

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perjanjian utang piutang baik dalam lembaga perbankan maupun non bank hampir setiap pinjaman yang disalurkan oleh pihak kreditor selalu meminta agunan atau jaminan dari debitor. Hal ini merupakan implikasi dari prinsip kehati-hatian, hal tersebut dapat dipahami karena jika suatu kredit dilepas tanpa agunan maka memiliki risiko yang sangat besar, jika debitor wanprestasi atau tidak mampu lagi membayar kreditnya, pihak kreditor dapat memanfaatkan jaminan untuk menarik kembali dana yang disalurkan dengan melakukan eksekusi terhadap jaminan tersebut.

Berdasarkan Pasal 8 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182 serta penjelasannya dalam Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790 yaitu Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, disebutkan bahwa dalam pemberian kredit, bank harus mempunyai keyakinan atau kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan, dan dalam penjelasannya Pasal tersebut memuat ketentuan bahwa bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan praktik usaha dari debitor untuk memenuhi prestasinya, jika suatu saat debitor

wanprestasi maka bank dapat mengambil obyek jaminan untuk melunasi hutangnya.

Kredit yang disalurkan kepada masyarakat tidak semua pengembaliannya dapat berjalan dengan lancar sebagaimana mestinya. Adakalanya Bank karena suatu sebab tertentu harus menghadapi resiko kerugian yang timbul sebagai akibat kegagalan dari debitur dalam memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit. Resiko ini disebut sebagai resiko kredit (*credit risk*). Apabila resiko ini tidak dimitigasi dengan baik oleh bank, maka jumlah kredit bermasalah bank akan meningkat dan selanjutnya akan meningkatkan persentase *Non Performing Loan* (NPL) terhadap total pinjaman, dimana hal ini akan berpengaruh negatif terhadap tingkat kesehatan bank tersebut. Untuk memitigasi resiko kredit, bank melakukan berbagai upaya diantaranya melakukan proses seleksi dan evaluasi yang ketat dalam pemberian kredit kepada debitur, menutup asuransi terhadap kredit yang diberikan, hingga mensyaratkan adanya agunan kepada debitur sebagai jaminan atas kredit yang diberikan. Dalam praktek perbankan sehari-hari, agunan tersebut dapat diikat dengan lembaga jaminan Gadai berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUHPdata) dan lembaga jaminan Fidusia berdasarkan Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Fidusia, apabila agunan tersebut merupakan benda bergerak atau dengan lembaga Hak Tanggungan berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disingkat Undang-undang Hak Tanggungan), apabila agunan tersebut

berupa tanah dan atau bangunan. Akan tetapi, lembaga jaminan yang disebutkan terakhir lebih disukai oleh bank, karena nilai agunan berupa tanah dan atau bangunan mempunyai *collateral coverage* yang relatif stabil dari pada lembaga jaminan lainnya. Nilai agunan berupa tanah dan atau bangunan biasanya akan mengalami peningkatan nilai jual (nilai ekonomis) dari Tahun ke Tahun terutama di kota-kota besar.¹ Berbeda dengan nilai agunan berupa barang bergerak yang biasanya justru mengalami penurunan atau penyusutan seiring dengan bertambahnya waktu. Bank juga beranggapan bahwa jaminan yang bersifat kebendaan berupa tanah, akan lebih memberikan rasa aman dan kepastian hukum dalam pelaksanaan eksekusinya apabila debitur cidera janji atau wanprestasi terhadap kewajibannya.

Jaminan dan unsur-unsur lain merupakan dasar penilaian untuk dapat memberikan keyakinan akan kemampuan debitur mengembalikan hutangnya. Yang menjadi masalah jika debitur tersebut, di kemudian hari tersandung kasus tindak pidana korupsi dan benda agunan tersebut ternyata diperoleh dari hasil tindak pidana korupsi, maka selanjutnya benda agunan tersebut akan disita oleh penyidik dengan izin dari ketua pengadilan, yang kemudian benda agunan yang disita itu dinyatakan dirampas untuk dilelang dan hasilnya disetorkan ke Kas Negara. Maka dalam hal ini pemberi kredit/kreditur akan kehilangan haknya untuk mengeksekusi hak tanggungan tersebut jika debitur wanprestasi atau tidak

¹ Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat Pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal (suatu konsep dalam menyongsong Lahirnya Lembaga Hak Tanggungan)*, (Bandung, PT Citra Aditya Bakti, Cetakan 1, 1996), halaman.310 dan 311.

memenuhi kewajibannya. Jaminan untuk kreditur mendapat pengembalian hutang menjadi hilang karena hal demikian.

