

Perlindungan Hukum Kreditor Terhadap Objek Jaminan Hak Tanggungan Yang Dirampas Negara

Najlaa Putri Viradiansyah¹, Sulastris²

¹ Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta

² Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta

Corresponding email: najlaapvirdiansyah@upnvj.ac.id

Abstrak: Jaminan berfungsi memberikan kepastian hukum terhadap pelunasan utang, sehingga apabila debitur wanprestasi, jaminan tersebut dapat dieksekusi guna melunasi utang debitur. Salah satu jaminan yang dapat digunakan ialah jaminan Hak tanggungan. Namun, apabila debitur menjadi terpidana dalam kasus tindak pidana korupsi dan diketahui hak tanggungan yang dijamin kepada kreditor dihasilkan atau didapatkannya dari tindak pidana, maka benda tersebut akan dirampas negara. Akibat dari tindakan 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 menghasilkan bahwa bentuk perlindungan hukum yang didapatkan oleh kreditor yang hak tanggungannya dirampas oleh negara dapat berupa perlindungan hukum preventif dan represif serta adanya asas *droit de suite* dan asas *droit de preference* yang melindungi kreditor untuk mengeksekusi jaminan hak tanggungan walaupun jaminan tersebut telah berpindah tangan. Dari penelitian tersebut aparat penegak hukum dapat lebih teliti dalam melakukan perampasan aset agar tidak ada pihak 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 guarantee's purpose is to give legal certainty on debt repayment, so that if the debtor fails, the guarantee may be used to repay the debtor's debt. The assurance of responsibility is one of the promises that can be employed. The item will be confiscated from the state if the debtor becomes responsible as a consequence of corruption and the creditor's responsibility rights are created or obtained as a result of the criminal activity. The creditor may suffer losses and be unable to collect reimbursement as a result of this action. As a result, the legal protection of creditors whose obligations are no longer protected by the state, as well as the legal certainty of debtors' debt settlement against creditors, must be reviewed. The normative juridic research strategy was used, combined with qualitative descriptive analytic approaches. According to research, creditors whose state-revoked responsibility rights can obtain preventative and repressive legal protection, as well as the right de suite and the right of preference, which allow creditors to enforce liability guarantees even if the guarantee's ownership has changed. Based on the study's results, they should include additional wording in their agreement to give creditors legal certainty of debt payback.*

Key Words : *Creditor, legal protection, mortgage right*

A. Pendahuluan

Peristiwa hukum utang piutang biasanya dituangkan dalam bentuk kesepakatan yang nantinya dituangkan dalam bentuk perjanjian baik lisan maupun tertulis. Salah satu unsur yang mempengaruhi timbulnya perjanjian tersebut adalah kondisi ekonomi. Umumnya, debitur yang akan berutang akan memberikan jaminan kepada kreditor, tentunya objek yang dijaminakan pun harus memiliki nilai. Fungsi jaminan tersebut untuk kreditor adalah untuk meminimalisir dampak yang terjadi terhadap perjanjian kredit. Sehingga, apabila debitur ingkar janji atau tidak dapat melunasi utangnya dikemudian hari, jaminan dapat dieksekusi untuk melunasi utang debitur.⁴³⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengatur 2 (dua) macam bentuk jaminan yaitu jaminan khusus dan umum. Jaminan khusus terbagi menjadi 2 (dua) jenis yaitu jaminan kebendaan dan jaminan perorangan. Kekhususan jaminan kebendaan adalah bahwa

434 Arba, & Mulada, D. A. (2020), *Hukum Hak Tanggungan (Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya)*, Jakarta: Sinar Grafika.

jaminan kebendaan itu memberikan hak mendahului atas benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan. Adapun jaminan kebendaan dapat berupa jaminan benda bergerak seperti fidusia dan gadai, sedangkan jaminan benda tidak bergerak dapat berupa hak tanggungan dan hipotik.⁴³⁵

Hak Tanggungan menjadi salah satu bentuk jaminan yang dapat diserahkan kepada kreditor. Ketentuan mengenai Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT). Hak Tanggungan didefinisikan dalam Pasal 1 angka 1 UUHT sebagai hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah termasuk benda di atasnya maupun tidak termasuk benda di atasnya yang digunakan untuk menjamin pelunasan utang.⁴³⁶ Adapun syarat objek yang dapat dibebani jaminan ialah objek tersebut harus dapat dinilai dengan uang, memiliki sifat yang dapat dipindahkan guna kepentingan kreditor apabila debitur ingkar janji, dan wajib didaftarkan.⁴³⁷ Kemudian, mengenai objek jaminan Hak Tanggungan dapat dilihat dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) UUHT yaitu dapat berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Negara.

