



**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR ATAS OBJEK  
JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG DIRAMPAS NEGARA**

**SKRIPSI**

**NAJLAA PUTRI VIRDIANSYAH**

**1910611204**

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI FAKULTAS HUKUM  
2023**



**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA**

**FAKULTAS HUKUM**

**PROGRAM STUDI S-1 ILMU HUKUM**

---

**LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI**



**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA**

**FAKULTAS HUKUM**

**PROGRAM STUDI S-1 ILMU HUKUM**

---

**LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI**

**JUDUL:**


**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR ATAS  
OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG DIRAMPAS  
NEGARA**

  
**NAJLAA PUTRI VIRDIANSYAH**  
1910611204


Skripsi/Memorandum hukum ini telah disetujui untuk dipertahankan dihadapan Tim  
Penguji  
Program Studi S1- Ilmu Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta

Jakarta, 29 Mei 2023

Mengetahui,  
Ketua Program Studi S1 Hukum

  
**Abdul Kholiq, S.H., M.H.**  
NIP. 199110132022031006

Menyetujui,  
Dosen Pembimbing Tugas Akhir

  
**Sulastri, S.H., M.H.**  
NIP. 197206251994032002



**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA**

**FAKULTAS HUKUM**

**PROGRAM STUDI S-1 ILMU HUKUM**

**LEMBAR PENGESAHAN**



**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA**

**FAKULTAS HUKUM**

**PROGRAM STUDI S-1 ILMU HUKUM**

**LEMBAR PENGESAHAN**

Skripsi/Memorandum Hukum diajukan oleh

Nama : Najlaa Putri Virdiansyah  
NPM : 1910611204  
Program Studi : S-1 Hukum  
Judul : Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Atas Objek Jaminan Hak Tanggungan Yang Dirampas Negara

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi S1 Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta

Ketua

Tauqurahman, S.H., M.Kn

  
Anggota 1  
Wirdani Rizkiyanti, S.H., M.Kn  
  
DEKAN  
Fakultas Hukum  
Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta  
S.H., LL.M

Anggota 2

Sulastris S.H., M.H.

Kaprodi

Abdul Kholiq, S.H., M.H.

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal Ujian : 13-Juni-2023

## BIODATA PENULIS



Nama : Najlaa Putri Viradiansyah  
Tempat/Tgl. Lahir : Jakarta/13 Mei 2000  
Jenis Kelamin : ~~Laki-Laki~~/Perempuan  
Agama : Islam  
Kewarganegaraan : Indonesia  
Alamat : Green Depok Village, Citayam, Tajurhalang, Kab. Bogor  
No. Telpn : 085893010803  
Email : [najlaapvirdiansyah@upnvj.ac.id](mailto:najlaapvirdiansyah@upnvj.ac.id)  
Nama Orang Tua :  
a. Ayah : Carlo Adriansyah  
b. Ibu : Amira Virna

### PENDIDIKAN FORMAL

1. SD : MI Nurul Hidayah (Lulus Th. 2012)
2. SMP : SMP Islam Al-Syukro (Lulus Th. 2015)
3. SMA : SMA Negeri 6 Tangerang Selatan (Lulus Th. 2018)

### PENGALAMAN ORGANISASI

1. Unit Peradilan Semu Fakultas Hukum UPN Veteran Jakarta

## PERNYATAAN ORISINILITAS

### PERNYATAAN ORISINILITAS

Tugas akhir dalam bentuk (skripsi/artikel ilmiah/memorandum hukum\*) adalah benar hasil karya saya sebagai penulis pertama, dan semua sumber yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar. Apabila dikemudian hari terbukti plagiarism dalam penulisan tugas akhir ini, maka saya bersedia dituntut berdasarkan hukum yang berlaku.

Nama : Najlaa Putri Virdiansyah

NIM : 1910611204

Tanggal : 10 April 2023

Tanda Tangan :



## PERSETUJUAN PUBLIKASI

### PERSUTUJUAN PUBLIKASI

Yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Najlaa Putri Viradiansyah

NIM/NPM : Fakultas : Hukum

Program Studi : S1 Hukum

Jenis Karya : Skripsi/Memorandum Hukum\*)

Judul : Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Atas Objek Jaminan Hak Tanggungan Yang Dirampas Negara

1. Untuk kepentingan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan karya ilmiah skripsi/memorandum hukum\*) dengan judul tersebut diatas kepada Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Nonexclusive Royalty Rights*).
2. Menyatakan SETUJU/TIDAK SETUJU\*) untuk melanjutkan pengolahan data skripsi/memorandum hukum\*) menjadi artikel ilmiah yang dipublikasikan bersama Dosen Pembimbing Tugas Akhir.
3. Menyatakan BERSEDIA/TIDAK BERSEDIA\*) mengirimkan (submit) naskah artikel yang merupakan bagian dari skripsi/memorandum hukum\*) untuk dipublikasikan pada jurnal internasional bereputasi/jurnal nasional terakreditasi/jurnal nasional ber-ISSN Bersama dengan Dosen Pembimbing Tugas Akhir.

