

**TINJAUAN YURIDIS KEDUDUKAN BENDA JAMINAN
HAK TANGGUNGAN KEPADA BANK YANG TERKAIT
KASUS KORUPSI**

YENNY YUSTISI YANTI

ABSTRACT

Immovable properties such as land and buildings which are bound in hypothecation give the privilege to preferred creditor as the receiver of the hypothecation to execute the collateral when debtors are not able to pay off their debts. The research used judicial normative method. The confiscation of the collateral by the Court can be opposed by the third party that believed to be harmed and is contradictory to the principle of legal protection for preferred creditor because every movable and immovable property which has been mortgaged cannot be confiscated since it has been the authority of the creditor as the receiver of the collateral. A creditor who has bound in the collateral with good faith must be legally protected, and every immovable property such as land and building which been bound in collateral becomes the full authority of the creditor as the mortgagee as the security from the debtor as the mortgagor.

Keywords: Hypothecation, Bank, Confiscation, Criminal Act, Corruption

I. Pendahuluan

Kredit menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga.

Pemberian kredit yang dilakukan oleh bank sebagai suatu lembaga keuangan, sudah semestinya harus dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Dalam pemberian kredit ada beberapa hal yang harus diperhatikan oleh bank dalam rangka melindungi dan mengamankan dana masyarakat yang dikelola bank tersebut untuk disalurkan dalam bentuk kredit, yaitu:

- a. Harus dilakukan dengan menggunakan prinsip kehati-hatian;
- b. Harus mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan;

- c. Wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan masyarakat yang mempercayakan dananya pada bank;
- d. Harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat.¹

Untuk memperoleh keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur, maka sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak (*character*), kemampuan (*capacity to create sources of funding*), modal (*capital*), agunan (*collateral*), wewenang untuk meminjam (*competence to borrow*) dan prospek usaha debitur tersebut (*condition of economy and sector of business*).²

Fungsi dari pemberian jaminan oleh debitur kepada kreditur adalah untuk mengamankan pemberian kredit yang dilakukan oleh bank selaku kreditur terhadap debiturnya, sehingga apabila dikemudian hari debitur tidak mampu membayar / melunasi hutang-hutangnya kepada bank maka bank selaku kreditur berhak untuk mengeksekusi barang jaminan tersebut dan menjualnya dalam pelelangan umum untuk mengambil piutangnya dari debitur.³

Secara umum mengenai masalah jaminan sebenarnya telah diatur dalam KUHPerdara sebagaimana tercantum di dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdara. Pasal 1131 KUHPerdara menegaskan bahwa, “Segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan”.

Pasal 1132 KUHPerdara menegaskan bahwa, “Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutamakan padanya pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecil piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang ada alasan-alasan yang sah dan didahulukan”.

Rachmadi Usman memberikan pengertian jaminan sebagai suatu sarana perlindungan keamanan kreditur, yaitu kepastian akan pelunasan utang debitur

¹ Rudi Tri Santoso, *Prinsip Kehati-hatian Dalam Kredit Perbankan*, (Yogyakarta : Liberty, 2007), hlm. 33

² Siswanto Sutojo, *Analisis Kredit Bank Umum*, (Jakarta : Pustaka Binaman Pressindo, 2005), hlm. 21.

³ Thomas Suyatno, dkk, *Kelembagaan Perbankan Edisi Kedua*, (Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 2006), hlm. 45.

atas pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau oleh penjamin debitur.⁴ Sedangkan Hasanudin Rahman mengemukakan pengertian jaminan sebagai tanggungan yang diberikan oleh debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur karena pihak kreditur mempunyai suatu kepentingan bahwa debitur harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan.⁵

Berdasarkan pengertian jaminan di atas, dapat mengetahui fungsi jaminan yaitu sebagai berikut :

1. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari hasil-hasil penjualan barang-barang jaminan tersebut apabila debitur melakukan cidera janji.
2. Menjamin agar nasabah berperan serta di dalam transaksi untuk membiayai usahanya.
3. Memberi dorongan kepada debitur untuk memenuhi prestasinya kepada kreditur.⁶