Objek Hak Tanggungan sendiri tidak hanya berupa tanah namun dapat juga berupa benda yang berada di atasnya. Apabila debitur wanprestasi, alternatif pertama yang dapat dilakukan kreditor ialah menjual sendiri melalui pelelangan umum untuk kepentingan pelunasan hutang debitur. Lebih lanjut ditegaskan dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT jika debitur wanprestasi, kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan dapat menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri (*parate executie*) yaitu dengan menjual barang-barang tertentu milik debitur secara lelang tanpa memerlukan penetapan dari pengadilan. Selain itu eksekusi juga dapat dilakukan melalui titel eksekutorial yaitu dilakukan dengan melalui pelelangan umum sesuai dengan

435 Franciska, W. (2007), *Pembebanan Tanah Dalam Perjanjian Pinjaman Dana Dengan Jaminan Tanah Belum Bersertifikat Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia*, Tesis Universitas Padjajaran, Bandung .

436 Doly, D. (2016). Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Rona. *Jurnal Negara Hukum*, 2(1), 105.

437 Rompegading, A. M. (2020), *Hak Tanggungan dalam Kepailitan Debitor* Bandung: Alqaprint.

peraturan perundang-undangan.⁴³⁸ Kemudian dijelaskan dalam Pasal 20 ayat (2) bahwa penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilakukan di bawah tangan, jika pemberi dan penerima Hak Tanggungan sama-sama sepakat dan telah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diumumkan pernyataan tertulis oleh penerima dan/atau pemberi hak tanggungan serta tidak ada pihak yang merasa keberatan.⁴³⁹ Akan tetapi, apabila dikemudian hari objek Hak Tanggungan yang dijaminan debitor kepada kreditor terindikasi merupakan hasil dari tindak pidana korupsi maka berdasarkan Pasal 39 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) negara dapat merampas barang yang diperoleh dari tindak pidana atau yang dengan sengaja digunakan untuk melakukan tindak pidana, sehingga kreditor tidak lagi memiliki objek hak tanggungan yang dapat dipergunakan untuk mengeksekusi apabila debitor wanprestasi, kondisi tersebut tampaknya akan menimbulkan konflik kepentingan antara kreditor dengan kepentingan negara karena kreditor tidak lagi memiliki objek jaminan yang nantinya dapat dipergunakan untuk pelunasan utang debitor.

Tindakan perampasan aset didasarkan pada Pasal 18 ayat (1) huruf (a) UU Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi yang menyatakan bahwa barang milik terpidana baik yang berwujud maupun tidak berwujud, bergerak atau tidak bergerak yang digunakan atau dihasilkan dari tindak pidana korupsi akan dilakukan perampasan. Berdasarkan pasal tersebut maka perampasan aset dalam UU Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi dirancang sebagai sanksi bagi dari tindak pidana korupsi yang dilakukan seseorang.⁴⁴⁰ Permasalahan timbul ketika debitor telah dijatuhkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap sedangkan perjanjian kredit masih berjalan dan debitor dinyatakan tidak lagi mampu melaksanakan prestasi, maka seluruh barang milik debitor maupun objek hak tanggungan sekalipun yang diperoleh maupun digunakan dalam tindak pidana korupsi akan dirampas negara dan selanjutnya akan dieksekusi

438 Suyatno, A. (2018). *Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Kredit Macet Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*. Jakarta: Kencana.

439 Kusumatuti, D. (2019). *Perjanjian Kredit Perbankan Dalam Perspektif Welfare State*. Yogyakarta: Deepublish.

440 Sibuea, D. T., & Wisaksono, R. B. S. B. (2016). Kebijakan Hukum Pidana Dalam Perampasan Aset Hasil Tindak Pidana Korupsi di Indonesia. *Diponegoro Law Review*, 5(2), 4.

