ibunda Ida Sukantina, saudara-saudaraku, semua keluarga dan kerabat atas doa dan dukungan yang telah diberikan dengan setulus hati ;
8. Teman-teman seperjuangan di Fakultas Hukum khususnya angkatan 2014 yang tak bisa aku sebutkan satu persatu yang telah memberikan dukungan dan bantuan baik moril dan spirituil;
9. Semua pihak dan rekan-rekan yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah memberikan bantuannya dalam penyusunan skripsi ini.

Demi kesempurnaan karya ilmiah ini, penulis berharap dan membuka ruang seluas-luasnya terhadap kritik dan saran dari semua pihak. Akhirnya penulis mengharapkan, mudah-mudahan skripsi ini minimal dapat menambah khasanah referensi serta bermanfaat bagi pembaca sekalian.

Jember, ..... Oktober 2019  
Penulis,

**AHMAD RIJALURROHIM**  
**NIM : 140710101483**



## RINGKASAN

Latar belakang penulisan skripsi ini adalah 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. Terkait hal tersebut penulis melakukan kajian terhadap Pada dasarnya perlu ada perlindungan hukum kepada kreditur dalam hal ini bank selaku pemegang hak tanggungan. Hal tersebut sesuai dengan 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. Berdasarkan hal tersebut maka ada suatu isu hukum yang menarik terkait adanya jaminan hak tanggungan yang disita pihak ketiga (kejaksaan), sehingga menarik untuk dikaji tentang perlindungan hukum kepada bank sebagai kreditur preferen atas benda jaminan tersebut sebagai fokus dari penelitian ini. Berdasarkan hal tersebut menarik untuk dikaji dan dibahas tentang perlindungan hukum bank sebagai kreditur atas jaminan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang kredit debitur yang disita oleh pihak ketiga Rumusan masalah yang akan dibahas adalah : (1) Kedudukan bank sebagai kreditur preferen terpengaruh oleh objek jaminan hak tanggungan yang disita oleh pihak ketiga dan (2) Upaya penyelesaian dari pihak bank selaku kreditur objek jaminan hak tanggungan yang disita oleh pihak ketiga. Pendekatan masalah menggunakan pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual, dengan bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan bahan non hukum. Analisa bahan penelitian dalam skripsi ini menggunakan analisis normatif kualitatif. Guna menarik kesimpulan dari hasil penelitian dipergunakan metode analisa bahan hukum deduktif.

Tinjauan pustaka, menguraikan tentang Perlindungan Hukum Konsumen, yang meliputi Pengertian Perlindungan Hukum Konsumen, Asas Perlindungan Hukum Konsumen dan Tujuan Perlindungan Hukum Konsumen. Hal lainnya menyangkut Pembiayaan Konsumen meliputi Pengertian Pembiayaan Konsumen, Dasar Hukum Lembaga Pembiayaan Konsumen meliputi Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, Pengertian Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, Dasar Hukum Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen serta Tugas dan Kewenangan Badan Penyelesaian Sengketa Kosumen. Perbuatan Melawan Hukum terdiri atas Pengertian Perbuatan Melawan Hukum dan Bentuk-Bentuk Perbuatan Melawan Hukum.

Berdasarkan hasil pembahasan diperoleh hasil bahwa, 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.

Bab 4 penutup bahwa Berdasarkan hasil kesimpulan bahwa 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. Dapat dikemukakan rekomendasi sebagai berikut : 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 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 ISI

	Hal.
Halaman Sampul Depan.....	i
Halaman Sampul Dalam .....	ii
Halaman Motto .....	iii
Halaman Persembahan .....	iv
Halaman Persyaratan Gelar .....	v
Halaman Persetujuan .....	vi
Halaman Pengesahan .....	vii
Halaman Penetapan Panitia Penguji .....	viii
Halaman Pernyataan .....	ix
Halaman Ucapan Terima Kasih .....	x
Halaman Ringkasan .....	xii
Halaman Daftar Isi .....	xiv
Halaman Daftar Lampiran .....	xvi
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	5
1.3 Tujuan Penelitian .....	6
1.4 Metode Penelitian .....	6
1.4.1 Tipe Penelitian .....	7
1.4.2 Pendekatan Masalah .....	7
1.4.3 Bahan Hukum .....	8
1.4.4 Analisis Bahan Hukum .....	9
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>11</b>
2.1 Bank .....	11
2.1.1 Pengertian dan Fungsi Bank .....	11
2.1.2 Bentuk-Bentuk Bank .....	11
2.2 Perjanjian Kredit .....	12
2.2.1 Pengertian Perjanjian Kredit.....	16

2.2.2	Unsur-Unsur Kredit .....	17
2.3	Jaminan .....	18
2.3.1	Pengertian Jaminan .....	18
2.3.2	Macam-Macam, Tujuan dan Fungsi Jaminan .....	20
2.4	Hak Tanggungan .....	21
2.3.1	Pengertian Hak Tanggungan .....	21
2.3.2	Subjek dan Objek Hak Tanggungan .....	23
2.3.3	Asas-Asas Hak Tanggungan .....	27
<b>BAB III</b>	<b>PEMBAHASAN</b> .....	<b>30</b>
3.1	Kedudukan Bank Sebagai Kreditur Preferen Dengan Adanya Penyitaan Objek Jaminan Hak Tanggungan Oleh Pihak Ketiga ...	30
3.2	Upaya Penyelesaian Dari Pihak Bank Selaku Kreditur Objek Jaminan Hak Tanggungan Yang Disita Oleh Pihak Ketiga .....	55
<b>BAB IV</b>	<b>PENUTUP</b> .....	<b>72</b>
4.1	Kesimpulan .....	72
4.2	Saran-saran .....	73
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>		
<b>LAMPIRAN</b>		

**DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran : Putusan Mahkamah Agung Nomor 1731 K/Pdt/2011



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1. Latar Belakang**

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.

Pembangunan di bidang ekonomi, merupakan bagian dari pembangunan nasional, salah satu upaya untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945). Terkait upaya memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Salah satu sarana yang mempunyai peran strategis dalam pengadaan dana tersebut adalah lembaga perbankan. Berbagai lembaga keuangan, terutama bank konvensional, telah membantu pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian dengan memberikan pinjaman uang antara lain dalam bentuk kredit perbankan. Kredit perbankan merupakan salah satu usaha bank konvensional yang telah banyak dimanfaatkan oleh anggota masyarakat yang memerlukan dana.

Sebagaimana disebutkan oleh Mndala Manurung, bahwa :

Perkreditan bukanlah masalah 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 adanya 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>

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 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 didasarkan pada persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam atau dengan istilah lain harus didahului dengan adanya perjanjian kredit.

---

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

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

Kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah bukanlah tanpa risiko, karena suatu risiko mungkin saja terjadi. Kredit yang diberikan oleh bank tentu saja mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat.<sup>3</sup>

Sebagaimana pendapat yang dikemukakan oleh Hermansyah, bahwa fungsi jaminan dalam kredit, adalah :

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>

Risiko yang umumnya terjadi adalah risiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan. Keadaan tersebut sangatlah berpengaruh kepada kesehatan bank, karena uang yang dipinjamkan kepada debitur berasal atau bersumber dari simpanan masyarakat yang disimpan pada bank itu sehingga risiko itu sangat berpengaruh atas kepercayaan masyarakat kepada bank sekaligus kepada keamanan dana masyarakat. 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.

Lebih lanjut Hermansyah mengemukakan pendapatnya terkait adanya syarat dalam pemberian suatu kredit, bahwa :

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

---

<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

kemampuan debitur maka jaminan cukup hanya berupa jaminan pokok saja dan bank tidak wajib meminta jaminan tambahan.<sup>5</sup>

Menurut ketentuan dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Perbankan, ditegaskan bahwa : Dalam memberikan kredit atau pembiayaan Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari Nasabah Debitur.

Habib Adjie, menyebutkan pendapatnya tentang beberapa syarat dalam pemberian kredit perbankan, bahwa :

Dalam dunia perbankan mengenai adanya watak, kemampuan modal, agunan dan prospek usaha dari Nasabah Debitur dikenal dengan istilah *the Five C's*, yaitu : *character* (watak), *capacity* (kemampuan), *capital* (modal), *collateral* (agunan) dan *condition of economic* (kondisi atau prospek usaha). Meskipun bank tidak wajib meminta jaminan dari calon debitur ketika akan memberikan kredit, tapi hal tersebut menjadi sangat penting jika dikaitkan dengan keamanan kredit yang diberikan, yaitu jika debitur wanprestasi, maka agunan atau jaminan tersebut dapat dieksekusi untuk melunasi utang-utang debitur. Dengan kata lain adanya jaminan tersebut merupakan upaya antisipasi dari pihak bank agar debitur dapat membayar utangnya dengan cara menjual benda yang menjadi jaminan atas utangnya.<sup>6</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), 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>7</sup> Ketentuan lebih lanjut mengenai hak tanggungan diatur dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

---

<sup>5</sup> *Ibid*, hlm.126

<sup>6</sup> Habib Adjie, *Eksekusi Hak Tanggungan*, Jurnal Pro Justitia, Tahun XVII, Nomor 2, April 1999, hlm. 71

<sup>7</sup> *Ibid*, hlm. 72

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. Terkait hal tersebut penulis melakukan kajian terhadap Pada dasarnya perlu ada perlindungan hukum kepada kreditur dalam hal ini bank selaku pemegang hak tanggungan. Hal tersebut sesuai dengan 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.

Berdasarkan hal tersebut maka ada suatu isu hukum yang menarik terkait adanya jaminan hak tanggungan yang disita pihak ketiga (kejaksaan), sehingga menarik untuk dikaji tentang perlindungan hukum kepada bank sebagai kreditur preferen atas benda jaminan tersebut sebagai fokus dari penelitian ini. Berdasarkan hal tersebut menarik untuk dikaji dan dibahas tentang perlindungan hukum bank sebagai kreditur atas jaminan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang kredit debitur yang disita oleh pihak ketiga dalam penulisan skripsi dengan judul : **“Kedudukan Bank Sebagai Kreditur Preferen Dalam Jaminan Hak Tanggungan (Putusan Mahkamah Agung Nomor 1731 K/Pdt/2011)”**

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah kedudukan bank sebagai kreditur preferen terpengaruh oleh objek jaminan hak tanggungan yang disita oleh pihak ketiga ?
2. Bagaimanakah upaya penyelesaian dari pihak bank selaku kreditur objek jaminan hak tanggungan yang disita oleh pihak ketiga ?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

#### **1.3.1 Tujuan Umum**

- a. Sebagai persyaratan guna melengkapi dan memenuhi tugas sebagai persyaratan pokok akademis untuk meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
- b. Salah satu sarana untuk mengembangkan ilmu dan pengetahuan hukum yang diperoleh dari perkuliahan yang bersifat teoritis dengan praktik yang terjadi dalam masyarakat.
- c. Menambah pengalaman dan memberikan sumbangan pemikiran yang berguna bagi kalangan umum, bagi para mahasiswa fakultas hukum dan almamater.