Menurut jenisnya, jaminan dapat dibedakan menjadi jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Jaminan perorangan (*borgtoch/personal guarantee*) adalah jaminan berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan oleh seorang Pihak Ketiga guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur kepada kreditur, apabila debitur yang bersangkutan cidera janji (*wanprestasi*).⁷ Jaminan semacam ini pada dasarnya adalah penanggungan utang yang diatur dalam Pasal 1820-1850 KUHPerduta. Pada perkembangannya, jaminan perorangan juga dipraktekkan oleh perusahaan yang menjamin utang perusahaan lainnya. Bank dalam hal ini sering menerima jaminan serupa, yang sering disebut *corporate guarantee*.

Sedangkan jaminan kebendaan (*zakelijke zekerhed/security right in rem*) adalah jaminan berupa harta kekayaan dengan cara pemisahan bagian dari harta kekayaan baik si debitur maupun pihak ketiga, guna menjamin pemenuhan

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

⁵ Hasanudin Rahman, *Jaminan Kebendaan Dalam Perjanjian Kredit Perbankan*, (Bandung : Bumi Aksara, 2008), hlm. 23.

⁶ Eddy Aman Putra, *Fungsi Jaminan dalam Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 2

⁷ Adrian Sutedi, *Hukum Jaminan Dalam Pelaksanaan Kredit Perbankan*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 30.

kewajiban-kewajiban debitur yang bersangkutan cidera janji (wanprestasi). Menurut sifatnya, jaminan kebendaan ini dapat dibagi menjadi dua, yaitu : jaminan kebendaan dengan benda berwujud dan jaminan kebendaan tak berwujud. Jaminan kebendaan dengan benda berwujud dapat berupa benda bergerak dan atau benda tidak bergerak. Sedangkan jaminan dengan benda tidak berwujud dapat berupa piutang atau hak tagih.⁸

Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 KUHPerdara menjadi dasar dari perjanjian kredit, yang di dalamnya diatur ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian pinjam meminjam uang ataupun barang-barang yang habis karena pemakaian dan dipersyaratkan bahwa pihak yang berhutang atau debitur akan mengembalikan pinjamannya pada kreditur dalam jumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula. Selanjutnya disebutkan juga bahwa perjanjian tersebut dapat disertai dengan bunga yang telah diperjanjikan sebelumnya antara pihak-pihak, sehingga perjanjian kredit dapat dimasukkan dalam perjanjian pinjam-meminjam dengan memperjanjikan bunga.

Dalam suatu perjanjian kredit perbankan dengan menggunakan lembaga Hak Tanggungan sebagai jaminan atas kredit tersebut, bank sebagai kreditur hanya memegang sertipikat Hak Tanggungan yang telah terdaftar dan dikeluarkan oleh kantor pertanahan tempat dimana objek Hak Tanggungan tersebut berada. Sedangkan penerima kredit selaku debitur tetap memegang atau menduduki objek Hak Tanggungan tersebut. Di dalam sertipikat kepemilikan dari objek Hak Tanggungan tersebut oleh kantor pertanahan telah ditulis kata-kata bahwa hak kepemilikan tersebut telah dipasang Hak Tanggungan sebagai jaminan hutang dari pemilik objek Hak Tanggungan tersebut kepada bank yang memberikan kredit.⁹

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 (untuk selanjutnya disebut Undang-Undang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi), sanksi pidana yang dijatuhkan dalam tindak pidana korupsi yaitu pidana mati, pidana penjara dan denda,

⁸ Subekti, *Suatu Tinjauan Tentang Sistem Hukum Jaminan Nasional*, (Bandung : Binacipta, 1978), hlm.27

⁹ Rusdy Murhainis, *Kredit Perbankan dan Lembaga Jaminan Hak Tanggungan*, (Bandung : Bina Cipta, 2009), hlm. 16

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.