negara, akibatnya kreditor berpotensi mengalami kerugian karena jaminan yang seharusnya dapat dieksekusi untuk pelunasan hutang debitur justru dirampas negara guna mengembalikan kerugian negara. Pada penelitian sebelumnya yang diteliti oleh Mirza Kusumaningayu yang berjudul “Perlindungan Hukum Kreditor Pemegang Hak Fidusia Terhadap Objek Jaminan Fidusia yang disita Pengadilan Berkaitan Dengan Tindak Pidana Pencucian Uang (Studi Putusan MA No. 1607 K/Pid.Sus/2012)” yang menghasilkan bahwa objek jaminan fidusia dilakukan penyitaan oleh negara untuk kepentingan barang bukti dikembalikan kepada kreditor karena objek tersebut masih dalam proses penyitaan. Oleh karena itu, dari uraian latar belakang diatas penulis merasa perlu memlengkapi keterbatasan pada penelitian sebelumnya yang belum diteliti yaitu mengenai perampasan objek jaminan hak tanggungan apabila dirampas oleh negara dengan tujuan memberikan perlindungan hukum kepada kreditor yang objek jaminan hak tabggungannya dirampas negara. Dengan demikian, penulis memutuskan untuk mengangkat judul yaitu, “**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR ATAS OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG DIRAMPAS NEGARA**”.

B. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian dalam penelitian ini memakai jenis penelitian yuridis normatif dengan mengkaji literatur-literatur ataupun data sekunder belaka⁴⁴¹ dengan pedekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dengan menghubungkan peraturan perundang-undangan yang masih relevan dengan permasalahan yang diangkat. Pendekatan ini memberikan probabilitas dalam penelitian untuk menelaah atau mengamati keselarasan dan penerapan suatu perundang-undangan dalam penelitian.⁴⁴² Sedangkan, pendekatan kasus merupakan salah satu metode penelitian yang dilakukan dengan mengulas dan menganalisis kasus-kasus yang relevan dengan isu atau permasalahan yang ingin diteliti.⁴⁴³ Adapun sumber data yang digunakan adalah data

441 Soekanto, S., & Mahmudji, S. (2010). *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

442 Marzuki, P. M. (2016), *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.

443 Ibrahim. J. (2007). *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia Publishing.

sekunder yaitu data yang dipergunakan diambil melalui perantara atau pihak yang telah mengumpulkan data sebelumnya. Terdiri dari 3 (tiga) sumber bahan hukum yaitu *Pertama*, Bahan hukum primer berupa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dan Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, Peraturan Kejaksaan Republik Indonesia Tahun 2020 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Jaksa Agung Nomor PER-027/A/JA/10/2014 Tentang Pedoman Pemulihan Aset dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2022 tentang Tata Cara Penyelesaian Keberatan Pihak Ketiga yang Beritikad Baik Terhadap Putusan Perampasan Barang Bukti Bukan Kepunyaan Terdakwa dalam Perkara Tindak Pidana Korupsi. *Kedua*, Bahan Hukum Sekunder seperti jurnal, buku dan lain sebagainya yang masih berhubungan dengan isu atau permasalahan yang ingin diteliti. *Keiga*, Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian ini adalah media internet. Pada penelitian ini cara pengumpulan data yang digunakan adalah dengan mengumpulkan, membaca segala informasi yang didapatkan dari berbagai sumber literatur seperti buku, artikel ilmiah, makalah dan sumber tertulis lainnya yang memiliki keterkaitan dengan penelitian.⁴⁴⁴ Teknik analisis data merupakan proses pengolahan terhadap bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan untuk menjawab rumusan masalah. Adapun teknik analisis data yang digunakan, yaitu analisis deskriptif kualitatif, yaitu menganalisis secara deskriptif data maupun bahan-bahan hukum yang didapatkan untuk menjawab permasalahan pada penelitian.

C. Hasil dan Pembahasan

1. Perlindungan Hukum Kreditor Apabila Jaminan Berupa Hak Tanggungan Dirampas Oleh Negara Akibat Tindak Pidana Korupsi

Pasal 574 KUHPperdata memberikan perlindungan kepada pemilik jaminan kebendaan untuk menuntut siapa pun yang menguasai objek jaminan kebendaan tersebut dan berpedoman pada Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1731K/Pdt/2011 tertanggal 14 Desember 2014 yang menegaskan apabila jaminan kredit yang telah