#### **1.3.2 Tujuan Khusus**

Selanjutnya, tujuan khusus yang hendak dicapai dari penulisan skripsi ini adalah :

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan bank sebagai kreditur preferen terpengaruh oleh objek jaminan hak tanggungan yang disita oleh pihak ketiga.
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis upaya penyelesaian dari pihak bank selaku kreditur objek jaminan hak tanggungan yang disita oleh pihak ketiga.

### **1.4 Metode Penelitian**

Menjaga suatu kebenaran ilmiah 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. Metode penelitian pada hakikatnya dipergunakan untuk berusaha memberikan pedoman tentang tata cara seseorang ilmuwan untuk mempelajari, menganalisa dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapinya. Penelitian pada prinsipnya adalah suatu usaha untuk menghimpun serta menemukan hubungan-hubungan yang ada antara fakta-fakta yang diamati

secara seksama.<sup>8</sup> Mengadakan suatu penelitian ilmiah mutlak menggunakan metode, karena dengan metode tersebut berarti penyelidikan yang berlangsung menurut suatu rencana tertentu. Berikut metode penelitian yang dipergunakan :

#### 1.4.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah Yuridis 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>9</sup>

#### 1.4.2 Pendekatan Masalah

Pada penyusunan skripsi ini, penulis menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual, yaitu :

1. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) Pendekatan ini 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>10</sup>
2. Pendekatan konseptual (*conseptual approach*) Suatu metode pendekatan beranjak dari perundang-undangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum, dengan tujuan untuk untuk menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, asas-asas hukum yang relevan dengan isu hukum yang dihadapi. Pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada. Hal ini dilakukan karena memang belum atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi.<sup>11</sup>

---

<sup>8</sup> Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015) hlm.7

<sup>9</sup> Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016), hlm.194

<sup>10</sup> *Ibid*, hlm.93

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm 134.

3. Pendekatan kasus (*Case Approach*) Dilakukan dengan meneliti alasan-alasan hukum yang dipergunakan oleh hakim untuk sampai kepada putusannya, dengan memperhatikan fakta materiil. Perlunya fakta tersebut diperhatikan karena baik hakim maupun para pihak akan mencari aturan hukum yang tepat untuk dapat diterapkan kepada fakta tersebut.<sup>12</sup>

### 1.4.3 Bahan Hukum

Bahan hukum dapat dibedakan menjadi bahan hukum primer (*primary source*) dan bahan hukum sekunder (*secondary source*):

#### 1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer mempunyai sifat autoritatif, yang artinya mempunyai otoritas yang dikeluarkan di suatu wilayah hukum meliputi peraturan perundang-undangan dan putusan hakim di wilayah yurisdiksi negara.<sup>13</sup> Bahan hukum primer, meliputi :

1. Kitab Undang Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*);
2. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 131, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4443); Jakarta
3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 116, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3502); Jakarta

#### 1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah juga seluruh informasi tentang hukum yang berlaku atau yang pernah berlaku di suatu negeri. Keberadaan bahan-bahan hukum sekunder tersebut, dalam hal ini secara formal tidak sebagai hukum positif. Bahan hukum sekunder tersebut adalah berupa buku-buku teks, laporan penelitian hukum, jurnal hukum yang memuat tulisan-tulisan kritik para ahli dan para akademisi terhadap berbagai produk hukum perundang-undangan dan putusan pengadilan, notulen-notulen seminar hukum, memori-memori yang

---

<sup>12</sup>*Ibid*, hlm.197

<sup>13</sup>*Ibid*, hlm.52

memuat opini hukum, monograp-monograp, buletin-buletin atau terbitan lain yang memuat debat-debat dan hasil dengar pendapat di parlemen, deklarasi-deklarasi, dan situs-situs internet.

#### 1.4.3.3 Bahan Non Hukum

Bahan non hukum adalah sebagai penunjang dari bahan hukum primer dan sekunder, bahan non hukum dapat berupa, internet, ataupun laporan-laporan penelitian non hukum dan jurnal-jurnal non hukum sepanjang mempunyai relevansi dengan topik penulisan skripsi.<sup>14</sup>

#### 1.4.4 Analisis Bahan Hukum

Berdasarkan hasil penelitian yang sudah terkumpul ditarik kesimpulan dengan menggunakan 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. Langkah-langkah selanjutnya yang dipergunakan dalam melakukan suatu penelitian hukum, yaitu :

- 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.<sup>15</sup>

Melalui langkah-langkah selanjutnya yang dipergunakan dalam sesuatu penelitian hukum adalah melakukan telaah atas isu hukum yang telah dirumuskan dalam rumusan masalah untuk menarik kesimpulan berdasarkan bahan-bahan hukum yang sudah terkumpul menggunakan metode analisis bahan

---

<sup>14</sup> *Ibid*, hlm.164

<sup>15</sup> *Ibid*, hlm.171

hukum deduktif yaitu berpangkal dari suatu permasalahan yang secara umum sampai dengan hal-hal yang bersifat khusus. Dengan demikian, maka dapat dicapai tujuan yang diinginkan dalam penulisan skripsi, yaitu untuk menjawab isu hukum yang ada, sehingga pada akhirnya penulis dapat memberikan perskripsi mengenai apa yang seharusnya dilakukan dan dapat diterapkan.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Bank

##### 2.1.1 Pengertian dan Fungsi Bank

Menurut ketentuan Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Industri perbankan telah mengalami perubahan besar dalam beberapa tahun terakhir. Industri ini menjadi lebih kompetitif karena deregulasi peraturan.

Bank adalah sebuah lembaga intermediasi keuangan umumnya didirikan dengan kewenangan untuk menerima simpanan uang, meminjamkan uang, dan menerbitkan promes atau yang dikenal sebagai *banknote*. Kata *bank* berasal dari bahasa Italia *banca* berarti tempat penukaran uang.<sup>16</sup>

Saat ini, bank memiliki fleksibilitas pada layanan yang mereka tawarkan, lokasi tempat mereka beroperasi, dan tarif yang mereka bayar untuk simpanan deposito. Beberapa pengertian bank yang dikemukakan oleh para ahli, antara lain sebagai berikut :<sup>17</sup>

Tugas bank adalah menciptakan kredit, sedangkan bankir adalah pengusaha yang membeli uang dan meminjam dengan cara menciptakan pinjaman lainnya. Pengusaha bank adalah pedagang yang mengadakan transaksi kredit, yang berupa penerimaan dan pengeluaran kredit. Tugas bank terletak pada pemberian pinjaman dengan cara menciptakan pinjaman dari simpanan yang dipercayakan.

Menurut ketentuan Pasal 1 angka (2) Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, bahwa usaha perbankan meliputi 3 (tiga) kegiatan, yaitu berupa : (1)

---

<sup>16</sup> Kasmir. *Manajemen Perbankan*. (Jakarta:Rajawali Press.2000), hlm.2

<sup>17</sup> <http://bii.co.id/2013/04/pengertian-dan-jenis-jenis-bank.html> diakses 18 April 2019

kegiatan menghimpun dana, (2) menyalurkan dana, dan (3) memberikan jasa bank lainnya. Kegiatan menghimpun dan menyalurkan dana merupakan kegiatan pokok bank sedangkan memberikan jasa bank lainnya hanya kegiatan pendukung.

Kegiatan menghimpun dana, berupa mengumpulkan dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan giro, tabungan, dan deposito. Biasanya sambil diberikan balas jasa yang menarik seperti, bunga dan hadiah sebagai rangsangan bagi masyarakat. Kegiatan menyalurkan dana, berupa pemberian pinjaman kepada masyarakat. Jasa-jasa perbankan lainnya diberikan untuk mendukung kelancaran kegiatan utama tersebut. Beberapa manfaat perbankan dalam kehidupan :<sup>18</sup>

1. Model investasi, yang berarti, transaksi derivatif dapat dijadikan sebagai salah satu model berinvestasi, walaupun pada umumnya merupakan jenis investasi jangka pendek (*yield enhancement*).
2. Sebagai cara lindung nilai, yang berarti, transaksi derivatif dapat berfungsi sebagai salah satu cara untuk menghilangkan risiko dengan jalan lindung nilai (*hedging*), atau disebut juga sebagai *risk management*.
3. Informasi harga, yang berarti, transaksi derivatif dapat berfungsi sebagai sarana mencari atau memberikan informasi tentang harga barang komoditi tertentu dikemudian hari (*price discovery*)
4. Fungsi spekulatif, yang berarti, transaksi derivatif dapat memberikan kesempatan spekulasi (untung-untungan) terhadap perubahan nilai pasar dari transaksi derivatif itu sendiri.
5. Fungsi manajemen produksi berjalan dengan baik dan efisien, yang berarti, transaksi derivatif dapat memberikan gambaran kepada manajemen produksi sebuah produsen dalam menilai suatu permintaan dan kebutuhan pasar pada masa mendatang.

Terlepas dari fungsi-fungsi perbankan (bank) yang utama atau turunannya, maka yang perlu diperhatikan untuk dunia perbankan, ialah tujuan secara filosofis dari eksistensi bank di Indonesia. Hal ini sangat jelas tercermin dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang menjelaskan, bahwa : "Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat

---

<sup>18</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya* (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2009), hlm.45

banyak”. Meninjau lebih dalam terhadap kegiatan usaha bank, maka bank (perbankan) Indonesia dalam melakukan usahanya harus didasarkan atas asas demokrasi ekonomi yang menggunakan prinsip kehati-hatian. Hal ini karena secara filosofis bank memiliki fungsi makro dan mikro terhadap proses pembangunan bangsa.