Pada prinsipnya pemberian Hak Tanggungan dalam pemberian kredit pada lembaga keuangan baik bank maupun non bank bertujuan untuk melindungi kreditur dalam rangka pelunasan piutangnya, apabila debitur wanprestasi tetapi dalam kenyataannya kreditur sangat sulit mendapatkan pelunasan terhadap piutangnya apabila debitur yang bersangkutan tersangkut dalam suatu tindak pidana korupsi dan telah dijatuhi sanksi seperti yang disebutkan dalam Pasal 18 Undang-Undang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi. Problematika hukum muncul ketika debitur dalam perkara pidana korupsi tersebut telah dijatuhkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan debitur tersebut berada dalam ketidakmampuan membayar atau debitur tersebut wanprestasi otomatis terjadi kredit macet.¹⁰

Pada tanggal 16 Agustus 1999, disahkan Undang-Undang No 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi (Tipikor) sebagai pengganti Undang-Undang No. 1 Tahun 1971. Selanjutnya, Undang-Undang No 31 Tahun 1999 diubah dengan Undang-Undang No 20 Tahun 2001, walaupun perubahannya tidak signifikan.

Hak tagih negara dalam kasus korupsi, saat ini menjadi perdebatan di kalangan pemerhati hukum. Khususnya perihal siapa harus didahulukan untuk mendapatkan hak tagih atas harta milik terpidana yang tersangkut tipikor saat putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

¹⁰ Ratna Sumarjanti, *Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Suatu Tinjauan Yuridis*, (Jakarta : Aksara Baru, 2007), hlm. 46

Menurut aturannya, penyitaan itu adalah tindakan hukum yang dilakukan pada taraf penyidikan, sesudah lewat tahap penyidikan tak dapat lagi dilakukan penyitaan untuk dan atas nama penyidik.¹¹ Pertanyaannya, apakah penyitaan itu dapat dilakukan terhadap semua benda tanpa mempersoalkan status benda itu, atau, benda yang bagaimana sifat dan keadaannya yang dapat dilakukan atau diletakan sita di atasnya. Oleh karena itu, penyitaan terhadap benda yang tidak ada sangkut pautnya dengan peristiwa pidana yang sedang diproses hukum bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, dan dinyatakan tidak sah. Hal ini akan merugikan pemilik benda, dan ia dapat mengajukan tuntutan praperadilan ke pengadilan maupun mengajukan tuntutan ganti rugi.

J. Satrio berpendapat, jaksa selaku eksekutor berhak melakukan penyitaan sepanjang dapat dibuktikan itu adalah hasil dari kejahatan. Sepanjang hanya tindakan penyitaan saja, tidak menjadi masalah jika jaksa menyita barang (yang sudah disita sebagai jaminan keperdataan). Pasal 39 KUHAP cukup jelas menyebutkan kriteria benda yang dapat disita, yaitu: 1. Benda atau tagihan tersangka atau terdakwa yang seluruh atau sebagian diduga diperoleh dari tindak pidana atau sebagian hasil dari tindak pidana, 2. Benda yang telah dipergunakan secara langsung melakukan tindak pidana atau untuk mempersiapkan tindak pidana. 3. Benda yang dipergunakan menghalang-halangi penyidikan atas tindak pidana, 4. Benda yang khusus dibuat atau diperuntukan melakukan tindak pidana. 5. Benda lain yang mempunyai hubungan langsung dengan tindak pidana.¹²

Memang tidak mudah untuk menentukan siapa yang berhak mendapatkan hak tagih lebih dahulu, jika dihubungkan dengan perkara korupsi yang berkembang saat ini. Wajar kalau seandainya ada yang menyebutkan, penyitaan yang dilakukan jaksa dalam perkara korupsi atas harta terpidana sebagai bagian untuk mendapatkan uang pengganti dan hal ini sangat lazim dilakukan. Padahal, hukum privatpun mengatur kedudukan pemegang hak jaminan selaku kreditur yang mendapatkan hak istimewa sebagaimana diatur Pasal 1134 KUHPerduta.

Perumusan masalah penelitian ini adalah:

¹¹ Rusli Muhammad, *Hukum Acara Pidana Kontemporer*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2007), hlm. 45.

¹² M. Karjadi dan R. Soesilo, *Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana Dengan Penjelasan Resmi dan Komentar*, (Bogor : Politeia, 2012), hlm. 46.