Undang-undang hak tanggungan telah memberikan dasar pengaturan hukum terhadap perlindungan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan, tetapi yang menjadi permasalahan apabila barang jaminan yang menjadi objek hak tanggungan tersebut dirampas oleh negara dalam kasus tindak pidana korupsi. Pemberantasan tindak pidana korupsi bukan semata-mata untuk memberikan efek jera terhadap para pelaku namun bertujuan dapat mengembalikan kerugian negara, sehingga diharapkan dapat dipergunakan untuk membangun perekonomian negara yang lebih baik. Disamping itu dengan mengoptimalkan hukuman terhadap pelaku korupsi dapat memberikan rasa takut pada yang lain untuk melakukan korupsi. Untuk mengembalikan kerugian keuangan dan perekonomian negara tersebut kemudian Undang-undang memberikan sarana berupa pidana tambahan. Dalam Undang – Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, yang diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2001 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, sanksi pidana yang dijatuhkan dalam tindak pidana korupsi yaitu pidana mati, pidana penjara dan denda, sedangkan pidana tambahan sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 18 a). perampasan barang bergerak yang berwujud atau yang tidak berwujud atau barang tidak bergerak yang digunakan untuk atau yang diperoleh dari tindak pidana korupsi, termasuk perusahaan milik terpidana dimana tindak pidana korupsi dilakukan, begitu pula

dari barang yang menggantikan barang-barang tersebut; b). pembayaran uang pengganti yang jumlahnya sebanyak-banyaknya sama dengan harta benda yang diperoleh dari tindak pidana korupsi; c). penutupan seluruh atau sebagian perusahaan untuk waktu paling lama 1 (satu) Tahun; d). pencabutan seluruh atau sebagian hak-hak tertentu atau penghapusan seluruh atau sebagian keuntungan tertentu, yang telah atau dapat diberikan oleh Pemerintah kepada terpidana.

Prinsipnya pemberian Hak Tanggungan dalam pemberian kredit pada lembaga keuangan baik bank maupun non bank bertujuan untuk melindungi kreditor dalam rangka pelunasan piutangnya, apabila debitor wanprestasi tetapi dalam kenyataannya kreditor sangat sulit mendapatkan pelunasan terhadap piutangnya apabila debitor yang bersangkutan tersangkut dalam suatu tindak pidana korupsi dan telah dijatuhi sanksi seperti yang disebutkan dalam Pasal 18 Undang-undang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi. Problematika hukum muncul ketika debitor dalam perkara pidana korupsi tersebut telah dijatuhkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan debitor tersebut berada dalam ketidakmampuan membayar atau debitor tersebut wanprestasi otomatis terjadi kredit macet. Apabila dalam putusan pengadilan tersebut dijatuhkan sanksi pidana dengan melakukan perampasan terhadap barang-barang yang terkait dengan tindak pidana korupsi yang dilakukan oleh debitor tidak terkecuali atas benda yang menjadi objek jaminan pada pihak ketiga, untuk selanjutnya barang rampasan tersebut dilakukan eksekusi.

Sebagaimana Pasal 1 butir 1 Undang-undang Hak Tanggungan jelas mengatakan bahwa:

“Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksudkan dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”.

Berpijak pada kalimat terakhir dari bunyi Pasal 1 butir 1 Undang-undang Hak Tanggungan diatas, maka jelas bahwa kreditor yang memegang hak tanggungan itu memiliki kedudukan yang diutamakan daripada kreditor-kreditor lainnya. Tetapi hak tersebut hilang/terabaikan saat objek hak tanggungan itu kemudian dirampas oleh negara.

Kondisi seperti ini akan memicu timbulnya konflik kepentingan antara kreditor pemegang hak tanggungan dengan kepentingan negara, jika jaminan yang menjadi salah satu unsur kepercayaan bagi pihak kreditor dalam memberikan kredit kepada nasabah peminjam pun tidak memberikan suatu jaminan yang pasti, maka upaya apa yang dapat diperjuangkan kreditor sebagai bentuk perlindungan hukum baginya. Hal ini bermaksud agar lembaga keuangan baik Bank maupun bukan Bank masih mau memberikan pinjaman, guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pembangunan di bidang ekonomi.

Sebagaimana kasus tindak pidana korupsi yang dilakukan oleh Agus Dwikora, dalam putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap menyatakan barang bukti berupa 1 (satu) bidang tanah seluas 225 m2 berikut 1 (satu) bangunan ruko yang berdiri diatasnya yang terletak di Jalan Kariango

(Kompleks Griya Maros), Kelurahan Bontoa, Kecamatan Mandai, Kabupaten Maros, dirampas untuk negara, dengan ketentuan hasil pelelangan yang disetorkan ke kas negara diperhitungkan sepenuhnya dengan uang pengganti. Dari putusan tersebut diatas diketahui bahwa barang bukti yang disita dalam tahap penyidikan dan dalam amar putusan dirampas untuk negara dalam kasus tindak pidana korupsi yang dilakukan oleh Agus Dwikora, masih terpasang Hak Tanggungan dengan pemegang Hak Tanggungan Koperasi Karyawan Semen Tonasa yang bekedudukan di Kabupaten Pangkep.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka penulis merasa perlu dan tertarik untuk mengadakan penelitian tesis dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM KREDITOR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN TERHADAP OBJEK JAMINAN MILIK DEBITOR YANG DISITA OLEH NEGARA DALAM PERKARA TINDAK PIDANA KORUPSI”**.

B. Rumusan Masalah

Adapun penelitian ini dapat di rumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap objek jaminan yang disita oleh negara dalam tindak pidana korupsi?
2. Bagaimana kendala-kendala perlindungan hukum terhadap kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap objek jaminan yang disita oleh negara dalam tindak pidana korupsi?

3. Bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap objek jaminan yang disita oleh negara dalam tindak pidana korupsi?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menemukan bentuk perlindungan hukum terhadap kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap objek jaminan yang disita oleh negara dalam tindak pidana korupsi;
2. Untuk menemukan kendala-kendala perlindungan hukum terhadap kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap objek jaminan yang disita oleh negara dalam tindak pidana korupsi;
3. Untuk menemukan bentuk upaya – upaya hukum yang dapat dilakukan oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap objek jaminan yang disita oleh negara dalam tindak pidana korupsi.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk hal-hal sebagai berikut :

1. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam menambah khasanah ilmu pengetahuan, khususnya ilmu hukum konsentrasi hukum perdata.
2. Secara praktis, Memberikan sumbangan Pemikiran kepada kalangan Akademisi Kampus, Praktisi Hukum Bisnis, Lembaga Pemerintah, Institusi Peradilan termasuk Aparatur Penegak Hukum lainnya dalam

rangka menerapkan dan menegakkan Undang-undang Hak Tanggungan maupun Peraturan PerUndang-undangan lainnya yang memiliki relevansi dengan hukum perjanjian di Indonesia yang bertujuan memberikan perlindungan hukum terhadap kepentingan publik.

D. Kerangka Pemikiran

Adapun dalam penelitian ini, Penulis menggunakan beberapa teori sebagai kerangka acuan dalam penelitian. Teori yang digunakan adalah Teori Negara Hukum sebagai Grand Teori, Teori Hak Asasi Manusia sebagai Middle Teori dan Teori Penegakan Hukum sebagai aplikasi Teori.

Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 menyebutkan, bahwa “Negara Indonesia negara hukum”. Negara hukum dimaksud adalah negara yang menegakan supermasi hukum untuk menegakan kebenaran dan keadilan dan tidak ada kekuasaan yang tidak dipertanggungjawabkan.

Berdasarkan uraian di atas yang dimaksud dengan Negara Hukum ialah negara yang berediri di atas hukum yang menjamin keadilan kepada warga negaranya. Keadilan merupakan syarat bagi terciptanya kebahagiaan hidup untuk warga negaranya, dan sebagai dasar dari pada keadilan itu perlu diajarkan rasa susila kepada setiap manusia agar ia menjadi warga negara yang baik. Demikian pula peraturan hukum yang sebenarnya hanya ada jika peraturan hukum itu mencerminkan keadilan bagi pergaulan hidup antar warga negaranya.

Menurut Aristoteles yang memerintah dalam negara bukanlah manusia sebenarnya, melainkan fikiran yang adil, sedangkan penguasa sebenarnya hanya pemegang hukum dan keseimbangan saja. Kesusilaan yang akan menentukan baik tidaknya suatu peraturan

undang-undang dan membuat undang-undang adalah sebagian dari kecakapan menjalankan pemerintahan negara. Oleh karena itu Menurut, bahwa yang penting adalah mendidik manusia menjadi warga negara yang baik, karena dari sikapnya yang adil akan terjamin kebahagiaan hidup warga negaranya.

Secara umum, dalam setiap negara yang menganut paham negara hukum, selalu berlakunya tiga prinsip dasar, yakni supermasi hukum (*supremacy of law*), kesetaraan di hadapan hukum (*equality before the law*), dan penegakan hukum dengan cara tidak bertentangan dengan hukum (*due process of law*).

Prinsip penting dalam negara hukum adalah perlindungan yang sama (*equal protection*) atau persamaan dalam hukum (*equality before the law*). Perbedaan perlakuan hukum hanya boleh jika ada alasan yang khusus, misalnya, anak-anak yang di bawah umur 17 tahun mempunyai hak yang berbeda dengan anak-anak yang di atas 17 tahun. Perbedaan ini ada alasan yang rasional. Tetapi perbedaan perlakuan tidak dibolehkan jika tanpa alasan yang logis, misalnya karena perbedaan warna kulit, gender agama dan kepercayaan, sekte tertentu dalam agama, atau perbedaan status seperti antara tuan tanah dan petani miskin. Meskipun demikian, perbedaan perlakuan tanpa alasan yang logis seperti ini sampai saat ini masih banyak terjadi di berbagai negara, termasuk di negara yang hukumnya sudah maju sekalipun.

Menurut Dicey, Bahwa berlakunya Konsep kesetaraan dihadapan hukum (*equality before the law*), di mana semua orang harus tunduk kepada hukum, dan tidak seorang pun berada di atas hukum (*above the law*).

Istilah *due process of law* mempunyai konotasi bahwa segala sesuatu harus dilakukan secara adil. Konsep *due process of law* sebenarnya terdapat dalam konsep hak-

hak fundamental (*fundamental rights*) dan konsep kemerdekaan/kebebasan yang tertib (*ordered liberty*).