444 Bachtiar. (2018). *Metode Penelitian Hukum*, Tangerang Selatan: UNPAM PRESS.

dibebankan oleh hak tanggungan dan telah dikeluarkannya sertifikat hak tanggungan harus mendapatkan perlindungan hukum. Kreditur dapat mengajukan upaya perlindungan hukum preventif maupun represif. Perlindungan hukum preventif merupakan perlindungan hukum yang dilakukan sebelum terjadinya sengketa. Tidak dapat dipungkiri dalam hal tindak pidana korupsi tentu ada beberapa barang milik terdakwa maupun milik pihak ketiga yang beritikad baik yang disita oleh penyidik karena diduga berhubungan dengan tindak pidana korupsi. Berkaitan dengan penyitaan barang milik pihak ketiga yang beritikad baik, sebenarnya pihak ketiga yang beritikad baik dapat melakukan upaya hukum preventif berupa pengajuan permohonan peminjaman/titip pakai barang bukti (Pasal 44 KUHAP jo Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 Tentang Pelaksanaan KUHAP), mengajukan pra peradilan terkait dengan sah atau tidaknya barang yang disita oleh penyidik (Pasal 77 huruf a KUHAP) dengan catatan perkara belum masuk ke tahap persidangan atau menambahkan klausul terkait dengan Pasal 1131 KUHPerdara dengan mengajukan gugatan ke pengadilan negeri atau meminta sita jaminan atas harta kekayaan debitur. Namun, apabila perkara telah masuk ke dalam tahap persidangan, maka upaya hukum yang dapat dilakukan oleh kreditor (pihak ketiga yang beritikad baik) yaitu dengan mengajukan keberatan sebagaimana diamanahkan dalam Pasal 19 ayat (2) UU Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi dalam kurun waktu paling lambat 2 (dua) bulan setelah pembacaan putusan di pengadilan yang dibacakan oleh hakim di persidangan yang terbuka untuk umum.

Seperti yang dijelaskan dalam Pasal 19 ayat (2) UU Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi pihak ketiga dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan. Keberatan tersebut dapat dilakukan dengan upaya perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*). Istilah *derden verzet* secara hukum formil hanya dikenal dalam peradilan perdata bukan peradilan pidana, namun dalam hukum materiil *derden verzet* merupakan suatu upaya hukum yang dapat diajukan oleh pihak ketiga yang barang sitaannya dirampas oleh negara.

Pihak ketiga dapat mengajukan perlawanan kepada pengadilan apabila ia merasa dirugikan akibat adanya putusan pengadilan tersebut. Perlawanan pihak ketiga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 *Reglement de Rechtsvordering* (Rv) adalah upaya hukum

yang diajukan oleh pihak-pihak yang sebelumnya bukan pihak dalam perkara tersebut, tetapi karena pihak ketiga merasa dirugikan dengan adanya putusan perampasan/penyitaan barang oleh pengadilan maka pihak ketiga dapat menjadi pihak yang berperkara.

Pada kenyataannya, permohonan penundaan eksekusi akan selaku melekat pada tindakan eksekusi. Penundaan eksekusi dapat datang dari pihak tereksekusi maupun pihak ketiga. Perlawanan terhadap eksekusi tidak mutlak menunda eksekusi. Prinsip ini melekat pada perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) terhadap eksekusi. Pihak ketiga dimungkinkan untuk melakukan upaya hukum seperti yang dimaksud dalam Pasal 195 ayat (6) HIR bahwa orang yang awalnya tidak masuk dalam suatu perkara, namun karena orang tersebut merasa bahwa terdapat benda miliknya dan bukan milik tergugat yang dipersengketakan dan akan atau sedang dilelang, ia dapat memperjuangkan benda tersebut.⁴⁴⁵ Adapun tata cara pengajuan dan proses keberatan pihak ketiga yang beritikad baik dalam perkara tindak pidana korupsi sesuai dengan PERMA Nomor 2 Tahun 2022.

2. Kepastian Hukum Kreditor atas Pelunasan Utangnya

Adanya kepastian hukum dalam pelunasan utang debitur dinilai penting mengingat kreditor yang telah memberikan pinjaman kepada debitur, sehingga untuk mewujudkan kepastian hukum tersebut diperlukannya pemberian jaminan oleh debitur kepada kreditor. Lahirnya hak kebendaan terjadi apabila adanya perjanjian utang-piutang yang didukung dengan adanya perjanjian kebendaan yang mengikat benda milik debitur. Jaminan kebendaan dapat dilelang untuk menggantikan pelunasan utang debitur apabila sewaktu-waktu debitur dinyatakan melakukan wanprestasi.⁴⁴⁶