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

Sesuai dengan perumusan masalah tersebut di atas, maka tujuan penelitian ini ialah :

1. Untuk mengetahui status hukum objek jaminan Hak Tanggung yang disita oleh pengadilan karena berkaitan dengan kasus tindak pidana korupsi
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang Hak Tanggung terhadap objek jaminan yang disita pengadilan terkait kasus korupsi

II. Metode Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif. Jenis penelitian yang digunakan adalah hukum normatif (yuridis normatif). Sumber data yang dipergunakan pada penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari :

- a. Bahan hukum primer, yang terdiri dari Peraturan Perundang-undangan di bidang perbankan, Hukum Jaminan dan Kitab Undang-Undang Hukum Acara serta Undang-Undang Tindak Pidana Korupsi.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang berkaitan dengan bahan hukum primer, misalnya, buku-buku yang berkaitan dengan permasalahan, tulisan para ahli, makalah, hasil-hasil seminar atau pertemuan ilmiah lainnya yang relevan dengan penelitian ini.
- c. Bahan hukum tertier, yaitu bahan-bahan yang bersifat menunjang bahan hukum primer dan sekunder untuk memberikan informasi tentang bahan-bahan sekunder, misalnya majalah, surat kabar, kamus hukum, kamus Bahasa Indonesia dan website.

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan ini adalah menggunakan : metode penelitian kepustakaan (*library research*). Untuk lebih mengembangkan data penelitian ini, dilakukan Analisis secara langsung kepada informan dengan menggunakan pedoman analisis yang telah dipersiapkan terlebih dahulu.

III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Pengertian Hak Tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah 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 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya”

Dari rumusan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang, Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu Hak Tanggungan adalah suatu benda jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek jaminannya berupa Hak-Hak Atas Tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria.¹³

Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah yang kuat dan mampu memberikan kepastian hukum bagi para pihak, mempunyai denganciri-ciri sebagai berikut :

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (kreditur tertentu)

Dari definisi mengenai Hak Tanggungan sebagaimana dikemukakan di atas, diketahui bahwa Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lain. Yang dimaksud dengan “kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”, dapat dijumpai dalam Penjelasan Umum angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yaitu :“.... Bahwa jika debitur cidera janji, maka kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual tanah yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum, menurut ketentuan peraturan perundang-

¹³ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2005), hlm. 13

undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain....”Ciri ini dalam ilmu hukum dikenal dengan istilah *droit de preference*.

2. Selalu mengikuti objek yang dijaminakan di tangan siapapun objek itu berada.

Ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyatakan bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada, sehingga Hak Tanggungan tidak akan berakhir sekalipun objek Hak Tanggungan itu beralih ke pihak lain oleh sebab apa pun juga. Asas yang disebut *droit de suite* memberikan kepastian kepada kreditur mengenai haknya untuk memperoleh pelunasan dari hasil penjualan atas tanah penguasaan fisik atau Hak Atas Tanah penguasaan yuridis, yang menjadi objek Hak Tanggungan bila debitur wanprestasi, sekalipun tanah atau hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan itu dijual oleh pemiliknya atau pemberi Hak Tanggungan kepada pihak ketiga

3. Memenuhi asas spesialitas dan asas publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak yang berkepentingan.

Asas spesialitas diaplikasikan dengan cara pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sedangkan asas publisitas diterapkan pada saat pendaftaran pemberian Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan. Pendaftaran tersebut merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.¹⁴

4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Keistimewaan lain dari Hak Tanggungan yaitu bahwa Hak Tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah yang mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Apabila debitur wanprestasi tidak perlu ditempuh cara gugatan perdata biasa yang memakan waktu dan biaya. Bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan disediakan cara-cara khusus, sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Dasar hukum pengajuan surat keberatan atas putusan penyitaan yang

¹⁴Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Azas-Azaz Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan, Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*, (Bandung : Alumni, 1999), hlm.8.