### 2.1.2 Bentuk-Bentuk Bank

Pada praktiknya, di Indonesia terdapat beberapa jenis perbankan. Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, perbankan di Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian, sehingga fungsi utama perbankan di Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Adapun jenis perbankan dewasa ini dapat ditinjau dari beberapa segi, yaitu segi fungsi, kepemilikan, status, dan cara menentukan harga. Menurut Pasal 1 ayat (3) dan (4) Undang Undang Perbankan, jenis bank menurut fungsinya adalah :

1. Bank umum, yaitu bank yang dapat memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.
2. Bank Perkreditan Rakyat, adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Jenis bank berdasarkan kepemilikannya dapat dibedakan menjadi 5 (lima) bentuk, sebagai berikut :<sup>19</sup>

#### 1. Bank milik pemerintah

Bank milik pemerintah merupakan bank yang akte pendiriannya maupun modal bank ini sepenuhnya dimiliki oleh pemerintah, sehingga keuntungannya dimiliki oleh pemerintah pula. Contoh bank milik pemerintah adalah Bank Mandiri, Bank Negara Indonesia (BNI), Bank Rakyat Indonesia (BRI), dan Bank Tabungan Negara (BTN). Contoh bank milik pemerintah daerah antara lain Bank DKI, Bank Jabar, Bank Jateng, Bank Jatim, Bank DIY, Bank Riau, Bank Sulawesi Selatan, dan Bank Nusa Tenggara Barat.

---

<sup>19</sup> <http://bii.co.id/2013/04/pengertian-dan-jenis-jenis-bank.html> diakses pada tanggal 16 April 2019

2. Bank milik swasta nasional

Bank milik swasta nasional merupakan bank yang seluruh atau sebagian besar sahamnya dimiliki oleh swasta nasional, sehingga keuntungannya menjadi milik swasta pula. Contoh bank milik swasta nasional antara lain Bank Central Asia, Bank Lippo, Bank Mega, Bank Danamon, Bank Bumi Putra, Bank Internasional Indonesia, Bank Niaga, dan Bank Universal.

3. Bank milik koperasi

Bank milik koperasi merupakan bank yang kepemilikan saham-sahamnya oleh perusahaan yang berbadan hukum koperasi. Contoh bank milik koperasi di Indonesia adalah Bank Umum Koperasi Indonesia (Bukopin).

4. Bank milik asing

Bank milik asing merupakan cabang dari bank yang ada di luar negeri, atau seluruh sahamnya dimiliki oleh pihak asing (luar negeri). Contoh bank milik asing antara lain ABN AMRO Bank, American Express Bank, Bank of America, Bank of Tokyo, Bangkok Bank, City Bank, Hongkong Bank, dan Deutsche Bank

5. Bank milik campuran

Bank milik campuran merupakan bank yang sahamnya dimiliki oleh pihak asing dan pihak swasta nasional dan secara mayoritas sahamnya dipegang oleh warga Negara Indonesia. Contoh bank campuran yang ada di Indonesia adalah Bank Finconesia, Bank Merincorp, Bank PDFCI, Bank Sakura Swadarma, Ing Bank, Inter Pacifik Bank, dan Mitsubishi Buana Bank.

Jenis bank dilihat dari segi statusnya dapat dibagi menjadi 2 (dua) bentuk bank, sebagai berikut :<sup>20</sup>

1. Bank devisa

Bank devisa merupakan bank yang dapat melaksanakan transaksi ke luar negeri atau yang berhubungan dengan mata uang asing secara keseluruhan, misalnya transfer ke luar negeri, inkaso ke luar negeri, travellers cheque, dan pembayaran L/C. Persyaratan untuk menjadi bank devisa ditentukan oleh Bank Indonesia.

---

<sup>20</sup> *Ibid*, hlm.2

## 2. Bank nondevisa

Bank nondevisa merupakan bank yang belum mempunyai izin untuk melaksanakan transaksi sebagai bank devisa, sehingga tidak dapat melaksanakan transaksi yang berhubungan dengan luar negeri.

Dilihat dari segi cara menentukan harga, bank dibagi menjadi 2 (dua) bentuk yaitu :<sup>21</sup>

### 1. Bank yang berdasarkan prinsip konvensional (Barat)

Hampir semua bank yang ada di Indonesia berdasarkan prinsip kerja konvensional. Bank konvensional mendapatkan keuntungan dengan cara menetapkan bunga sebagai harga, baik untuk simpanan seperti giro, tabungan maupun deposito. Harga untuk pinjaman (kredit) juga ditentukan berdasarkan tingkat suku bunga. Penetapan keuntungan untuk jasa bank lainnya ditetapkan biaya dalam nominal atau persentase tertentu.

### 2. Bank yang berdasarkan prinsip syariah (Islam)

Perbedaan pokok antara bank konvensional dengan bank syariah terletak pada landasan falsafah yang dianut. Bank syariah tidak melaksanakan sistem bunga, sedangkan bank konvensional dengan sistem bunga. Bagi bank syariah penentuan harga atau pencarian keuntungan didasarkan pada prinsip bagi hasil.

Guna menjalankan fungsinya bank harus memperhatikan adanya likuiditas, artinya kemampuan bank untuk melunasi kewajiban sewaktu-waktu atau saat jatuh tempo atau dapat melunasinya dalam jangka pendek. Selain itu perlu diperhatikan juga adanya solvabilitas, artinya kemampuan bank untuk memenuhi seluruh kewajibannya bila bank tersebut bubar, atau dapat melunasinya dalam jangka pendek maupun jangka panjang. Lebih lanjut adalah adanya rentabilitas, artinya kemampuan bank untuk memperoleh keuntungan atau laba agar dapat terjaga kontinuitasnya dan yang terakhir adalah soliditas, artinya kemampuan bank untuk memperoleh kepercayaan dari masyarakat, sehingga menunjukkan bahwa bank tersebut dalam kondisi sehat.

---

<sup>21</sup> *Ibid*, hlm.2

## 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.

Menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Perbankan, 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.

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil. Sebagai bentuk perjanjian prinsipil, perjanjian kredit mensyaratkan adanya jaminan dalam pelaksanaannya. Mulai berlaku dan berakhirnya perjanjian kredit tergantung pada perjanjian pokok, bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitur.<sup>22</sup>

Pembiayaan adalah penyediaan uang atau dana tertentu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank sebagai kreditur dengan pihak debitur yang mewajibkan debitur untuk mengembalikan uang atau dana tersebut dengan jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Bank dalam memberikan pinjaman kepada pihak lain, perlu adanya jaminan yang dapat berupa benda bergerak maupun benda tetap, sebagai benda yang bernilai setara dengan pinjaman yang diberikan. Dengan adanya jaminan tersebut akan diperoleh adanya suatu kepercayaan sebagai agunan yang disimpan kreditur, agar uang yang dipinjam akan kembali oleh debitur.

---

<sup>22</sup> Bahsan, M., *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta, Insani, 2002), hlm.64-65

### 2.2.2 Unsur-Unsur Kredit

Pada dasarnya ada beberapa unsur penting sebelum suatu kredit diberikan oleh bank. Unsur-unsur kredit tersebut harus dilaksanakan dengan baik, sehingga kredit dapat berjalan dengan lancar. Unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian fasilitas kredit adalah kepercayaan, kesepakatan, jangka waktu, resiko dan balas jasa :

- 1) 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;
- 2) 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;
- 3) Jangka Waktu, bahwa 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;
- 4) Resiko, adanya suatu tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan suatu resiko tidak tertagihnya atau macetnya pemberian kredit. Semakin panjang suatu kredit akan semakin besar risikonya demikian pula sebaliknya. Resiko ini menjadi tanggungan bank, baik resiko yang disengaja maupun oleh resiko yang tidak disengaja, misalnya terjadi bencana alam atau bangkrutnya usaha nasabah tanpa ada unsur kesengajaan lainnya;
- 5) 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>23</sup>

Berdasarkan ketentuan dalam KUH Perdata, Kreditor dapat digolongkan menjadi 3 (tiga), yaitu kreditur separatis, kreditur preferen dan kreditur konkuren, yang dijabarkan sebagai berikut :<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2009), hlm.97-98

<sup>24</sup> Bisdan Sigalingging, *Jenis-Jenis Kreditor dalam Kepailitan*, Jakarta, Persada Nuisantara Pressindo, 2016, hlm.27

- 1) Kreditor separatis yaitu kreditor pemegang jaminan kebendaan berdasarkan Pasal 1134 ayat (2) KUH Perdata yaitu gadai dan hipotik.
- 2) Kreditor preferen yaitu kreditor yang mempunyai hak mendahului karena sifat piutangnya oleh undang-undang diberi kedudukan istimewa. Kreditor preferen terdiri dari kreditor preferen khusus, sebagaimana diatur dalam Pasal 1139 KUH Perdata, dan kreditor preferen umum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1149 KUH Perdata.
- 3) Kreditor konkuren yaitu kreditor yang tidak termasuk dalam kategori kreditor separatis dan kreditor preferen (Pasal 1131 jo. Pasal 1132 KUH Perdata).

Perjanjian pada dasarnya mengandung adanya suatu prestasi dan kontraprestasi. Sejak saat adanya kesepakatan atau persetujuan dari kedua belah pihak (bank selaku kreditor dan nasabah selaku debitur) menimbulkan hubungan hukum berupa adanya hak dan kewajiban sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati bersama. Kreditor merupakan pihak yang memberikan kredit (pinjaman) kepada pihak debitur berupa uang atau dana tunai. Debitur bisa berbentuk debitur perorangan atau badan usaha, sedangkan pihak bank yang memberikan kredit dapat bank pemerintah maupun swasta, bank konvensional maupun bank syariah, dan lain sebagainya.

## **2.3 Jaminan**

### **2.3.1 Pengertian Jaminan**

Jaminan atau agunan adalah *asset* pihak peminjam yang dijanjikan kepada pemberi pinjaman jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman tersebut. Jika peminjam gagal bayar, pihak pemberi pinjaman dapat memiliki agunan tersebut. Dalam pemeringkatan kredit, jaminan sering menjadi faktor penting untuk meningkatkan nilai kredit perseorangan ataupun perusahaan. Jaminan merupakan satu-satunya faktor yang dinilai dalam menentukan besarnya pinjaman. Menurut ketentuan Pasal 1 butir 23 agunan adalah : Jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan. Jaminan adalah menjamin dipenuhinya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum.

Kredit atau pembiayaan yang diberikan oleh bank pada dasarnya mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan azas-azas perkreditan atau pembiayaan yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank.

Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, pihak bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap 5 (lima) hal penting sebagaimana telah disebutkan, yaitu *character, capacity, capital, conditions*, dan *collateral* dari seseorang yang akan melakukan kredit.<sup>25</sup>

Terkait dengan rumusan pengertian jaminan, Rachmadi Usman menyebutkan bahwa :

Rumusan atau definisi yang tegas tentang jaminan tidak ditemukan dalam ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW). Namun demikian, berdasarkan pendapat pakar hukum, jaminan dapat diartikan sebagai sesuatu yang diberikan debitor kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitor akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan, dengan adanya balas jasa dari hal tersebut.<sup>26</sup>

Hal yang dapat digunakan untuk menentukan rumusan jaminan adalah Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata yang diantaranya mensyaratkan bahwa tanpa diperjanjikanpun seluruh harta kekayaan debitor merupakan jaminan bagi pelunasan hutangnya. Berdasarkan pengertian jaminan tersebut di atas, maka dapat dikemukakan bahwa fungsi utama dari jaminan adalah untuk meyakinkan bank atau kreditor bahwa debitor mempunyai kemampuan untuk melunasi kredit yang diberikan kepadanya sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disepakati

---

<sup>25</sup> H. Tan Kamelo, *Hukum Jaminan Fidusia ; Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, (Bandung, Alumni, 2004), hlm.31

<sup>26</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta, Gramedia Pustakatama, 2003), hlm.54

bersama. Secara umum, kata jaminan dapat diartikan sebagai penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung kembali pembayaran suatu utang. Dengan demikian, jaminan mengandung suatu kekayaan (materiil) ataupun suatu pernyataan kesanggupan (immateriil) yang dapat dijadikan sebagai sumber pelunasan utang.

### 2.3.2 Macam-Macam, Tujuan dan Fungsi Jaminan

Jaminan dapat dibedakan menjadi jaminan umum dan jaminan khusus. Pasal 1131 KUH Perdata mencerminkan adanya jaminan umum, yaitu : Segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Jaminan khusus terdiri dari jaminan perseorangan dan jaminan kebendaan. Jaminan perorangan adalah suatu perjanjian antara seorang berpiutang atau kreditur dengan seorang ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si berhutang atau debitur, misalnya perjanjian penanggungan/*borgtoch* (Pasal 1820 KUH Perdata), perjanjian garansi (Pasal 1316 KUH Perdata), dan perjanjian tanggung renteng. Jaminan kebendaan ialah jaminan yang memberikan hak kepada kreditur atas suatu kebendaan milik debitur, yakni hak untuk memanfaatkan benda tersebut jika debitur melakukan wanprestasi.

Jaminan kredit berfungsi untuk menjamin pelunasan utang debitur bila debitur cidera janji atau pailit. Jaminan kredit akan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak kreditur bahwa kreditnya akan tetap kembali dengan cara mengeksekusi jaminan kreditnya.<sup>27</sup> Kredit sebagai lembaga jaminan mempunyai tugas melancarkan dan mengamankan pemberian kredit, maka jaminan yang baik (ideal) itu adalah :

- a) Yang dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukan ;
- b) Yang tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya ;
- c) Yang memberikan kepastian kepada si pemberi kredit, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, yaitu apabila diperlukan dapat dengan mudah

---

<sup>27</sup> *Ibid*, hlm.232

diuangkan untuk melunasi utang si penerima (pengambil) kredit tersebut.<sup>28</sup>

Setidaknya ada 2 (dua) asas umum mengenai jaminan. Asas yang pertama dapat ditemukan dalam Pasal 1131 KUH Perdata, yang menentukan bahwa segala harta kekayaan debitur, baik yang berupa benda bergerak maupun benda tetap, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, menjadi jaminan atau agunan bagi semua perikatan yang dibuat oleh debitur dengan para krediturnya. Ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata memberi ketentuan bahwa apabila debitur wanprestasi, maka hasil penjualan atas semua harta kekayaan atas debitur tanpa kecuali, merupakan sumber pelunasan bagi utangnya. Asas yang kedua terdapat dalam ketentuan Pasal 1132 KUH Perdata, bahwa kekayaan debitur menjadi jaminan atau agunan secara bersama-sama bagi semua pihak yang memberikan utang kepada debitur, sehingga apabila debitur wanprestasi, maka hasil penjualan atas harta kekayaan debitur dibagikan secara proporsional menurut besarnya piutang masing-masing kreditur, kecuali apabila di antara para kreditur tersebut terdapat alasan-alasan yang sah untuk didahulukan dari kreditur-kreditur lain.

## **2.4 Hak Tanggungan**

### **2.4.1 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 Pasal 51 UUPA yang memerintahkan untuk pembuatan Undang-undang Hak Tanggungan telah terlaksana dengan adanya undang-undang ini.<sup>29</sup> Adapun yang dimaksud dengan hak tanggungan menurut ketentuan Pasal 1

---

<sup>28</sup> Subekti, 1998, *Pokok Pokok Hukum Perdata*, Jakarta : Intermasa, hlm.18

<sup>29</sup> Satjipto Rahardjo & M. Isnaeni, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Dalam Kerangka Tata Hukum Indonesia*, (Jurnal Hukum Ekonomi, Agustus 1996), Edisi V, hlm.34

angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, 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>30</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>31</sup>

- 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 berikut 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.

Lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah

---

<sup>30</sup> *Ibid*, hlm.34

<sup>31</sup> *Ibid*, hlm.36

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>32</sup> Sebagaimana diketahui bahwa Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan Asas Pemisahan Horizontal, bahwa setiap perbuatan hukum 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. 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.

#### 2.4.2 Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan 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

---

<sup>32</sup> Ahmad Ali, *Menguak Takbir Hukum, Suatu Kajian Filosofis Dan Sosiologis*, (Jakarta : Chandra Pratama, 1996), hlm 94-95

- 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.
  - 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.

M. Isnaeni selanjutnya memberikan pendapatnya, bahwa :

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>33</sup>

Berdasarkan 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 diketahui 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>34</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 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 pihutang yang diberikan.

---

<sup>33</sup> M. Isnaeni, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Dalam Kerangka Tata Hukum di Indonesia*, (Jurnal Ekonomi, Edisi V, Agustus 1996), hlm. 34.

<sup>34</sup> *Ibid*, hlm.36

Pihak 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. Terhadap 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), selanjutnya bentuk akta tersebut ditentukan oleh Menteri Agraria. Berdasarkan 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. Contohnya adalah 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>35</sup>

Berdasarkan 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, dalam hal ini bank sebagai kreditur sebagai jaminan dari pihak debitur.

### 2.4.3 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 piutangnya dari pada kreditor-kreditor lainnya atas hasil penjualan benda yang dibebani hak tanggungan tersebut.<sup>36</sup>

---

<sup>35</sup> *Ibid*, hlm.108

<sup>36</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

- 1) Memberikan kedudukan yang diutamakan (*preferent*) kepada kreditornya. Hal ini berarti bahwa kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai hak didahulukan di dalam mendapatkan pelunasan atas piutangnya 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 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.

Pihak 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.

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.



## BAB IV PENUTUP

### 4.1 Kesimpulan

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

1. Kedudukan bank sebagai kreditur preferen tidak terpengaruh oleh objek jaminan hak tanggungan yang disita oleh pihak ketiga terkait kasus korupsi karena secara kedudukan bank dilindungi secara hukum berdasarkan ketentuan 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. Upaya penyelesaian dari pihak bank selaku kreditur objek jaminan hak tanggungan yang disita oleh pihak ketiga 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. 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.

#### 4.2 Saran

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

1. Hendaknya kepada pihak ketiga bahwa 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 kepada kreditur diberikan perlindungan hukum sebagai 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 sertifikat jaminan Hak Tanggungan apabila terjadi penyitaan objek Hak Tanggungan oleh Negara melalui pengadilan.

DAFTAR PUSTAKA

**Buku :**

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

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

Bahsan, M. 2002, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta, Insani

Bisdan Sigalingging, 2016, *Jenis-Jenis Kreditor dalam Kepailitan*, Jakarta, Persada Nuisantara Pressindo

Dyah Ochterina Susanti dan A'an Efendi, 2015, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Jakarta: Sinar Grafika

H. Tan Kamelo, 2004, *Hukum Jaminan Fidusia ; Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, Bandung, Alumni

Hermansyah, 2005, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia (edisi revisi)*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2005

J. Satrio, 2007, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti

Kasmir. 2000, *Manajemen Perbankan*. Jakarta:Rajawali Press.

-----, 2009, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta, Raja Grafindo Persada

Muhamad Djumhana, 2000, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung : Citra Aditya Bakti, Bandung

Mandala Manurung dan Prathama Rahardja, 2004, *Uang, Perbankan, dan Ekonomi Moneter*. Jakarta: Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia

Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Penelitian Hukum*, Jakarta Kencana Prenada Media Group.

Rachmadi Usman, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta, Gramedia Pustakatama

Salim HS, 2011, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Cet.V, Jakarta : Raja Grafindo Persada

Sutan Remy Sjahdani, 1999, *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan; Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*, Bandung, Alumni

Subekti, 1998, *Pokok Pokok Hukum Perdata*, Jakarta : Intermasa

**Jurnal dan Artikel Hukum :**

M. Isnaeni, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Dalam Kerangka Tata Hukum di Indonesia*, Jurnal Ekonomi, Edisi V, Agustus 1996

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

**Peraturan Perundang-Undangan :**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 131, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4443); Jakarta

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 116, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3502); Jakarta

**Internet :**

<http://bii.co.id/2013/04/pengertian-dan-jenis-jenis-bank.html> diakses 18 April 2019

**Jurnal dan Artikel Hukum :**

Habib Adjie, *Eksekusi Hak Tanggungan*, Jurnal Pro Justitia, Tahun XVII, Nomor 2, April 1999

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

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



**P U T U S A N**

**Nomor. 1731 K/Pdt/2011**

**DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa**

**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

**KEJAKSAAN AGUNG RI. CQ. KEPALA KEJAKSAAN**

**TINGGI MALUKU**, beralamat di Jalan Pahlawan Revolusi, Kelurahan Muhajirin Ternate, Maluku Utara. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. **FEDRIKA. Y URIWAY, SH**
2. **JACK V. KASTANYA, SH**, keduanya adalah Jaksa Pengacara Negara, beralamat di Jl. Pahlawan Revolusi No. 156, Ternate, sesuai surat kuasa khusus tanggal 17 Mei 2010.