Konsep *due process of law* yang prosedural pada dasarnya didasari atas konsep hukum tentang “keadilan yang fundamental” (*fundamental fairness*). Perkembangan, *due process of law* yang prosedural merupakan suatu proses atau prosedur formal yang adil, logis dan layak, yang harus dijalankan oleh yang berwenang, misalnya dengan kewajiban membawa surat perintah yang sah, memberikan pemberitahuan yang pantas, kesempatan yang layak untuk membela diri termasuk memakai tenaga ahli seperti pengacara bila diperlukan, menghadirkan saksi-saksi yang cukup, memberikan ganti rugi yang layak dengan proses negosiasi atau musyawarah yang pantas, yang harus dilakukan manakala berhadapan dengan hal-hal yang dapat mengakibatkan pelanggaran terhadap hak-hak dasar manusia, seperti hak untuk hidup, hak untuk kemerdekaan atau kebebasan (*liberty*), hak atas kepemilikan benda, hak mengeluarkan pendapat, hak untuk beragama, hak untuk bekerja dan mencari penghidupan yang layak, hak pilih, hak untuk bepergian kemana dia suka, hak atas privasi, hak atas perlakuan yang sama (*equal protection*) dan hak-hak fundamental lainnya.

Sedangkan yang dimaksud dengan *due process of law* yang substansif adalah suatu persyaratan yuridis yang menyatakan bahwa pembuatan suatu peraturan hukum tidak boleh berisikan hal-hal yang dapat mengakibatkan perlakuan manusia secara tidak adil, tidak logis dan sewenang-wenang.

Hak Asasi Manusia adalah hak-hak yang telah dipunyai seseorang sejak ia dalam kandungan. Hak Asasi Manusia berlaku secara universal. Dasar-dasar Hak Asasi Manusia tertuang dalam deklarasi kemerdekaan Amerika Serikat (*Declaration of Independence of USA*) dan tercantum dalam UUD 1945 Republik

Indonesia, seperti pada Pasal 27 ayat 1, Pasal 28, Pasal 29 ayat 2, Pasal 30 ayat 1, dan Pasal 31 ayat 1.

Teori perjanjian bernegara, adanya *Pactum Unionis* dan *Pactum Subjectionis*. *Pactum Unionis* adalah perjanjian antara individu-individu atau kelompok-kelompok masyarakat membentuk suatu negara, sedangkan *pactum unionis* adalah perjanjian antara warga negara dengan penguasa yang dipilih di antara warga negara tersebut (*Pactum Unionis*). Thomas Hobbes mengakui adanya *Pactum Subjectionis* saja. John Lock mengakui adanya *Pactum Unionis* dan *Pactum Subjectionis* dan JJ Roessaeu mengakui adanya *Pactum Unionis*. Ke-tiga paham ini berpenbdapat demikian. Namun pada intinya teori perjanjian ini mengamanahkan adanya perlindungan Hak Asasi Warga Negara yang harus dijamin oleh penguasa, bentuk jaminan itu mustilah tertuang dalam konstitusi (Perjanjian Bernegara).

Hak Asasi Manusia adalah hak fundamental yang tak dapat dicabut yang mana karena ia adalah seorang manusia. , misal, dalam Deklarasi Kemerdekaan Amerika atau Deklarasi Perancis. Hak Asasi Manusia yang dirujuk sekarang adalah seperangkat hak yang dikembangkan oleh PBB sejak berakhirnya perang dunia II yang tidak mengenal berbagai batasan-batasan kenegaraan. Sebagai konsekuensinya, negara-negara tidak bisa berkelit untuk tidak melindungi Hak Asasi Manusia yang bukan warga negaranya. Dengan kata lain, selama menyangkut persoalan Hak Asasi Manusia setiap negara, tanpa kecuali, pada tataran tertentu memiliki tanggung jawab, utamanya terkait pemenuhan Hak Asasi

Manusia pribadi-pribadi yang ada di dalam yurisdiksinya, termasuk orang asing sekalipun. Oleh karenanya, pada tataran tertentu, akan menjadi sangat salah untuk mengidentikan atau menyamakan antara Hak Asasi Manusia dengan hak-hak yang dimiliki warga negara. Hak Asasi Manusia dimiliki oleh siapa saja, sepanjang ia bisa disebut sebagai manusia.

Hak Asasi Manusia bagian integral dari kajian dalam disiplin ilmu hukum internasional. Oleh karenanya bukan sesuatu yang kontroversial bila komunitas internasional memiliki kepedulian serius dan nyata terhadap isu Hak Asasi Manusia di tingkat domestik. Malahan, peran komunitas internasional sangat pokok dalam perlindungan Hak Asasi Manusia karena sifat dan watak Hak Asasi Manusia itu sendiri yang merupakan mekanisme pertahanan dan perlindungan individu terhadap kekuasaan negara yang sangat rentan untuk disalahgunakan, sebagaimana telah sering dibuktikan sejarah umat manusia sendiri. Contoh pelanggaran Hak Asasi Manusia:

1. Penindasan dan merampas hak rakyat dan oposisi dengan sewenang-wenang.
2. Menghambat dan membatasi kebebasan pers, pendapat dan berkumpul bagi hak rakyat dan oposisi.
3. Hukum (aturan dan/atau UU) diperlakukan tidak adil dan tidak manusiawi.
4. Manipulatif dan membuat aturan pemilu sesuai dengan keinginan penguasa dan partai tiran/otoriter tanpa diikuti/dihadir rakyat dan oposisi.