Perjanjian itu sendiri dapat menimbulkan akibat hukum ketika para pihak telah sepakat terhadap perjanjian tersebut.⁴⁴⁷ Kemudian, suatu perjanjian yang telah dibuat secara sah juga mengikat para pihak. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menjelaskan bahwa "*semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*". Artinya setiap orang yang terlibat

445 Zulkarnaen. (2017). *Penyitaan dan Eksekusi*. Bandung: CV Pustaka Setia.

446 Hasan, D. (2011). *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Cetakan Ke-2. Bandung: Citra Aditya Bakti.

447 Sudikno. (2008). *Ilmu Hukum*. Yogyakarta: Penerbit Liberty.

dalam suatu perjanjian/kontrak harus menepati isi dari perjanjian tersebut dan apabila salah satu pihak tidak melaksanakan prestasinya maka pihak yang dirugikan dapat menuntut ke muka pengadilan atas dasar telah terjadinya wanprestasi.

Sehubung dengan perjanjian, bahwa dalam perjanjian utang-piutang yang diikuti dengan jaminan hak tanggungan harus mencantumkan janji bahwasanya pelunasan utang dijamin dengan adanya pemberian hak tanggungan sesuai dengan ketentuan Pasal 10 ayat (1) UUHT. Dengan demikian, kepastian hukum bagi kreditor lebih terjamin., karena dengan adanya perjanjian tersebut dapat memberikan batasan, hak dan kewajiban bagi para pihak.⁴⁴⁸

Janji-janji untuk menyerahkan hak tanggungan sebagai pelunasan utang disebut dengan tahap pemberian hak tanggungan, dengan dibuatnya APHT oleh PPAT dan pendaftaran oleh Kantor Pertanahan merupakan penyebab lahirnya hak tanggungan. Pembuatan APHT dalam UUHT diatur dalam Pasal 11 ayat (1) dimana dalam pasal tersebut menyebutkan hal apa saja yang harus dimuat dalam APHT dan apabila dalam APHT tidak dicantumkan, maka APHT akan batal demi hukum. Selain itu dalam APHT juga dapat dituangkan mengenai janji-janji seperti yang dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT. Sifat dari janji-janji tersebut ialah fakultif dan tidak limitatif, artinya janji-janji tersebut dapat dicantumkan atau tidak tergantung dari kesepakatan para pihak dan dapat pula diperjanjikan selain diluar janji-janji yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT. Adanya janji-janji tersebut menunjukkan keseriusan dan itikad baik debitur. Dengan janji-janji tersebut, jika debitur wanprestasi, kreditor mempunyai hak dan wewenang yang telah diperjanjikan. Hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian terhadap kepentingan kreditor pada saat debitur lalai, dimana hak dan kewenangan yang diperjanjikan mengakibatkan terpenuhinya unsur kepastian hukum.⁴⁴⁹

Sehubungan dengan dibuatnya perjanjian jaminan hak tanggungan diharuskan mencantumkan klausul pemberian hak tanggungan sebagai pengikatan jaminan guna memberikan kepastian pembayaran utang kepada kreditor apabila sewaktu-waktu debitur

448 H.R. Daeng Naja. (2005). *Hukum Kredit dan Bank Garansi, The Bankers HandBook*, Bandung: PT Citra.

449 Soeikromo, D. (2016). Kepastian Hukum Pemenuhan Hak Kreditur Dalam Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Melalui Parate Eksekusi. *De Lega Lata*, 1(1), 45-47.

wanprestasi dan untuk membuktikan bahwa hak tanggungan tersebut ada maka kantor pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan sesuai dengan Pasal 14 ayat (1) UUHT.

Sertifikat hak tanggungan memainkan peran penting dalam menunjukkan legalitas atau pengakuan hukum terhadap hak atas tanah yang dikuasai oleh subjek hukum. Dalam rangka upaya mencapai kepastian hukum atas tanah, sertifikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Negara yang diberikan kepada subjek hukum dimaksudkan sebagai bukti kepemilikan atau pengesahan hak atas tanah. Berkaitan dengan hal tersebut, terdapat 2 (dua) sifat hak tanggungan yang dapat dijadikan pedoman oleh kreditor, yaitu:⁴⁵⁰

- a. Hak tanggungan selalu membebani tanah yang dijadikan jaminan di tangan siapa pun tanah itu berada (dipindahkan) dan kreditor tetap berhak untuk menjual tanah itu secara lelang apabila debitur ternyata tidak memenuhi kewajibannya.
- b. Hak kreditor menjadi diutamakan karena adanya hak preferen dari hak tanggungan, sehingga terhadap pelunasan utang, kreditor mendapatkan keistimewaan untuk didahulukan pembayarannya dibanding kreditor lainnya.