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding ;

m e l a w a n :

**PT. BANK MEGA TBK**, beralamat di Jalan Kapt. Piere Tendeau Kav. 12-14 A, Jakarta Selatan.

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Ternate pada pokoknya atas dalil-dalil :



1. Bahwa antara Penggugat dengan Shanty Haeruddin (Shanti Chaeruddin) telah terjadi hubungan hukum sebagai Kreditur dan Debitur berdasar Akta Perjanjian Kredit No. 6 yang telah ditandatangani oleh dan antara Shanti Haeruddin (Shanti Chaeruddin) (selanjutnya disebut Debitur) dan PT. Bank Mega, Tbk (in casu Penggugat) dihadapan Muhammad Anshar A.Basinu, SH, Notaris & PPAT kota Ternate tanggal 02 Juli 2008 dengan fasilitas pinjaman rekening Koran (PRK) sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk modal kerja usaha supermarket dan salon dan fasilitas Term loan (TL) sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) untuk Refinancing pembiayaan pembelian 3 (tiga) unit Ruko yang di gunakan sebagai tempat usaha debitur ;
2. Bahwa total pinjaman Debitur kepada Penggugat sampai dengan gugatan ini diajukan (pertanggal 01 April 2010) adalah sebesar Rp. 1.668.844.840, 77 (satu miliar enam ratus enam puluh delapan juta delapan ratus empat puluh empat ribu delapan ratus empat puluh koma tujuh puluh tujuh rupiah) dengan perincian sebagaimana diuraikan di bawah ini :

Fasilitas FRK

Hutang Pokok	Rp. 500.000.000
Bunga	<u>Rp. 198.254.803, 25</u>
Jumlah	Rp. 696.254.303.25

Fasilitas TL

Hutang Pokok	Rp. 845.238.096.24
Bunga	Rp. 98.176.763.03
Denda	<u>Rp. 27.175.279.25</u>
Jumlah	Rp. 970.590.137.52



Total Rp. 1.668. 844.940.77.- (satu miliar enam ratus enam puluh delapan. juta delapan ratus empat puluh empat ribu sembilan ratus empat puluh koma tujuh puluh tujuh rupiah) ; Jumlah tersebut diatas akan terus bertambah sampai dengan hutang Debitur dibayar lunas kepada Penggugat

3. Bahwa Penggugat sebagai suatu lembaga keuangan yang beritikad baik (Bank) dalam hal memberikan fasilitas kepada Debitur dan menerima jaminan yang diberikan kepada Penggugat, PENGGUGAT telah melalui prosedur perbankan yang berlaku dari setiap pertimbangan PENGGUGAT untuk dapat menerima suatu jaminan kredit tidak terlepas dari suatu tindakan kehati-hatian dari PENGGUGAT sebagaimana diatur dalam Pasal 2 dan Pasal 8 UU No. 7 Tahun 1992 jo UU No.10 Tahun 1998 tentang perbankan yang berbunyi seogai berikut : "Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berdasarkan demokrasi ekonomi prinsip kehati-hatian" ;
4. Bahwa sebelum Penggugat memberikan fasilitas kredit kepada Debitur, Penggugat telah terlebih dahulu melakukan analisa terhadap status usaha dan keuangan Debitur dan dari hasil analisa tersebut diketahui hal-hal sebagaimana diuraikan di bawah ini ;
  - 4.1 Bahwa Debitur Shanti Haeruddin (Shanti Chaeruddin) memulai usahanya sejak Tahun 1998 dan termasuk salah seorang pengusaha sukses yang mempunyai usaha jasa Telekomunikasi, yakni wartel yang bukan hanya berada di kota Ternate namun berkembang sampai dipulau-pulau lainnya (Pulau Halmahera dan Pulau Tidore);
  - 4.2 Bahwa usaha Debitur berkembang dengan baik dan memiliki omzet yang berkembang besar sehingga pada Tahun-Tahun berikutnya Usaha Debitur semakin berkembang diantaranya



Charisa TV Kabel dan Be Che Supermarket-Dep.Store yang merupakan Main Business yang dikenal dimasyarakat Kota Ternate dengan sebutan "CHARIS A GROUP", dimana omzet: penjualan dari Be Che Supermarket-Depertament Store mencapai Rp. 347.000.000,- per bulan dan sitem penjualan seluruhnya dilakukan secara Cash;

- 4.3 Bahwa dari hasil usaha selama ini, Debitur telah mampu membangun rumah tinggal dan tempat usaha (4 unit Ruko dikawasan business Jatiland), 40 unit mobil rental dari berbagai merek, 7 unit mobil dump truck, 2 unit restoran, memiliki kendaraan operasional sebanyak 11 unit ;

Berdasarkan analisa Penggugat terhadap kelayakan usaha dan keuangan Debitur, Penggugat memberikan fasilitas kredit kepada Debitur sebagai di uraikan Penggugat dalam butir 1 diatas.

5. Bahwa guna menjamin pembayaran kembali atas fasilitas kredit yang diberikan oleh Penggugat kepada Debitur, Debitur telah memberikan jaminan berupa :
- I. Sebuah Ruko dengan SHBG No.62 Kelurahan Gamalama, Kecamatan Kota Ternate Utara, Kota Ternate, Propinsi Maluku Utara, Surat Ukur No.19/2005 tanggal 31 Maret 2005, seluas 112 M2 atas nama SHANTI HAERUDDIN ;
  - II. SHBG No.66 Kelurahan Kota Ternate Utara, Kota Ternate, Propinsi Maluku Utara, Surat Ukur No. 17 tanggal 31 Maret 2005, seluas 112 M2 atas Nama SHANTI HAERUDDIN;
  - III. SHBG No.75 Kelurahan Gamalama, Kecamatan Kota Ternate Utara, Kota Ternate, Propinsi Maluku Utara, Surat No. 18 tanggal 31 Maret 2005, seluas 112 M2 atas nama SHANTI HAERUDDIN ;



Selanjutnya ketiga jaminan tersebut diatas disebut "Objek Jaminan".

6. Bahwa sebelum objek Jaminan tersebut diterima sebagai jaminan, Penggugat telah terlebih dahulu melakukan pengecekan terhadap keabsahan dan status kepemilikan objek jaminan tersebut ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Ternate, dan dari hasil pengecekan Penggugat tersebut, diketahui dan dipastikan bahwa Objek Jaminan adalah sah milik Shanti Haeruddin (Shanti Chaeruddin) in casu (Debitur) dan tidak tercatat adanya beban sita maupun pembebanan Hak Tanggungan diatasnya oleh pihak lain ;
7. Bahwa setelah ketiga objek Jaminan tersebut diatas diserahkan kepada Penggugat, maka sesuai dengan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pada Pasal 13 ayat (1) dan (3) menyebutkan bahwa setiap jaminan wajib didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) kota Ternate. Oleh karenanya terhadap Objek Jaminan tersebut telah didaftarkan oleh PENGGUGAT pada Badan Pertanahan Nasional(BPN) Kota Ternate pada tanggal 08 Juli 2008, sehingga tercatat nama yang berhak sebagai Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) adalah PT. BANK MEGA Tbk (in casu Penggugat) ;
8. Bahwa dengan didaftarkannya objek jaminan oleh Penggugat di BPN Kota Ternate, selanjutnya BPN Kota Ternate menerbitkan :
  - ⇒ Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan APHT No. 245/VII/2008 tanggal 02 juli 2008, oleh Muhammad Anshar A.Basinu SHBG 62/Gamalama dengan Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp. 625.000.000,- (Enam ratus dua puluh lima juta);
  - ⇒ Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat berdasarkan APHT No. 245/VII/2008 tanggal 02 Juli 2008, oleh Muhammad Anshar A. Basinu



SHBG 66/Gamalama dengan Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp. 625.000.000.- (Enam ratus dua puluh lima juta);

⇒ Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan APHT No.245/VII/2008 tanggal 02 Juli 2008, oleh Muhammad Anshar A. Basinu SHBG 75/Gamalama dengan nilai Hak Tanggungan sebesar Rp. 625.000.000, - (Enam ratus dua puluh lima juta);

9. Bahwa setelah BPN Kota Ternate Menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan dengan peringkat I (Pertama) untuk ketiga jaminan tersebut diatas, maka Penggugat sebagai pemegang Hak Tanggungan telah memenuhi ketentuan yang tercantum dalam Pasal 6, Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang pada intinya menyebutkan, bahwa apabila Debitur cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan yang pertama mempunyai Hak untuk menjual objek Hak tanggungan tersebut ; karena objek Hak Tanggungan tersebut telah memuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dan oleh karenanya. Penggugat dengan kekuasaan sendiri mempunyai hak sepenuhnya untuk menjual/mengeksekusi objek jaminan tersebut ;
10. Bahwa disamping Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Ternate telah menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan dengan peringkat I (pertama) untuk ketiga jaminan tersebut diatas, juga PENGGUGAT telah memenuhi ketentuan yang tercantum dalam Pasal 7 UU No. 4 Tahun 1996 tentang hak Tanggungan yang pada intinya menyebutkan, bahwa walaupun objek Hak Tanggungan sudah berpindah dan menjadi milik pihak lain, kreditur/Penggugat masih



tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi jika debitur cidera janji ;

Bahwa untuk lengkapnya Penggugat mengutip Pasal 7 UU RI No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah ;

Pasal 7 :

"Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada";

11. Bahwa berdasarkan permohonan dari pihak Penyidik Kejaksaan Tinggi Maluku Utara tertanggal 03 juni 2009 No.B/270/S.2/Fd/06/2009 Kepada Ketua Pengadilan Negeri Ternate, maka Ketua Pengadilan Negeri Ternate telah mengeluarkan penetapan No. 162/Peri.Pid/2009/PN-Tte tertanggal 09 Juni 2009 yang isinya adalah memberikan izin pada Kejaksaan Tinggi Maluku Utara untuk melakukan Penyitaan atas barang-barang bukti yang diduga adalah hasil Korupsi yang dilakukan oleh Chairul Antonius Bija yang terdaftar dalam perkara No.158/Pid.Sus/2009/PN-Tte ;
12. Bahwa sampai dengan perkara No.158/Pid.Sus/2009/PN-Tte diputus oleh Pengadilan Negeri Ternate tanggal 04 Pebruari 2010, Kejaksaan Tinggi Maluku Utara tidak pernah melakukan penyitaan terhadap objek jaminan yang dapat dibuktikan dengan tidak adanya Berita Acara Penyitaan sesuai ketentuan yang diatur dalam Pasal 129 ayat (1) KUHAP ;  
Pasal 129 ayat: (1) KUHAP yang pada intinya menyebutkan : "pada saat Penyidik akan melakukan penyitaan, harus membawa saksi ketempat pelaksanaan sita, sekurang-kurangnya tiga orang, saksi pertama dan utama ialah kepala Desa atau Ketua Lingkungan (ketua RT) ditambah dua orang saksi ";