5. Penegak hukum dan/atau petugas keamanan melakukan kekerasan/anarkis terhadap rakyat dan oposisi di manapun.

Hukum dan penegakan Hukum adalah satu kesatuan yang tak dapat dipisahkan, keduanya harus bisa berjalan secara sinergis. substansi hukum yang termuat dalam berbagai peraturan perundangan hanya akan menjadi sampah tanpa ditopang dengan sistem hukum serta budaya hukum yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat.

Pakar Hukum yang sangat terkenal dengan teorinya adalah Freidmann. menurut Freidmann *Friedman* berhasil atau tidaknya Penegakan hukum bergantung pada: Substansi Hukum, Struktur Hukum/Pranata Hukum dan Budaya Hukum.

- a. Substansi hukum adalah keseluruhan asas-hukum, norma hukum dan aturan hukum, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk putusan pengadilan.
- b. Struktur Hukum adalah keseluruhan institusi penegakan hukum, beserta aparatnya. Jadi mencakupi: kepolisian dengan para polisinya; kejaksaan dengan para jaksanya; kantor-kantor pengacara dengan para pengacaranya, dan pengadilan dengan para hakimnya.
- c. Budaya Hukum Adalah kebiasaan-kebiasaan, opini-opini, cara berpikir dan cara bertindak, baik dari para penegak hukum maupun dari warga masyarakat. Substansi dan Aparatur saja tidak cukup untuk berjalannya sistem hukum. oleh karenanya, Lawrence M Friedman menekankan kepada pentingnya Budaya Hukum (Legal Culture).

Teori penegakan hukum menurut Soerjono Soekamto, faktor-faktor penegakan hukum atau yang lebih dikenal dengan istilah *law enforcement* yaitu:

1. Faktor hukumnya sendiri, yaitu peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.
2. Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum.
3. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum.
4. Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan.
5. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.

Saat ini yang menjadi sorotan yang sangat-sangat menyedot perhatian setiap orang adalah faktor penegak hukum. Ruang lingkup penegak hukum sangat luas sekali, oleh karena mencakup mereka yang secara langsung dan secara tidak langsung berkecimpung di bidang penegakan hukum.²

Penelitian ini menunjukkan bahwa dengan adanya putusan pengadilan berupa perampasan terhadap barang-barang yang terbukti dari hasil korupsi yang sementara terpasang Hak Tanggungan, memberi konsekuensi yang merugikan terhadap lembaga perbankan atau non perbankan sebagai pemegang Hak Tanggungan. Dengan adanya perampasan tersebut hak-hak dari lembaga perbankan atau non perbankan berupa pelunasan atas piutangnya telah diabaikan. Undang-undang Hak Tanggungan tidak memberikan kepastian dalam memberikan perlindungan hukum kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan bila dihadapkan

² Soekanto, Soerjono. *Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2008) halaman 45.

dengan tindak pidana korupsi. Undang-undang Hak Tanggungan hanya mempunyai kedudukan yang kuat dan preferen bila diperhadapkan dengan pihak swasta. Tapi apabila Undang-undang Hak Tanggungan berhadapan dengan negara dalam hal ini Undang-undang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi maka segala perlindungan yang termuat dalam Pasal-Pasal Undang-undang Hak Tanggungan cenderung diabaikan dan tidak bisa dilaksanakan.

Hukum jaminan dalam bahasa Belanda disebut *zekerheidstelling* atau dalam Bahasa Inggris disebut *security of law*. *Zekerheidstelling* terdiri dari kata *zekerheid* yang berarti kepastian, dan *stelling* yang berarti mengatur suatu kedudukan. Dengan demikian memberikan kepastian kedudukan. Atau secara singkat *zekerheidstelling* diartikan memberikan jaminan. Sedangkan secara terminologis *zekerheidstelling* atau hukum jaminan adalah segenap aturan hukum yang dimaksudkan untuk mengatur berbagai bentuk hubungan hukum yang bertujuan memberikan jaminan kepastian terpenuhinya suatu prestasi yang ditentukan atau hak-hak para pihak yang mengadakan perjanjian, dengan cara salah satu pihak memberikan suatu jaminan (benda/personal) pada pihak lain, sedangkan pihak lainnya memberikan kredit atau pinjaman uang.³

Jaminan berasal dari kata *jamin* yang berarti tanggung sehingga jaminan dapat diartikan sebagai tanggungan. Tanggungan yang dimaksud disini adalah tanggungan atas segala perikatan seseorang. Hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1131 KUHPdata yang menegaskan bahwa : “*Segala kebendaan si*

³ Said, Nurfaidah, *Hukum Jaminan Fidusia Kajian Yuridis dan Filosofis UU No. 42 Tahun 1994*, (Makassar. Kretakupa, 2010), halaman 34

berhutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan”. Rachmadi Usman memberikan pengertian jaminan sebagai suatu sarana perlindungan keamanan kreditur, yaitu kepastian akan pelunasan utang debitur atas pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau oleh penjamin debitur.⁴

Jaminan pada dasarnya dapat dibedakan menjadi jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Jaminan perorangan adalah hak yang memberikan kreditur suatu kedudukan yang lebih baik karena adanya lebih dari seorang debitur yang dapat ditagih. Sedangkan jaminan kebendaan adalah hak yang memberikan kreditur kedudukan yang lebih baik karena kreditur dapat mengambil pelunasan atas tagihannya atas hasil penjualan benda tertentu yang dijadikan objek jaminan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka (1) Undang-undang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan didefinisikan sebagai hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Objek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 4 Undang-undang Hak Tanggungan adalah sebagai berikut :

1. Hak atas tanah berupa Hak Milik;

⁴ Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta, PT Gramedia Pustaka Utama, 2001), halaman. 61.