Jakarta,

g menyatakan,



Najlaa Putri Viradiansyah

## **KATA PENGANTAR**

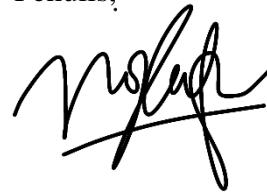
Puji dan Syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan Rahmat serta Karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir berupa skripsi yang berjudul “PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR ATAS OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG DIRAMPAS NEGARA” sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Veteran Jakarta. Penyusunan Tugas Akhir tidak dapat terwujud dan terselesaikan dengan baik tanpa bantuan, bimbingan dan dorongan dari beberapa pihak. Oleh karena itu, izinkan penulis untuk menyampaikan rasa terima kasih kepada:

1. Dr. Anter Venus., MA., Comm. selaku Rektor Universitas Pembangunan Veteran Jakarta;
2. Bapak Suherman, S.H., LL.M. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Veteran Jakarta;
3. Bapak Abdul Kholiq, S.H., M.H. selaku Kepala Program Studi S-1 Hukum Universitas Pembangunan Veteran Jakarta;
4. Bapak Taufiqurrahman Syahuri, S.H., M.H. selaku Pembimbing Akademik yang telah memberikan arahan dalam perkuliahan;
5. Ibu Sulastri, S.H., M.H. selaku Pembimbing Tugas Akhir yang telah memberikan arahan, kiritik dan saran dalam penulisan skripsi sehingga penulis dapat menyelesaikannya dengan baik;
6. Kedua Orang Tua serta Adik dan Kakak penulis yang selalu memberikan nasihat dan dukungan baik secara material maupun spiritual, sehingga penulis dapat semangat menyelesaikan tugas akhir ini;
7. Teman-teman Unit Peradilan Semu Angkatan 2019 selaku teman seperjuangan yang terus memberikan motivasi dan menghibur penulis untuk menyelesaikan tugas akhir;
8. Moizza, Kimi, Milo, Mola, Mozzi, Chiyo, Dodot, dll. selaku anabul penulis yang telah menghibur penulis ketika penulis merasa bosan dan kelelahan dalam mengerjakan tugas akhir;

9. Staf Pengajar Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Veteran Jakarta yang telah memberikan ilmu kepada penulis saat masih dibangku perkuliahan.

Semoga segala kebaikan dan ketulusan yang diberikan kepada penulis selama ini dapat menjadi brekat untuk kita semua. Penulis menyadari bahwa terhadap Skripsi yang penulis susun masih jauh dari kata sempurna. Namun, hal tersebut telah penulis lakukan dengan usaha semaksimal mungkin. Oleh karena, itu penulis mohon agar sekiranya diberikan kritik dan saran yang membangun agar kedepannya dapat lebih baik lagi. Akhir kata penulis ucapkan terima kasih.