Merujuk pada Pasal 14 ayat (2) UUHT, adanya irah-irah keadilan pada Sertifikat Hak Tanggungan membuat sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan hukum eksekutorial yang kedudukannya sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Dengan adanya sertifikat hak tanggungan dapat digunakan sebagai alat bukti yang kuat untuk melindungi kepentingan kreditor. Selain kemudahan dalam mengeksekusi, asas hak tanggungan yaitu asas *droit de preference* dan asas *droit de suite* memberikan kepastian hukum bagi kreditor pemegang jaminan hak tanggungan terhadap pelunasan utangnya. Asas *droit de preference* pada pasal 6 UUHT memberikan kedudukan utama bagi kreditor yang didasarkan pada janji yang telah diberikan oleh debitur apabila debitur ingkar janji, kreditor dapat menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan tanpa persetujuan dari debitur.

Pada kasus Muhammad Helmi Kamal selaku debitur dan juga terdakwa dalam kasus korupsi dijatuhi putusan oleh hakim yaitu

450 Pratama, W. (2015). Tinjauan Hukum tentang Sertifikat Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. *Jurnal Ilmu Hukum*, 6(3), 5.

beberapa tanah yang masih dalam pembebanan hak tanggungan dirampas oleh negara. UUHT sendiri tidak mengatur mengenai objek jaminan hak tanggungan apabila dilakukan perampasan oleh negara dan hanya mengatur mengenai apa saja yang dapat menyebabkan hapusnya hak tanggungan. Hapusnya hak tanggungan diatur dalam pasal 18 ayat (1) UUHT

Berdasarkan pasal tersebut diatas dan jika dikaitkan dengan kasus Muhammad Helmi, bahwa perjanjian antara Muhammad Helmi sebagai debitur memberikan jaminan berupa tanah kepada PT Bank Panin, Tbk sebagai kreditur tidak hapus sebab perjanjian pokoknya masih berjalan, sehingga debitur masih memiliki kewajiban untuk melaksanakan prestasinya.

Selanjutnya, asas *droit de suite* yang dituangkan dalam Pasal 7 UUHT memberikan kepastian hukum terhadap kreditor untuk mengambil pelunasan utang debitur meskipun objek hak tanggungan berada di pihak lain. Menurut penjelasan pasal tersebut, hal ini merupakan salah satu sifat pada jaminan khusus yang melindungi kepentingan pemegang hak tanggungan sekalipun objek hak tanggungan telah berpindah tangan dan sekarang menjadi milik pihak lain, hak untuk dapat mengeksekusi tetap dapat dilakukan oleh kreditur ketika debitur cedera janji.⁴⁵¹ Dalam buku “Hukum Kebendaan Perdata (Hak-Hak yang Memberi Kenikmatan)” yang ditulis oleh Frieda Husni Hasbullah mengemukakan bahwa *droit de suite* merupakan suatu hak yang selalu mengikuti bendanya kemanapun/di tangan siapapun.⁴⁵²

Kasus yang terjadi pada PT Bank Panin, Tbk dilindungi oleh asas *droit de suite* dan *droit de preference*. Berlandaskan pada kedua asas tersebut, maka jaminan hak tanggungan milik kreditor yang dirampas negara tidak menjadikan kreditor kehilangan haknya untuk mengeksekusi hak tanggungan dan mendapatkan pelunasan terlebih dahulu, karena jaminan tersebut melekat pada objeknya. Kecuali, apabila hak tanggungan telah dihapuskan. Dengan demikian, alat pembuktian dan perlindungan kepentingan yang dibutuhkan oleh

451 Pradita, C. B. (2021). Meski Pindah Tangan, Objek HT Tetap Bisa Dieksekusi. *HukumOnline.com* https://www.hukumonline.com/klinik/a/meski-pindah-tangan-objek-ht-tetap-bisa-dieksekusi-lt60364b4230e6e#_ftn2, diakses pada tanggal 14 Februari 2023, pukul 9.08 WIB.