2. Hak atas tanah berupa Hak Guna Usaha;
3. Hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan;
4. Hak atas tanah berupa Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

Pengaturan mengenai jaminan Hak Tanggungan diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan, yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Selain melaksanakan amanat UUPA, kelahiran Undang-undang Hak Tanggungan didasarkan pula pada pertimbangan untuk memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pemberian kredit dengan membebaskan hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan kredit serta untuk menciptakan unifikasi hukum jaminan hak atas tanah.⁵ Hak Tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitor cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas utang debitor kepadanya.⁶ Didalam suatu perjanjian Hak Tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu pemberi Hak Tanggungan, Penerima atau pemegang Hak Tanggungan. Ketentuan dalam Pasal

⁵ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta PT. Raja Grafindo Persada, 2004), halaman 105

⁶ Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Jilid I*, (Jakarta, Djembatan, 2008), halaman 70

8 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan menyatakan: Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Dari bunyi ketentuan dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan diatas, dapat diketahui siapa yang menjadi pemberi Hak Tanggungan dan mengenai persyaratannya sebagai pemberi Hak Tanggungan. Sebagai pemberi Hak Tanggungan tersebut, bisa orang perseorangan atau badan hukum dan pemberinya pun tidak harus debitor sendiri, bisa saja orang lain atau bersama-sama dengan debitor, dimana bersedia menjamin pelunasan utang debitor.⁷

Pada dasarnya siapa saja dapat menjadi penerima dan pemegang Hak Tanggungan, baik perseorangan maupun badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Ketentuan dalam Pasal 9 Undang-undang Hak Tanggungan menyatakan: Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Berbeda dengan pemberi Hak Tanggungan, terhadap penerima dan pemegang Hak Tanggungan tidak terdapat persyaratan khusus. sekalipun dalam praktiknya bagian yang terbesar menggunakan lembaga Hak Tanggungan itu bank, sebuah badan hukum, tetapi tidak tertutup bagi orang perseorangan untuk juga memanfaatkan lembaga Hak Tanggungan. Dengan begitu ditegaskan, bahwa yang bertindak sebagai kreditor pemegang Hak Tanggungan bisa juga orang perseorangan. Ini

⁷ Usman, Rachmadi, Hukum Kebendaan, (Jakarta, Sinar Grafika, 2011), halaman 45

yang ditegaskan dalam Pasal 9 Undang-undang Hak Tanggungan diatas dan penegasan ini memang sangat bermanfaat, karena ia bisa menghilangkan keraguan yang mungkin ada dalam masyarakat.⁸

Pada prinsipnya pemberian Hak Tanggungan dalam pemberian kredit pada lembaga keuangan baik bank maupun non bank bertujuan untuk melindungi kreditor dalam rangka pelunasan piutangnya, apabila debitor wanprestasi tetapi dalam kenyataannya kreditor sangat sulit mendapatkan pelunasan terhadap piutangnya apabila debitor yang bersangkutan tersangkut dalam suatu tindak pidana korupsi.

Pengertian Wanprestasi dianggap sebagai suatu kegagalan untuk melaksanakan janji yang telah disepakati disebabkan debitor tidak melaksanakan kewajiban tanpa alasan yang dapat diterima oleh hukum. Adapun bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh debitor dapat berupa 4 (empat) macam, yaitu: tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya,, melaksanakan yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikan, melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat, melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya. Atau dapat dikatakan bahwa sama sekali tidak memenuhi prestasi , tidak tunai memenuhi prestasi, terlambat memenuhi prestasi, keliru memenuhi prestasi.

Sebagaimana yang dikemukakan Poerwadarminta, secara harfiah korupsi dapat diartikan dalam beberapa pengertian berupa :

⁸ Satrio, J, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I*, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 1997) halaman 67.

- a. Kejahatan, kebusukan, dapat disuap, tidak bermoral, kebejatan dan ketidakjujuran;
- b. Perbuatan yang buruk seperti penggelapan uang, penerimaan uang sogok dan sebagainya.⁹

Sudarto, menjelaskan unsur-unsur tindak pidana korupsi, yaitu sebagai berikut:

- a. Melakukan perbuatan memperkaya diri sendiri, orang lain, atau suatu badan. “Perbuatan memperkaya” artinya berbuat apa saja, misalnya memindahbukukan, menandatangani kontrak dan sebagainya, sehingga sipembuat bertambah kaya;
- b. Perbuatan itu bersifat melawan hukum. Melawan hukum disini diartikan secara formil dan materil. Unsur ini perlu dibuktikan karena tercantum secara tegas dalam rumusan delik;
- c. Perbuatan itu secara langsung atau tidak langsung merugikan keuangan negara dan/atau perekonomian negara, atau perbuatan itu atau patut disangka oleh si pembuat bahwa merugikan negara atau perekonomian negara. Bahwa perbuatannya secara langsung atau tidak langsung merugikan keuangan negara dan/atau perekonomian negara harus dibuktikan adanya secara objektif. Dalam hal ini hakim kalau perlu dapat mendengar saksi ahli atau lebih dari satu orang untuk mengetahui kapan