dilakukan oleh pengadilan melalui kejaksaan tersebut oleh pihak ketiga adalah bahwa pihak ketiga tidak tahu menahu bahwa objek Hak Tanggungan yang telah diikat oleh perjanjian Hak Tanggungan tersebut diantara debitur dan kreditur adalah dibeli dari uang hasil kejahatan tindak pidana korupsi. Kreditur pemegang Hak Tanggungan dalam melakukan perjanjian Hak Tanggungan bersama debitur didasarkan kepada asas itikad baik. Apabila dikemudian hari ternyata bahwa objek Hak Tanggungan tersebut terkait dengan kasus tindak pidana korupsi maka hal tersebut bukan menjadi tanggungjawab dari kreditur pemegang Hak Tanggungan, akan tetapi sepenuhnya menjadi tanggungjawab debitur. Oleh karena itu kreditur pemegang Hak Tanggungan wajib memperoleh perlindungan hukum dari pihak pengadilan karena adanya asas itikad baik yang dimilikinya.

Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa, “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelalangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”. Selanjutnya Pasal 7 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa, “Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada”. Bahwa dalam eksekusi Hak Tanggungan memiliki kekuatan yang sama dengan putusan pengadilan karena memiliki irah-rah, “demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Oleh karena itu maka pihak ketiga yang memiliki itikad baik yang telah melakukan suatu perjanjian jaminan kebendaan melalui Hak Tanggungan sesuai undang-undang wajib memperoleh perlindungan hukum dari semua pihak aparaturnya penegak hukum. Karena itu putusan pengadilan yang telah melakukan penyitaan terhadap objek jaminan Hak Tanggungan dari terdakwa karena terkait tindak pidana korupsi telah mengambil putusan yang merugikan bagi pihak ketiga pemegang Hak Tanggungan.

Pengertian penyitaan dirumuskan dalam Pasal 1 butir 6 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang KUHAP yang berbunyi, “Penyitaan adalah serangkaian tindakan penyidik untuk mengambil alih dan atau menyimpan di bawah penguasaannya benda bergerak atau tidak bergerak, berwujud atau tidak berwujud, untuk kepentingan pembuktian dalam penyidikan, penuntutan, dan

peradilan”.

Tujuan penyitaan agak berbeda dengan penggeledahan. Seperti yang sudah dijelaskan, tujuan penggeledahan dimaksudkan untuk kepentingan penyelidikan atau untuk kepentingan pemeriksaan penyidikan. Lain halnya dengan penyitaan. Tujuan penyitaan, untuk kepentingan “pembuktian”, terutama ditujukan sebagai barang bukti di muka sidang pengadilan. Kemungkinan besar tanpa barang bukti, perkara tidak dapat diajukan ke sidang pengadilan. Oleh karena itu, agar perkara tadi lengkap dengan barang bukti, penyidik melakukan penyitaan untuk dipergunakan sebagai bukti dalam penyidikan, dalam penuntutan dan pemeriksaan persidangan pengadilan

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

Pada prinsipnya pemberian Hak Tanggungan dalam pemberian kredit pada lembaga keuangan baik bank maupun non bank bertujuan untuk melindungi kreditur dalam rangka pelunasan piutangnya, apabila debitur wanprestasi tetapi dalam kenyataannya kreditur sangat sulit mendapatkan pelunasan terhadap piutangnya apabila debitur yang bersangkutan tersangkut dalam suatu tindak pidana korupsi dan telah dijatuhi sanksi seperti yang disebutkan dalam Pasal 18 Undang-Undang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi. Problematika hukum muncul ketika debitur dalam perkara pidana korupsi tersebut telah dijatuhkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan debitur tersebut berada dalam ketidakmampuan membayar atau debitur tersebut wanprestasi otomatis terjadi kredit macet.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa penyitaan objek Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Negara melalui putusan pengadilan yang telah