Pasal 129 ayat (2) yang pada intinya menjelaskan tentang hal-hal yang harus dilakukan oleh Penyidik : yang antara lain sebagai berikut: "setelah berita acara selesai dibuat penyidik membacakan dihadapan atau kepada orang dari mana benda itu disita atau kepada keluarganya, dan ketiga orang saksi";

13. Bahwa dalam ketentuan Pasal 42 ayat (1) KUHP disebutkan sebagai berikut :

"penyidik berwenang memerintahkan kepada orang yang menguasai benda yang disita, menyerahkan benda tersebut kepadanya untuk kepentingan pemeriksaan dan kepada yang menyerahkan benda itu harus diberikan surat tanda penerimaan";

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 42 ayat (1) tersebut, maka Tergugat selaku penyidik dalam Perkara Pidana No 158 /Pid.sus/2009/PN-Tte seharusnya melakukan sita terhadap objek Jaminan yang telah nyata-nyata berada ditangan PT. BANK MEGA,Tbk, (in casu Penggugat) yang terikat sebagai jaminan Debitur kepada Penggugat, dengan kata lain Penggugatlah yang menguasai objek jaminan ;

14. Bahwa berdasarkan uraian Penggugat dalam butir 12 dan 13 diatas maka terbukti Kejaksaan Tinggi Maluku Utara telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan menyatakan objek jaminan telah tersita sementara itu pada kenyataannya Tergugat tidak pernah melakukan penyitaan terhadap objek jaminan sesuai ketentuan Hukum yang berlaku;

15. Bahwa terbukti Kejaksaan Tinggi Maluku Utara (in casu Tergugat) tidak pernah melakukan penyitaan terhadap objek jaminan, karena objek jaminan tersebut sebenarnya bukanlah berasal dari hasil Korupsi Chairul Antonius Bija melainkan milik Debitur yang berasal



dari usaha bisnis Debitur dan pembiayaan (Re-financing) yang diberikan oleh Penggugat kepada Debitur dalam bentuk fasilitas kredit Term Loan sebagaimana Penggugat uraian dalam butir 1 diatas ;

16. Bahwa sebagai akibat tindakan Tergugat yang telah menyatakan objek jaminan termasuk barang bukti yang ikut dimohonkan untuk disita sebagaimana tercantum dalam penetapan No. 162/Pen.Pid/PN-Tte tertanggal 09 Juni 2009 dan masuk dalam daftar barang bukti objek sitaan Tergugat dalam Perkara Pidana No. 158/Pid. Sus/2009/PN-Tte, berakibat usaha Debitur tidak berjalan lagi (tutup) sehingga debitur tidak dapat menyelesaikan kewajibannya kepada Penggugat ;
17. Bahwa Penggugat sebagai lembaga keuangan (Bank) yang beritikad baik yang dananya berasal dari masyarakat harus mempertanggung jawabkan dananya kepada masyarakat sehingga masyarakat tidak kehilangan kepercayaan kepada Penggugat, oleh karenanya Penggugat wajib dilindungi oleh hukum ;
18. Bahwa oleh karena objek jaminan terbukti tidak pernah disita oleh Kejaksaan Tinggi Maluku Utara (in casu Tergugat), maka objek jaminan tersebut bukanlah termasuk kategori barang bukti dalam perkara Pidana No. 158/Pid.Sus/2009/PN.Tte ; Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya pada alinea ke-7 halaman 176 Putusan No. 158/Pid.Sus/2009/PN.Tte tanggal 4 Pebruari 2010, nyata-nyata dengan tegas menyebutkan.;

“menimbang, bahwa mengenai barang bukti dalam perkara ini, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut: bahwa terhadap barang bukti berupa tanah yang diatasnya terdapat



bangunan yang disita dalam perkara ini, tetap di nyatakan dirampas untuk Negara";

Bahwa oleh karena Objek Jaminan bukan barang bukti yang di sita, maka sudah sepatutnya dan sepantasnya apabila Objek Jaminan di keluarkan sebagai barang bukti yang disita oleh Kejaksaan Tinggi Maluku Utara yang berasal dari hasil korupsi Chairul Antonius Bija ;

19. Bahwa berdasarkan uraian Penggugat diatas, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ternate yang memeriksa dan memutus perkara ini menyatakan Objek Jaminan bukan berasal dari hasil Korupsi, sehingga tidak dapat di rampas untuk Negara ;

20. Bahwa Tergugat (Kejaksaan Tinggi Maluku Utara) telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan pelaksanaan sita jaminan atas ketiga jaminan Debitur. Kesalahan tersebut terbukti dengan sita telah dilakukan, sementara Dokumen Asli atas ketiga Jaminan tersebut sampai Gugatan ini diajukan masih dipegang atau masih dalam penguasaan PT. Bank Mega, Tbk ;

Bahwa berdasarkan uraian diatas, Penggugat mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Ternate berkenan mengadili dan memberikan Putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang baik dan benar ;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menyatakan objek Jaminan telah tersita sementara itu pada kenyataannya Tergugat tidak pernah melakukan penyitaan terhadap objek Jaminan ;



4. Menyatakan objek jaminan berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri Ternate No. 162/Pen.Pid/2009/PN.Tte tidak pernah ada;
5. Menyatakan objek jaminan bukan termasuk hasil korupsi dari Chairul Antonius Bija;
6. Menyatakan objek jaminan dikeluarkan sebagai barang bukti yang dirampas untuk Negara dalam Perkara Pidana No. 158/Pid.Sus/2009/PN.Tte;
7. Menyatakan sah secara Hukum Objek Jaminan sebagai Jaminan kepada Penggugat, yaitu berupa:
  - ⇒ Tanah dan bangunan dengan SHGB No. 62 Kelurahan Gamalama, Kecamatan Kota Ternate Utara, Kota Ternate, Prop. Maluku Utara, Surat Ukur No. 18/2005 tanggal 31 Maret 2005, seluas 112 M2 atas Nama Shanti Haeruddin;
  - ⇒ Tanah dan bangunan dengan SHGB No. 66 Kelurahan Gamalama, Kecamatan Kota Ternate Utara, Kota Ternate, Prop. Maluku Utara, Surat Ukuyr No. 17 tanggal 31 Maret 2005, seluas 112 M2 atas Nama Shanti Haeruddin ;
  - ⇒ Tanah dan bangunan dengan SHGB No. 66 Kelurahan Gamalama, Kecamatan Kota Ternate Utara, Kota Ternate, Prop. Maluku Utara, Surat Ukur No. 17 tanggal 31 Maret 2005, seluas 112 M2 atas Nama Shanti Haeruddin ;
8. Menyatakan sah secara hukum Akta Perjanjian Kredit No. 6 tanggal 02 Juli 2008 berikut penambahan, perubahan dan perpanjangannya ;
9. Menyatakan secara sah :
  - Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan APHT No. 245/VII/2008 tanggal 2 Juli 2008, oleh Muhammad Anshar A.Basinu SHBG 62/Gamalama.



- Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan APHT No. 245/VII/2008 tanggal 2 Juli 2008, oleh Muhammad Anshar A.Basinu SHBG 66/Gamalama.
- Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan APHT No. 245/VII/2008 tanggal 2 Juli 2008, oleh Muhammad Anshar A.Basinu SHBG 75/Gamalama.

10. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini menurut hukum;

SUBSIDAIR :

Mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Eksepsi pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Gugatan Penggugat salah alamat dengan alasan sebagai berikut :
  - Penggugat dalam gugatannya (halaman satu) mengajukan gugatan terhadap Kejaksaan Agung RI cq Kepala Kejaksaan Tinggi Maluku Utara sebagai Tergugat, bahwa Penggugat seharusnya melakukan gugatan terhadap Pemerintah RI cq. Jaksa Agung RI cq. Kejaksaan Tinggi Maluku Utara, karena Jaksa Agung RI cq. Kejaksaan Tinggi Maluku Utara. adalah bagian yang tidak terpisahkan dari Pemerintah Republik Indonesia dan merupakan perangkat Eksekutif sebagai pelaksana Pemerintahan sehingga tidaklah tepat jikalau alamatnya hanyalah Jaksa Agung RI cq. Kejaksaan Tinggi Maluku Utara, sehingga gugatan salah alamat.
  - Bahwa Kepala Kejaksaan Tinggi Maluku Utara adalah perorangan atau (person) atau suatu badan (recht: person) sehingga tidak dapat ditarik sebagai subjek gugatan dalam



perkara ini seharusnya yang ditarik sebagai subjek gugatan dalam Perkara ini adalah terhadap Pemerintah RI Cq. Jaksa Agung RI Cq. Kejaksaan Tinggi Maluku Utara. Dengan demikian gugatan Penggugat tanggal 01 April 2010 tersebut adalah keliru subjek: (error in subjecto), sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima ;

- Bahwa Penggugat melakukan hubungan Perdata dengan Shanti Chaeruddin sebagai Debitur dan PT.Bank Mega Tbk sebagai Kreditur dengan demikian Tergugat tidak pernah terlibat dalam hubungan Perdata dengan Penggugat sehingga Tergugat tidak mempunyai kewajiban untuk menyelesaikan hubungan Perdata dengan Penggugat karena pada dasarnya Tergugat melakukan tindakan hanyalah karena adanya wewenang yang diberikan oleh Undang-Undang untuk melakukan suatu penyitaan terhadap suatu barang bukti yang terindikasi adalah hasil tindak Pidana sehingga dengan demikian, Tergugat hanyalah menjalankan wewenang yang diberikan oleh Undang-Undang dan bertanggung jawab secara yuridis terhadap hubungan Perdata selaku Debitur adalah Shanti Chaeruddin dengan demikian seharusnya yang digugat dan dijadikan Tergugat adalah Debitur yang Wanprestasi. Sehingga dengan demikian pihak ketiga dalam hal ini Kejaksaan Tinggi Maluku Utara tidak mempunyai kapabilitas Hukum untuk dilakukan gugatan Perdata. Sesuai dengan perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal KUHPerdata "perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya" dan sita Pidana yang dilakukan oleh Tergugat yang berhak menilai adalah Pengadilan Pidana bukanlah Putusan Pengadilan Perdata ;