⁹Yunara, Edi, *Korupsi & Pertanggungjawaban Pidana Korporasi*, (Bandung, PT.Citra Aditya Bakti, 2012) halaman 135.

ada keadaan yang “merugikan” itu. Dari rumusan ini tampak bahwa delik ini merupakan delik materil.¹⁰

Sebagaimana kasus tindak pidana korupsi yang dilakukan oleh Agus Dwikora, dalam putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap menyatakan barang bukti berupa 1 (satu) bidang tanah seluas 225 m² berikut 1 (satu) bangunan ruko yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Kariango (Kompleks Griya Maros), Kelurahan Bontoa, Kecamatan Mandai, Kabupaten Maros, dirampas untuk negara, dengan ketentuan hasil pelelangan yang disetorkan ke kas negara diperhitungkan sepenuhnya dengan uang pengganti. Dari putusan tersebut di atas diketahui bahwa barang bukti yang disita dalam tahap penyidikan dan dalam amar putusan dirampas untuk negara dalam kasus tindak pidana korupsi yang dilakukan oleh Agus Dwikora, masih terpasang Hak Tanggungan dengan pemegang Hak Tanggungan Koperasi Karyawan Semen Tonasa yang bkedudukan di Kabupaten Pangkep.

Ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6;
- b. *Title eksekutorial* terdapat dalam sertipikat hak Tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan

¹⁰Hartanti, Evi, *Tindak Pidana Korupsi*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2009) halaman 20

perUndang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak

Tanggungans dengan Hak mendahulu daripada kreditor-kreditor lainnya.

Undang-undang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi Nomor 31 Tahun 1999 didalam Penjelasan Umum menyebutkan kalau Undang-undang ini menerapkan pembuktian terbalik terbatas atau berimbang, yakni terdakwa mempunyai hak untuk membuktikan bahwa ia tidak melakukan tindak pidana korupsi dan wajib memberikan keterangan tentang seluruh harta bendanya dan harta benda isteri atau suami, anak, dan harta benda setiap orang atau korporasi yang di duga mempunyai hubungan dengan perkara yang bersangkutan, dan penuntut umum tetap berkewajiban membuktikan dakwaannya. Kata-kata “bersifat terbatas” di dalam memori Pasal 37 dikatakan, apabila terdakwa dapat membuktikan dalilnya, “terdakwa tidak melakukan tindak pidana korupsi”. Hal itu tidak berarti terdakwa tidak terbukti melakukan tindak pidana korupsi, sebab penuntut umum, masih tetap berkewajiban untuk membuktikan dakwaannya.¹¹

Kreditor pemegang Hak Tanggungan sebagai pihak yang dirugikan dengan adanya perampasan terhadap objek Hak Tanggungan dapat melakukan upaya hukum. Upaya hukum ini dapat dilakukan melalui litigasi (pengadilan) dan non litigasi (diluar pengadilan). Upaya hokum litigasi dapat berupa perlawanan terhadap putusan pengadilan atau gugatan kepada debitor berdasarkan Pasal 1131 KUHPerdara sedangkan upaya hukum non litigasi dapat berupa musyawarah, mediasi, dan arbitrase. Musyawarah merupakan alternatif pertama yang harus

¹¹ Alfitra, *Hukum Pembuktian Dalam Beracara Pidana, Perdana dan Korupsi di Indonesia*, (Jakarta, Raih Asa Sukses, 2011) halaman 183.

ditempuh para pihak sebelum menempuh upaya lain. Ada beberapa alasan kenapa penyelesaian sengketa secara musyawarah merupakan jalan terbaik penyelesaian sengketa, antara lain :

- a. Proses musyawarah merupakan cara paling simple karena tidak perlu melibatkan pihak ketiga;
- b. Proses musyawarah tidak memerlukan biaya;
- c. Proses penyelesaian cepat dan sederhana;
- d. Cara penyelesaian dapat disesuaikan dengan kemauan para pihak;
- e. Penyelesaian secara musyawarah dapat menjaga hubungan baik diantara para pihak.¹²

Selain itu Kreditor dapat mengajukan upaya hukum keberatan setelah adanya putusan dari hakim mengenai penyitaan kekayaan milik debitur yang terindikasi diperoleh dari hasil tindak pidana korupsi sebagai aset negara hal ini sebagaimana tertuang dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 01 Tahun 2013 tentang Tata Cara Penyelesaian Permohonan Penanganan Harta Kekayaan Dalam Tindak Pidana Pencucian Uang atau Tindak Pidana Lain.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian yang penulis gunakan dalam tesis berjudul
“PERLINDUNGAN HUKUM KREDITOR PEMEGANG HAK
TANGGUNGAN TERHADAP OBJEK JAMINAN MILIK DEBITOR YANG

¹² Witanto, D.Y, *Dimensi Kerugian Negara dalam Hubungan Kontraktual*, (CV. Mandar Maju, Bandung, 2012) halaman 94.