berkekuatan hukum tetap karena debitur pemberi Hak Tanggungan telah melakukan perbuatan tindak pidana korupsi merupakan kerugian bagi pihak ketiga yaitu kreditur / bank yang telah menerima sertipikat Hak Tanggungan dalam perjanjian Hak Tanggungan terhadap tanah dan bangunan yang telah diikat melalui lembaga jaminan Hak Tanggungan tersebut. Oleh karena itu debitur pemberi Hak Tanggungan dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechmatigedaads*) terhadap kreditur/bank karena tidak mampu menjamin harta bendanya yang telah diikat dengan Hak Tanggungan tersebut benar-benar dapat dijadikan jaminan hutang-hutang debitur apabila dikemudian hari debitur tak mampu membayar atau melunasi hutang-hutangnya tersebut. Tanggung jawab debitur atas perbuatan melawan hukum yang dilakukannya terhadap perjanjian jaminan Hak Tanggungan yang tidak dapat dieksekusi oleh kreditur menimbulkan hak kepada kreditur / bank untuk mengajukan gugatan perdata menuntut ganti rugi ke pengadilan dalam hal gugatan *conservatoir beslag* (sita jaminan) atas harta benda milik debitur lainnya diluar objek jaminan Hak Tanggungan tersebut agar kreditur / bank dapat mengambil pelunasan terhadap piutangnya.¹⁵

Demikian pula halnya apabila kreditur pemegang hak tanggungan adalah merupakan bank negara, maka kreditur pemegang hak tanggungan tersebut wajib dilindungi secara hukum karena telah melakukan pengikatan jaminan hak tanggungan dengan itikad baik dengan debitur. Apabila dikemudian hari ternyata objek hak tanggungan yang telah diikat tersebut diperoleh dari hasil tindak pidana korupsi maka hal tersebut bukan merupakan tanggung jawab kreditur pemegang hak tanggungan namun sepenuhnya menjadi tanggung jawab debitur pemberi hak tanggungan. meskipun dalam tindak pidana korupsi yang telah dilakukan oleh debitur pemberi hak tanggungan telah merugikan keuangan negara, namun benda tidak bergerak milik debitur yang telah diikat dengan jaminan hak tanggungan terhadap kreditur, tidak dapat disita oleh negara, karena objek hak tanggungan tersebut merupakan jaminan hutang debitur kepada kreditur secara penuh dan kewenangan eksekusinya berada di tangan kreditur pemegang hak tanggungan

¹⁵ Wahyu Muliatno, *Analisis Yuridis Penetapan Sita Terhadap Objek Hak Tanggungan*, (Surabaya : Suluh Ilmu, 2007), hlm. 76

sepenuhnya apabila debitur wanprestasi dalam pelunasan hutangnya.¹⁶

IV. Kesimpulan dan Saran

A. Kesimpulan

1. 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 (Rupbasan), namun kedudukan hukum dari objek Hak Tanggungan tersebut tetap sebagai jaminan hutang kepada kreditur sebagai pemegang sertipikat Hak Tanggungan yang merupakan *droit de preference* atau kreditur yang diutamakan, yang berwenang melakukan perbuatan hukum atas objek Hak Tanggungan tersebut apabila debitur wanprestasi dalam pelunasan hutangnya. Negara tidak berwenang melakukan penyitaan melalui putusan pengadilan terhadap benda tidak bergerak yang sudah diikat dengan jaminan Hak Tanggungan, meskipun benda tidak bergerak tersebut terkait dengan kasus Tindak Pidana Korupsi.
2. Perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang Hak Tanggungan sebagai kreditur *preference* terhadap tindakan penyitaan objek Hak Tanggungan yang dilakukan negara melalui putusan pengadilan karena terkait kasus korupsi sesuai dengan ketentuan yang termuat dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bahwa objek Hak Tanggungan yang disita oleh pengadilan tersebut tetap menjadi kewenangan kreditur pemegang Hak Tanggungan namun objek Hak Tanggungan tersebut beralih sementara kepada Negara sebagai barang bukti hasil kejahatan tindak pidana korupsi hingga perkara tersebut mempunyai putusan hukum tetap. Pengadilan wajib memberikan perlindungan hukum terhadap kreditur sesuai dengan kedudukan kreditur sebagai pemegang sertipikat jaminan Hak Tanggungan berdasarkan akta autentik APHT yang telah dibuat oleh PPAT dan didaftarkan di kantor pertanahan.