Penulis,



Najlaa Putri Virdiansyah



## ABSTRAK

Peristiwa utang piutang umumnya dituangkan dalam bentuk perjanjian pokok dan diikuti dengan perjanjian jaminan baik jaminan kebendaan maupun perorangan. Salah satu lembaga jaminan kebendaan yaitu Hak Tanggungan yang eksistensinya diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Fungsi dari adanya jaminan adalah untuk memberikan kepastian hukum terhadap pelunasan utang, sehingga apabila debitur sewaktu-waktu ingkar janji, jaminan tersebut dapat dilakukan eksekusi guna melunasi utang debitur. Akan tetapi, menjadi masalah ketika debitur menjadi terpidana dalam kasus tindak pidana korupsi serta diketahui hak tanggungan yang dijamin kepada kreditor dihasilkan atau didapatkannya dari tindak pidana dan berdasarkan peraturan yang berlaku benda tersebut akan dirampas oleh negara. Akibat adanya perampasan tersebut kreditor berpotensi mengalami kerugian sehingga tidak dapat mendapatkan pelunasan piutangnya. Oleh karena itu, perlu ditelitinya mengenai perlindungan hukum terhadap kreditor yang jaminan hak tanggungannya dirampas negara dan juga mengenai kepastian hukum pelunasan utang debitur terhadap kreditor. Metode penelitian yang dipakai adalah yuridis normatif dengan menggunakan teknik analisis deskriptif kualitatif. Penelitian yang telah dilakukan ini menghasilkan bahwa bentuk perlindungan hukum yang didapatkan oleh kreditor yang hak tanggungannya dirampas oleh negara dapat berupa perlindungan hukum preventif dan represif serta berdasarkan asas *droit de suite* dan asas *droit de preference* kreditor tetap dapat mengeksekusi jaminan hak tanggungan walaupun jaminan tersebut telah berpindah tangan. Dari penelitian tersebut perlunya urgensi pengesahan UU Perampasan Aset guna memaksimalkan perlindungan terhadap pihak ketiga yang dirugikan dan juga perlu adanya penambahan klausul mengenai jaminan tambahan untuk memberikan kepastian hukum pelunasan utang kepada kreditor.

Kata Kunci: *Kreditor, Perlindungan Hukum, Hak Tanggungan*

## **ABSTRACT**

*The debt events are generally aimed at in the form of a basic agreement followed by a guarantee agreement for both the debt and the individual one of the agencies of guarantee is the Right of Representation whose existence is regulated in UUHT. The guarantee's role is to offer legal certainty on debt repayment, so that if the debtor fails to promise at any time, such guarantee may be performed in order to return the debtor's debt. However, it becomes a problem when the debtor becomes liable in the case of corruption criminal offences and is aware of the liability rights guaranteed to the creditor are derived or obtained from the criminal offence and, according to the applicable rules, the object will be deprived of the state. As a result of such a robbery, the creditor is likely to suffer losses and will be unable to receive repayment. According to the findings of this study, the type of legal protection obtained by creditors whose rights are deprived of liability by the state can be preventive and repressive legal protection, and creditors can still enforce the security of the liability even if the security has changed hands. According to the research, there is an urgent need to approve the Asset Depreciation Act in order to maximize the protection of third parties who have been wounded, as well as the insertion of a language on extra guarantees to ensure legal certainty of debt payback to creditors.*

*Keywords: Creditor, Legal Protection, Mortgage Right*

## DAFTAR ISI

<b>LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI</b> .....	i
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	ii
<b>BIODATA PENULIS</b> .....	iii
<b>PERNYATAAN ORISINILITAS</b> .....	iv
<b>PERSETUJUAN PUBLIKASI</b> .....	v
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	vi
<b>ABSTRAK</b> .....	viii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	x
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
<b>A. Latar Belakang</b> .....	1
<b>B. Rumusan Masalah</b> .....	5
<b>C. Ruang Lingkup Penelitian</b> .....	5
<b>D. Tujuan dan Manfaat Penelitian</b> .....	5
<b>E. Metode Penelitian</b> .....	6
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	9
<b>A. Tinjauan Hasil Penelitian Terdahulu (<i>Literature Review</i>)</b> .....	9
<b>B. Tinjauan Teori</b> .....	12
<b>BAB III DESKRIPSI HASIL TEMUAN</b> .....	34
<b>A. Perlindungan Hukum Kreditor Apabila Jaminan Berupa Hak Tanggungan Dirampas Oleh Negara Akibat Tindak Pidana Korupsi</b> .....	34
<b>B. Kepastian Hukum Terhadap Kreditor Atas Pelunasan Utangnya</b> .....	38
<b>BAB IV PEMBAHASAN</b> .....	42
<b>A. Perlindungan Hukum Kreditor Apabila Jaminan Berupa Hak Tanggungan Dirampas Oleh Negara Akibat Tindak Pidana Korupsi</b> .....	42
<b>B. Kepastian Hukum Kreditor atas Pelunasan Utangnya</b> .....	50
<b>BAB V PENUTUP</b> .....	58
<b>A. Kesimpulan</b> .....	58
<b>B. Saran</b> .....	59
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	60
<b>LAMPIRAN</b> .....	

- A. KARTU MONITOR BIMBINGAN TUGAS AKHIR.....**
- B. Bukti Cek Turnitin.....**
- C. Berita Acara Hasil Ujian .....**

## DAFTAR TABEL

Tabel 1 Pembuktian Pihak Ketiga yang beritikad baik.....	35
--	----