DISITA OLEH NEGARA DALAM PERKARA TINDAK PIDANA KORUPSI”

ini adalah berupa penulisan kepustakaan.

1. Metode Pendekatan Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis, yaitu metode yang menggambarkan atau melukiskan objek masalah yang diselidiki tentang “PERLINDUNGAN HUKUM KREDITOR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN TERHADAP OBJEK JAMINAN MILIK DEBITOR YANG DISITA OLEH NEGARA DALAM PERKARA TINDAK PIDANA KORUPSI” metode dalam penelitian ini lebih berpijak pada analisis hukum, artinya objek masalah itu diselidiki dan dikaji menurut ilmu hukum dan lebih khusus lagi ilmu hukum perdata.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif yaitu, mengkaji kaidah – kaidah hukum yang berlaku yang berhubungan dengan materi yang dibahas dalam pembahasan ini serta Kasus yang terjadi dan melakukan perbandingan hukum.

2. Jenis Data

Jenis data dalam penelitian ini adalah data kualitatif berupa perundang – undangan, buku-buku hukum dan karya ilmiah yang berkaitan dengan objek masalah yang diselidiki tentang “PERLINDUNGAN HUKUM KREDITOR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN TERHADAP OBJEK JAMINAN MILIK DEBITOR YANG DISITA OLEH NEGARA DALAM PERKARA TINDAK PIDANA KORUPSI”.

3. Sumber Data

Penelitian ini termasuk penelitian hukum normatif.¹³ Maka jenis data yang digunakan adalah data sekunder. Data sekunder yang diteliti adalah sebagai berikut :

- a. Bahan hukum primer yaitu bahan- bahan hukum yang mengikat terdiri dari:
 - Norma atau kaidah dasar yakni Undang-undang Dasar 1945;
 - Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996;
 - HIR;
 - Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
 - Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana;
 - Undang-undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang pemberantasan Tindak Pidana Korupsi yang telah di rubah dengan Undang-undang nomor 20 Tahun 2001.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer, antara lain berupa : Tulisan-tulisan atau pendapat para pakar hukum, khususnya pakar hukum pidana mengenai tindak pidana korupsi.

¹³ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat, (Jakarta: RadjaGrafindo Persada, 1983), halaman 12-14.

- c. Bahan hukum tersier yang memberikan penjelasan lebih mendalam mengenai bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder antara lain :
- a. Ensiklopedia Indonesia;
 - b. Kamus Hukum;
 - c. Kamus bahasa Inggris-Indonesia;
 - d. Berbagai majalah maupun jurnal Hukum;

Pengelompokan bahan hukum tersebut sesuai dengan pendapat Sunaryati Hartono.¹⁴ Bahwa bahan hukum dibedakan antara bahan hukum primer, seperti Undang-undang, dan bahan hukum sekunder, misalnya makalah dan buku-buku yang ditulis oleh para ahli, karangan berbagai panitia pembentukan hukum (*law reform organization*) dan lain-lain.¹⁵

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan yaitu :

- a. Kepustakaan;
- b. Gimmentarisir bahan bahan hukum primer berupa perundang undanagan yang relefan dengan penelitian;
- c. Mengimentarisir bahan bahan hukum sekunder;
- d. Menelaah undang – undangan dan buku – buku kemudian menganalisisnya.

¹⁴ Sunaryati Hartono, Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad ke- 20, (Bandung: Alumni, 1994), halaman. halaman 134

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, (Jakarta: Kencana, 2009), halaman 141-143

Apabila diperlukan dilakukan juga penelitian lapangan seperti wawancara yang sifatnya hanya sebagai penunjang atau pelengkap.

5. Analisis Data

Data yang diperoleh kemudian dikaji, diolah dan dianalisis secara kualitatif, yaitu analisis yang tidak menggunakan rumus dan angka-angka sehingga diperoleh kesimpulan sesuai dengan perumusan masalah.

6. Sistematika Penulisan

Sistematika penelitian ini terdiri dari Bab I Pendahuluan yang terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, kajian pustaka, kerangka pemikiran, metode penelitian dan sistematika penelitian. Bab II Tinjauan umum “PERLINDUNGAN HUKUM KREDITOR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN TERHADAP OBJEK JAMINAN MILIK DEBITOR YANG DISITA OLEH NEGARA DALAM PERKARA TINDAK PIDANA KORUPSI”. Bab III membahas Bagaimanakah Perlindungan Hukum terhadap kreditor pemegang hak tanggungan terhadap objek jaminan yang disita oleh negara dalam tindak pidana korupsi, Bagaimana pengaturan penyitaan terhadap obyek hak tanggungan disatu sisi menjamin kreditor tetapi disita negara dalam tindak pidana korupsi dan bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan oleh kreditor pemegang hak tanggungan terhadap objek jaminan yang disita oleh negara dalam tindak pidana korupsi Bab V Penutup yang terdiri dari Kesimpulan dan Saran.



uin

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUNAN GUNUNG DJATI
BANDUNG