¹⁶ M. Yahya Harahap, *Pembahasan Permasalahan Dan Penerapan KUHAP*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2005), hlm. 275

B. Saran

1. Hendaknya Benda yang telah diikat dengan jaminan hutang khususnya Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dibidang hukum acara perdata dan hukum penyitaan tidak dibenarkan dilakukan penyitaan oleh pengadilan karena kewenangan dari benda yang menjadi objek jaminan Hak Tanggungan tersebut berada di tangan kreditur pemegang Hak Tanggungan kecuali apabila terdapat indikasi itikad tidak baik atau maksud terselubung dari debitur maupun kreditur dalam upaya menyelamatkan harta benda debitur yang diperoleh dari tindak pidana korupsi agar tidak disita oleh pengadilan.
2. Hendaknya perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang Hak Tanggungan sebagai kreditur *preference* lebih dijamin hak-haknya di dalam peraturan perundang-undangan tentang Hak Tanggungan dengan melakukan revisi terhadap UUHT No. 4 Tahun 1996, khususnya mengenai objek jaminan Hak Tanggungan yang terkait dengan kasus tindak pidana korupsi sehingga dapat lebih memberikan perlindungan hukum kepada kreditur pemegang sertifikat jaminan Hak Tanggungan apabila terjadi penyitaan objek Hak Tanggungan oleh Negara melalui pengadilan.

V. Daftar Pustaka

- Santoso, Rudi Tri, *Prinsip Kehati-hatian Dalam Kredit Perbankan*, Yogyakarta : Liberty, 2007.
- Sutojo, Siswanto, *Analisis Kredit Bank Umum*, Jakarta : Pustaka Binaman Pressindo, 2005.
- Suyatno, Thomas, dkk, *Kelembagaan Perbankan Edisi Kedua*, Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 2006.
- Usman, Rachmadi, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama, 2001.
- Rahman, Hasanudin, *Jaminan Kebendaan Dalam Perjanjian Kredit Perbankan*, Bandung : Bumi Aksara, 2008.
- Putra, Eddy Aman, *Fungsi Jaminan dalam Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2006.

- Sutedi, Adrian, *Hukum Jaminan Dalam Pelaksanaan Kredit Perbankan*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2010.
- Subekti, *Suatu Tinjauan Tentang Sistem Hukum Jaminan Nasional*, Bandung : Binacipta, 1978.
- Murhainis, Rusdy. *Kredit Perbankan dan Lembaga Jaminan Hak Tanggungan*. Bandung : Bina Cipta. 2009.
- Sumarjanti, Ratna. *Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Suatu Tinjauan Yuridis*. Jakarta : Aksara Baru. 2007.
- Rusli, Muhammad. *Hukum Acara Pidana Kontemporer*. Bandung : Citra Aditya Bakti. 2007.
- Karjadi, M. dan Soesilo, R, *Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana Dengan Penjelasannya Resmi dan Komentar*, Bogor : Politeia, 2012.
- Muljadi, Kartini dan Widjaja, Gunawan. *Hak Tanggungan*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group. 2005
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Hak Tanggungan Azas-Azaz Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan, Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*. Bandung : Alumni. 1999.
- Muliatno, Wahyu. *Analisis Yuridis Penetapan Sita Terhadap Objek Hak Tanggungan*. Surabaya : Suluh Ilmu, 2007.
- Harahap, M. Yahya. *Pembahasan Permasalahan Dan Penerapan KUHAP*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 2005 .

NAMA PENULIS : YENNY YUSTISI YANTI
NIM : 127011148
Program Studi : Kenotariatan
Judul Thesis : TINJAUAN YURIDIS KEDUDUKAN BENDA
JAMINAN HAK TANGGUNGAN KEPADA
BANK YANG TERKAIT KASUS KORUPSI
Pembimbing : 1. Prof. Dr. Runtung, SH, M.Hum
2. Prof. Dr. Muhammad Yamin, SH, MS, CN
3. Prof. Dr. Budiman Ginting, SH, M.Hum
Tanggal & Tahun Tamat : 12 Januari 2015
Alamat Rumah : Jalan Tennis Nomor 1 Pematang Siantar
E-mail : yenny.yustisi.yanti@gmail.com

Bersama ini saya menyatakan bahwa tulisan ini telah mentaati aturan mengenai larangan plagiarism dan merupakan karya sata sendiri yang belum pernah dipublikasikan. Saya bertanggung jawab penuh atas isi dari tulisan ini.

Medan, Januari 2015

Yenny Yustisi Yanti