- Berdasarkan alasan tersebut diatas, jelas dan tegas bahwa gugatan Penggugat adalah salah alamat. Oleh karena itu cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
2. Gugatan Penggugat premature dengan alasan sebagai berikut :
- Bahwa gugatan Penggugat sekiranya pun beralasan Hukum, adalah sangat Prematur, karena perkara ini adalah Perkara yang belum mempunyai kekuatan Hukum tetap yang mana Perkara ini masih dalam tahap pemeriksaan Pidana dalam tingkat Banding di Pengadilan Tinggi Maluku Utara sehingga dengan demikian pengajuan gugatan Penggugat sangatlah premature.
  - Bahwa Perkara Pidana dalam Perkara ini masih dalam tahap pemeriksaan di tingkat Banding barang bukti berupa :
    - ⇒ Foto copy sertifikat tanah dan bangunan dengan SHBG No. 62 Kelurahan Gamalama, Kecamatan Kota Ternate Utara, Kota Ternate, Prop. Maluku Utara ;
    - ⇒ Foto copy sertifikat tanah dan bangunan dengan SHBG No. 66 Kelurahan Gamalama, Kecamatan Kota Ternate Utara, Kota Ternate, Prop. Maluku Utara ;
    - ⇒ Foto copy sertifikat tanah dan bangunan dengan SHBG No. 75 Kelurahan Gamalama, Kecamatan Kota Ternate Utara, Prop. Maluku Utara ;sebagaimana gugatan Penggugat bahwa objek tersebut diatas bukan termasuk hasil Korupsi Antonius Bija adalah sangat prematur karena masih dalam tahap pemeriksaan Pidana pada tingkat Banding di Pengadilan Tinggi Maluku Utara dan



Peradilan Perdata tidak berhak menilai apakah barang bukti dalam hal ini sita jaminan Penggugat adalah hasil Korupsi atau bukan karena telah masuk dalam ranah Pidana sehingga pengajuan gugatan tersebut sangatlah prematur ;

- Berdasarkan alasan hukum, tersebut diatas, jelas dan tegas bahwa gugata Penggugat adalah premature. Oleh karena itu cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
3. Gugatan Penggugat kabur, tidak jelas (abscur libel) dengan alasan sebagai berikut :
- Dalam gugatan primair Penggugat meminta Majelis Hakim untuk menyatakan sita atas objek jaminan berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Ternate No . 162/Pen/2009/ PN.Tte tidak pernah ada adalah sangat kabur karena penyitaan atas objek tersebut adalah sah menurut Undang Undang dan penyitaan tersebut dalam ranah Hukum Pidana sehingga untuk menyatakan penyitaan tersebut tidak ada atau tidak sah adalah dalam ranah Peradilan Pidana bukan dalam ranah Peradilan Perdata karena tindakan-tindakan Hukum yang dilakukan adalah tindakan Hukum Pidana sehingga gugatan Penggugat sangat tidak jelas, kabur, dan haruslah ditolak ;
  - Tidak ada satu pun dalil dalam gugatan Penggugat yang menunjukkan bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum karena perbuatan menyita barang dalam suatu tindak pidana menjadi barang bukti adalah perbuatan yang dibenarkan oleh undang-undang sementara dalil yang menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum karena perbuatan



menyita barang dalam suatu tindak pidana menjadi barang bukti adalah perbuatan Peradilan Pidana sehingga gugatan Penggugat sangat tidak jelas, kabur, dan harus ditolak ;

- Penggugat bahkan tidak menyebutkan dan tidak menjelaskan dasar Hukum apakah yang pula menjelaskan melanggar Hukum Tergugat, Penggugat hanya mendasari perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat hanyalah perbuatan tidak melaksanakan Pasal 129 ayat (1) dan ayat (2) KUHP, padahal penilaian perbuatan tersebut masuk dalam ranah Hukum Pidana begitupula gugatan primair Penggugat bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan Hukum dengan menyatakan objek jaminan telah disita sementara pada kenyataannya Tergugat tidak pernah melakukan penyitaan terhadap objek jaminan sehingga sangatlah tidak jelas gugatan Penggugat disisi lain menyatakan objek jaminan telah tersita sementara disisi lain menyatakan tidak pernah melakukan penyitaan terhadap objek jaminan, dengan demikian sangatlah bertentangan antara isi gugatan dengan petitum saling bertentangan maka gugatan tidak memenuhi syarat formil karena gugatan tidak terang atau tidak jelas ;
- Begitu pun dalam hal Penggugat meminta untuk menyatakan bahwa objek jaminan bukan termasuk hasil Korupsi dari Chairul Antonius Bija adalah dalil yang keliru dan tidak jelas karena yang berhak menyatakan suatu barang bukti termasuk tindak Pidana Korupsi atau bukan tindak pidana korupsi adalah ranah dari Peradilan Pidana bukanlah ranah Hukum Perdata. Ranah Hukum Perdata tidak bisa menilai objek penyitaan apakah hasil korupsi atau bukan dengan demikian gugatan Penggugat tidak terang atau tidak jelas.



- Putusan Mahkamah Agung RI No. 492K/sip/1970 tanggal 16 Desember 1976 antara lain bahwa "tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan".
- Berdasarkan alasan Hukum dan Yurisprudensi tersebut diatas, jelas dan tegas bahwa gugatan Penggugat adalah kabur (obscuur libel). Oleh karena itu cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Ternate telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor. 06/Pdt.G/2010/PN.Tte tanggal 2 September 2010 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang baik dan benar ;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menyatakan objek jaminan telah tersita sementara itu pada kenyataannya Tergugat tidak pernah melakukan penyitaan terhadap objek jaminan.
4. Menyatakan sita atas objek jaminan berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Ternate No. 162/Pen.Pid/2009/PN.Tte tidak pernah ada;
5. Menyatakan objek jaminan dikeluarkan sebagai barang bukti yang dirampas untuk negara dalam perkara pidana No. 158/Pid.Sus/2009/PN.Tte;
6. Menyatakan sah secara hukum objek jaminan kepada Penggugat, yaitu berupa :



- Tanah dan bangunan SHGB No. 62/Gamalama, Kelurahan Gamalama, Kecamatan Kota Ternate Utara, Kota Ternate, Propinsi Maluku Utara, surat ukur No. 19/2005 tanggal 31 Maret 2005 seluas 112 M2, atas nama Shanti Haeruddin;
  - Tanah dan bangunan SHGB No. 66/Gamalama, Kelurahan Gamalama, Kecamatan Kota Ternate Utara, Kota Ternate, Propinsi Maluku Utara, surat ukur No. 19/2005 tanggal 31 Maret 2005 seluas 112 M2, atas nama Shanti Haeruddin;
  - Tanah dan bangunan SHGB No. 75/Gamalama, Kelurahan Gamalama, Kecamatan Kota Ternate Utara, Kota Ternate, Propinsi Maluku Utara, surat ukur No. 19/2005 tanggal 31 Maret 2005 seluas 112 M2, atas nama Shanti Haeruddin.
7. Menyatakan sah secara hukum Akta Perjanjian Kredit No. 6 tanggal 2 Juli 2008 berikut penambahan, perubahan dan perpanjangan;
8. Menyatakan sah secara hukum :
- Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) berdasarkan APHT No. 245/VII/2008 tanggal 2 Juli 2008, oleh Muhammad Anshar A. Basinu SHGB 62/Gamalama;
  - Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) berdasarkan APHT No. 245/VII/2008 tanggal 2 Juli 2008, oleh Muhammad Anshar A. Basinu SHGB 66/Gamalama;
  - Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) berdasarkan APHT No. 245/VII/2008 tanggal 2 Juli 2008, oleh Muhammad Anshar A. Basinu SHGB 75/Gamalama;
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;



10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 441.000,- (empat ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Maluku Utara dengan putusan Nomor. 20/PDT/2010/PT.MALUT tanggal 23 Desember 2010;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 24 Januari 2011 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraannya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Mei 2010 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 2 Pebruari 2011 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi Nomor. 06/Pdt.G/2010/PN.Tte yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Ternate, permohonan mana disertai dengan/diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 11 Pebruari 2011;

Menimbang, bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 22 Pebruari 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ternate pada tanggal 4 Maret 2011 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi aquo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :



1. Bahwa Pengadilan Tingkat Banding melanggar hukum yang berlaku atau salah menerapkan hukum;

Bahwa pertimbangan Pengadilan Tingkat Banding yang di kutip dari pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ternate dalam Eksepsi Tergugat mengenai gugatan Penggugat Prematur halaman 15 alinea 1, dimana Majelis Hakim Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tingkat Banding dalam mempertimbangkan dalil tersebut berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi yang berbunyi "Dalam hal putusan pengadilan sebagaimana di maksud ayat (1) termasuk juga barang pihak ketiga yang mempunyai itikad baik, maka pihak ketiga tersebut dapat mengajukan surat keberatan kepada pengadilan yang bersangkutan, dalam waktu paling lambat 2 (dua) bulan setelah putusan Pengadilan diucapkan disidang terbuka untuk umum."

Bahwa selain itu pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tingkat Banding juga berdasarkan pada Putusan Mahkamah Agung RI No. 3404 K/Pdt/1999 tanggal 28 Nopember 2008 yang telah menjadi Yurisprudensi tetap menyatakan " Bahwa pihak ketiga yang merasa di rugikan dengan putusan hakim tingkat pertama yang merampas untuk Negara barang bukti berupa barang-barang yang dinilai sebagai milik Terdakwa, padahal barang-barang tersebut diakui oleh pihak ketiga adalah miliknya, bukan Terdakwa, maka langkah hukum yang dapat ditempuh oleh pihak ketiga bukan bantahan, melainkan dengan mengajukan gugatan perdata."