452 Hasbullah, F. H. (2005), *Hukum Kebendaan Perdata (Hak-Hak yang Memberi Kenikmatan)*. Jakarta: Ind-Hil-Co.

kreditor jika suatu saat debitur dalam keadaan ingkar janji maupun objek jaminan berupa hak tanggungan dirampas oleh negara. Sehingga, kreditor tidak hanya memiliki hak untuk melelang hak tanggungan tersebut tetapi juga mendapatkan hak didahului untuk mendapatkan pembayaran secara lebih awal daripada kreditor lainnya.⁴⁵³ Apabila dalam hasil eksekusi hak tanggungan tidak mencukupi untuk menutupi utang debitur, maka mengacu pada Pasal 1131 KUHPerdara kreditor bisa saja melakukan eksekusi terhadap benda/barang/harta lainnya milik debitur. Akan tetapi, lebih baik apabila kreditor mengajukan gugatan terhadap pelunasan sisa piutang yang belum terbayarkan oleh debitur.⁴⁵⁴

Kreditor dalam meminta hak untuk pelunasan utangnya juga dapat melakukan upaya preventif berupa membuat persetujuan tertulis dengan debitur yang dituangkan dalam klausul perjanjian jaminan untuk memberikan jaminan pengganti atau jaminan tambahan yang nilainya setara. Dengan demikian apabila objek jaminan beralih kepada pihak ketiga, dijual, maupun dirampas oleh negara kreditor dapat menjual lelang pengganti tersebut untuk mendapatkan kepastian akan pembayaran utang debitur. Jaminan tambahan tidak berkaitan dengan jaminan pokok serta bentuk dari jaminan tambahan dapat berupa aset milik debitur ataupun dapat berupa meminta jaminan perorangan kepada debitur.⁴⁵⁵

Tindakan mengeksekusi jaminan hak tanggungan dapat dilakukan ketika debitur terbukti melakukan kelalaian. Oleh karena itu, kreditor perlu membuktikan bahwa debitur benar-benar lalai dalam menjalankan prestasi (*wanprestasi*). Menurut Subekti dalam bukunya berjudul "Hukum Perjanjian" mengemukakan bahwa terdapat 4 (empat) bentuk *wanprestasi* yaitu, 1) debitur tidak melaksanakan apa yang seharusnya dilakukan dalam perjanjian; 2) debitur melaksanakan prestasinya, namun tidak seperti yang diperjanjikan; 3) terlambat dalam melakukan prestasi; 4) debitur melakukan suatu hal yang dilarang oleh perjanjian.⁴⁵⁶ *Wanprestasi* mempunyai hubungan

453 Wahyu Pratama, *Op. Cit.*, hlm. 6.

454 <https://www.hukumonline.com/klinik/a/jika-eksekusi-hak-tanggungan-tak-cukup-lunasi-utangcl6730#!>, diakses pada 16 Maret 2023, pukul 10:36 WIB.

455 Sofwan, S. S. M. (2020). *Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*. Yogyakarta: Liberty Offset Yogyakarta.

456 Subekti. (1984). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Intermasa.

yang erat dengan somasi karena somasi merupakan alat yang dapat menyatakan bahwa debitur melakukan wanprestasi. Somasi dapat dilayangkan minimal 3 (tiga) kali oleh kreditor atau juru sita apabila debitur tidak lagi melaksanakan kewajibannya.

Berdasarkan putusan Nomor 2088K/PID.SUS/2018, PT Bank Panin, Tbk mengajukan perlawanan dengan nomor register perkara 674/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst yang mana sebelum dapat melakukan eksekusi hak tanggungan, kreditor harus membuktikan hak-hak yang didalilkan oleh dirinya sendiri. Oleh karena itu, Majelis Hakim mempertimbangkan harus dibuktikannya terlebih dahulu bahwa Muhammad Helmi Kamal Lubis yang merupakan Terdakwa dalam tindak pidana korupsi sekaligus merupakan debitur melakukan wanprestasi. Pada putusan perlawanan tersebut Muhammad Helmi Kamal Lubis (debitur) membuat perjanjian kredit dengan PT Bank Panin, Tbk (Pelawan) yang diikat dengan Akta Perjanjian Kredit dan diikuti dengan pembebanan hak tanggungan atas tanah yang terletak di Jl. Rasamala Raya, Menten Dalam, Tebet, Jakarta Selatan diikat dalam Akta-Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat dihadapan PPAT Tri Akbarsaryah, S.H. tertanggal 1 Juli 2011. Selanjutnya, PT Bank Panin, Tbk memberikan surat peringatan pertama kepada debitur Nomor 0474/JAS-SAM/EXT17 tanggal 6 Juni 2017 terkait dengan Kewajiban Kredit Saudara (Bukti P-23), kemudian pada tanggal 19 Juni 2017 PT Bank Panin, Tbk memberikan surat peringatan kedua Nomor 0545/JAS-SAM/EXT17 (bukti-P-24) dan pada tanggal 7 Juli 2017 diberikan surat peringatan ketiga nomor 0581/JAS-SAM/EXT17 (Bukti P-25), perihal kewajiban saudara Muhammad Helmi Kamal Lubis selaku debitur untuk membayar utangnya.