Bahwa dari ke-2 (dua) dasar hukum sebagaimana tersebut yang di jadikan dasar hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Ternate dan Pengadilan Tingkat Banding untuk menolak eksepsi Tergugat adalah



sangat keliru, dimana Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ternate dan Pengadilan Tingkat Banding telah menilai 3 (tiga) tanah dan bangunan masing-masing :

1. Tanah dan bangunan dengan SHBG Nomor : 62 Kelurahan Gamalama Kecamatan Kota Ternate Utara Kota Ternate Propinsi Maluku Utara;
2. Tanah dan bangunan dengan SHBG Nomor : 66 Kelurahan Gamalama Kecamatan Kota Ternate Utara Kota Ternate Propinsi Maluku Utara;
3. Tanah dan bangunan dengan SHBG Nomor : 75 Kelurahan Gamalama Kecamatan Kota Ternate Utara Kota Ternate Propinsi Maluku Utara;

Adalah milik Penggugat, padahal terhadap ke-3 (tiga) tanah dan bangunan tersebut hanya di lekatkan dengan hak tanggungan sesuai dengan sertifikat hak tanggungan peringkat I (pertama) yang di keluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Ternate masing-masing:

1. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan APHT No. 245/VII/2008, tanggal 02 Juli 2008, oleh Muhammad Anshar A. Basinu SHBG 62/Gamalama dengan nilai Hak Tanggungan sebesar Rp. 625.000.000.- (enam ratus dua puluh lima juta rupiah);
2. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan APHT No. 245/VII/2008, tanggal 02 Juli 2008, oleh Muhammad Anshar A. Basinu SHBG 66/Gamalama dengan nilai Hak Tanggungan sebesar Rp. 625.000.000.- (enam ratus dua puluh lima juta rupiah);



3. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan APHT No. 245/VII/2008, tanggal 02 Juli 2008, oleh Muhammad Anshar A. Basinu SHBG 75/Gamalama dengan nilai Hak Tanggungan sebesar Rp. 625.000.000.- (enam ratus dua puluh lima juta rupiah);

Dengan demikian Pihak Penggugat/Termohon kasasi bukan sebagai pihak yang memiliki ketiga Tanah dan Bangunan tersebut sebagaimana yang dijadikan pertimbangan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ternate maupun Pengadilan Tingkat Banding, karena antara pihak Penggugat/Termohon kasasi dan SANTY CHAERUDDIN tidak pernah ada perjanjian peralihan hak milik terhadap ketiga tanah dan bangunan a quo. Sehingga Pengajuan Keberatan dalam bentuk gugatan yang di ajukan oleh Penggugat/Termohon Kasasi Prematur.

**DALAM POKOK PERKARA:**

Bahwa Pengadilan Tingkat Banding melanggar hukum yang berlaku atau salah dalam menerapkan hukum.;

Bahwa pertimbangan Pengadilan Tingkat Banding yang di kutip dari Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ternate, halaman 16 alinea 4 (dst.,, menyatakan Pihak Penggugat/Termohon Kasasi adalah pihak yang menguasai ke-3 (tiga) masing-masing:

1. Tanah dan bangunan dengan SHBG Nomor : 62 Kelurahan Gamalama Kecamatan Kota Ternate Utara Kota Ternate Propinsi Maluku Utara;
2. Tanah dan bangunan dengan SHBG Nomor : 66 Kelurahan Gamalama Kecamatan Kota Ternate Utara Kota Ternate Propinsi Maluku Utara;



3. Tanah dan bangunan dengan SHBG Nomor : 75 Kelurahan Gamalama Kecamatan Kota Ternate Utara Kota Ternate Propinsi Maluku Utara;

adalah sangat keliru dalam penerapan hukumnya, karena hanya di dasarkan pada sertifikat hak tanggungan peringkat I (pertama) yang dimiliki oleh pihak Penggugat/Termohon Kasasi (tanda bukti P-3). Padahal pada kenyataan terhadap ke-3 (tiga) objek a quo masih tetap dalam penguasaan/Kepemilikan SHANTY CHAERUDDIN. Karena penerbitan ke-3 (tiga) sertifikat hak tanggungan peringkat I (pertama) oleh BPN Kota Ternate kepada Penggugat/Termohon Kasasi adalah sebagai jaminan dari adanya pengajuan kredit yang di ajukan oleh SHANTY CHAERUDDIN. Dan bahwa sampai dengan saat diajukan gugatan oleh Penggugat/Termohon Kasasi, SANTY CHAERUDIN selaku debitur pada PT. BANK MEGA, Tbk tidak pernah di nyatakan/ putusan Pailit sebagaimana di maksud dalam Pasal 2 PERPPU No. 1 Tahun 1998 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan.

2. Bahwa Pengadilan Tingkat Banding melanggar hukum yang berlaku atau salah dalam menerapkan hukum.;

Dimana dalam Pertimbangan Pengadilan Tingkat Banding yang dikutip dari pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ternate, menyatakan berdasarkan fakta-fakta dari masing-masing surat bukti yang diajukan Tergugat maupun Penggugat maka Majelis Hakim dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam KUHAP khususnya menyangkut penyitaan dan ketentuan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan halaman 22 alinea 3.

Bahwa Pertimbangan Pengadilan Tingkat Banding yang dikutip dari pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ternate tersebut,



telah keliru dalam menerapkan atau menafsirkan Pasal 129 ayat (1) dan ayat (2) dan telah melampaui kewenangannya dalam menerapkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam pertimbangannya Pengadilan Tingkat Banding yang dikutip dari pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ternate menyatakan terhadap ke-3 (tiga) objek jaminan masing-masing :

1. Tanah dan bangunan dengan SHBG Nomor : 62 Kelurahan Gamalama Kecamatan Kota Ternate Utara Kota Ternate Propinsi Maluku Utara;
2. Tanah dan bangunan dengan SHBG Nomor : 66 Kelurahan Gamafema Kecamatan Kota Ternate Utara Kota Ternate Propinsi Maluku Utara;
3. Tanah dan bangunan dengan SHBG Nomor : 75 Kelurahan Gamalama Kecamatan Kota Ternate Utara Kota Ternate Propinsi Maluku Utara;

Tidak pernah dilakukan Penyitaan oleh Penyidik Kejaksaan Tinggi Maluku Utara. Sehingga dengan demikian Penyidik Kejaksaan Tinggi Maluku Utara telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menjadi dasar di ajukan gugatan

Bahwa Penyidik Kejaksaan Tinggi Maluku Utara melakukan Penyitaan terhadap ke-3 (tiga) objek jaminan tersebut untuk di jadikan sebagai barang bukti dalam perkara tindak pidana korupsi atas nama tersangka CHAIRUL ANTHONIUS BIJA suami dari SANTY CHAERUDIN karena di duga merupakan hasil dari Tindak Pidana korupsi yang dilakukan oleh tersangka CHAIRUL ANTHONIUS BIJA. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ternate maupun Pengadilan Tingkat Banding telah keliru menerapkan Pasal 129 ayat (1) dan ayat



(2) dan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dengan menyatakan Penyidik Kejaksaan Tinggi Maluku Utara telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Bahwa dalam melakukan penyitaan terhadap ke-3 (tiga) objek jaminan tersebut, Penyidik telah mengajukan permohonan ijin penyitaan kepada Ketua Pengadilan Negeri Ternate Nomor : B-270/S.2/Fd/06/2010 sesuai dengan tanda bukti T-1. pan Ketua Pengadilan Negeri Ternate telah mengeluarkan Penetapan Ijin Penyitaan Nomor : 162/Pen.Pid/2010/PN.Tte sesuai Tanda Bukti T-2. Kemudian berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ternate tersebut, Penyidik Kejaksaan Tinggi Maluku Utara, kemudian melakukan penyitaan terhadap ke-3 (tiga) objek jaminan a quo.

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ternate maupun Pengadilan Tingkat Banding dalam pertimbangannya menyatakan Penyidik Kejaksaan Tinggi Maluku Utara tidak pernah melakukan penyitaan terhadap ke-3 (tiga) Objek Jaminan a quo dengan dalil bahwa dalam Berita Acara Penyitaan tidak di hadiri oleh Kepala Desa atau Ketua Lingkungan (vide Pasal 129 ayat (1) KUHAP). Dan juga ketika melakukan penyitaan terhadap ke-3 (tiga) objek jaminan tersebut tidak melakukan pemblokiran ke BPN (vide Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan), padahal dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 serta Penjelasannya tidak mengatur mengenai tindakan penyitaan oleh penyidik terhadap suatu objek yang telah dilekatkan dengan Hak Tanggungan harus di lakukan pemblokiran terlebih dahulu. Dengan demikian maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ternate Maupun Pengadilan Tingkat Banding telah melampaui kewenangannya serta keliru menerapkan undang-undang yang mengakibatkan dikeluarkannya ke-3 (tiga) objek jaminan



tersebut sebagai barang bukti dalam perkara Tindak Pidana Korupsi atas nama tersangka CHAIRUL ANTHONIUS BIJA. Padahal penyitaan terhadap ke-3 (tiga) objek jaminan tersebut dijadikan barang bukti untuk kepentingan Pengembalian kerugian keuangan Negara sebagai akibat dari perbuatan korupsi yang dilakukan oleh CHAIRUL ANTHONIUS BIJA.

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

Mengenai alasan-alasan keberatan:

- Bahwa alasan-alasan kasasi dan keberatan Pemohon kasasi didalam risalah kasasinya, tidak dapat dibenarkan, karena :
- Suatu objek sengketa dalam perkara a quo yang telah diletakkan sertifikat hak tanggungan menjadi hak utama bagi pemegang hak tanggungan untuk dijadikan pelunasan kewajiban hukum debitur, oleh karena hak debitur atas obyek hak tanggungan dipandang secara hukum berpindah kepada pemegang hak tanggungan (kreditur).
- Oleh karena itu kreditur mempunyai hak istimewa atas penjualan obyek hak tanggungan untuk pelunasan kewajiban hukum debitur adalah harus dilindungi oleh hukum.
- Bahwa Judex Factie sudah benar dalam menerapkan hukum.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Factie dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : KEJAKSAAN AGUNG RI. CQ. KEPALA KEJAKSAAN TINGGI MALUKU tersebut harus ditolak ;



Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan Pasal-Pasal dari Undang-undang Nomor. 48 Tahun 2009, Undang-undang Nomor. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-undang Nomor. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-undang Nomor. 3 Tahun 2009, dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

**M E N G A D I L I :**

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi:  
KEJAKSAAN AGUNG RI. CQ. KEPALA KEJAKSAAN TINGGI MALUKU tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari : RABU, TANGGAL 14 DESEMBER 2011 oleh Prof. Dr. H, Abdul Manan, SH.S.IP, M.Hum, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. H. Abdul Gani Abdullah, SH dan H. Dirwoto, SH. Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Lucas Prakoso, SH. MHum.

Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;



Hakim-Hakim Anggota :  
ttd.

Prof. Dr. H. Abdul Gani Abdullah, SH Prof. Dr. H, Abdul Manan, SH.S.IP, M.Hum  
ttd.

H. Dirwoto, SH

K e t u a :  
ttd.

Panitera Pengganti :  
ttd.

Lucas Prakoso, SH.MHum

Biaya-Biaya :

1. Meterai ..... Rp. 6.000,-
  2. Redaksi ..... Rp. 5.000,-
  3. Administrasi Kasasi ..... Rp. 489.000,-
- Jumlah ..... Rp. 500.000,-**

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung R.I  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

PRI PAMBUDI TEGUH, SH.MH  
NIP. 19610313 198803 1 003