Adanya surat peringatan atau somasi menjadi suatu hal yang penting untuk membuktikan bahwa debitur benar-benar melalaikan kewajibannya. Apabila debitur tidak juga menghiraukan surat peringatan atau somasi tersebut, maka kreditor dapat membawa kasus tersebut ke jalur hukum dan pengadilan yang akan menyatakan debitur wanprestasi. Oleh karena itu, berdasarkan kasus diatas dan berdasarkan fakta yang ada dalam persidangan kreditor telah membuktikan bahwa debitur telah melakukan wanprestasi dan kreditor telah membuktikan hak yang ia dalilkan, sehingga kreditor dapat mengambil pelunasan dengan eksekusi jaminan hak tanggungan

melalui pelelangan umum sesuai dengan yang diperjanjikan Pasal 6 jo. Pasal 20 UUHT.

D. Kesimpulan

Berdasarkan apa yang telah diuraikan dalam penelitian ini dapat disimpulkan bahwa kreditor pemegang jaminan hak tanggungan yang dirugikan negara akibat adanya perampasan objek jaminan karena tindak pidana korupsi dapat mengajukan upaya perlindungan hukum preventif, yaitu apabila perkara belum masuk ke dalam persidangan pihak yang dirugikan dapat mengajukan praperadilan terhadap barang bukti yang disita sesuai dengan Pasal 77 huruf a KUHP, pengajuan permohonan peminjaman/titip pakai barang bukti yang diatur dalam Pasal 44 KUHP jo Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 Tentang Pelaksanaan KUHP atau menambahkan klausul terkait dengan Pasal 1131 KUHPerdata dengan mengajukan gugatan ke pengadilan negeri atau meminta sita jaminan atas harta kekayaan debitur. Sedangkan, upaya represif dapat dilakukan apabila perkara telah masuk dalam agenda persidangan dimana kreditor yang telah terbukti beritikad baik dapat mengajukan keberatan sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UU Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi. Kreditor pada Putusan Kasasi Nomor 2088K/Pid.Sus/2018 belum mendapatkan perlindungan hukum karena objek jaminan hak tanggungannya dirampas oleh negara sehingga kreditor akhirnya mengajukan keberatan terkait perampasan aset yang diputus pada Putusan Nomor 674/Pdt.G/2019/PN.Jkt. Pst yang salah satu amar putusannya menyebutkan bahwa 5 (lima) bidang tanah yang sebelumnya dirampas negara dikembalikan kepada kreditor, sehingga kreditor telah mendapatkan perlindungan hukum sepanjang ia mampu membuktikan apa yang telah didalilkannya.

Dikaitkan dengan asas *droit de suite* dan asas *droit de preference* kreditor masih memiliki haknya untuk mengambil pelunasan piutang terhadap debitur sebab jaminan hak tanggungan masih melekat pada objeknya meskipun hak tanggungan dirampas negara. Selain itu, melekatnya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan menjadi dasar bahwa eksekusi hak tanggungan tetap dapat dijalankan meskipun tanpa persetujuan dari pemberi hak tanggungan. Kemudian, apabila harta debitur tidak mencukupi untuk melunasi utangnya, sesuai dengan Pasal 1131 KUHPerdata kreditor dapat melakukan eksekusi terhadap harta/benda milik debitur diluar benda yang dijaminakan.

E. Daftar Pustaka

1. Buku

- Arba, & Diman Ade Mulada. (2020). *Hukum Hak Tanggungan (Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Bachtiar. (2018). *Metode Penelitian Hukum*. Tangerang Selatan: UNPAM PRESS.
- Franciska, W. (2007). *Pembebanan Tanah Dalam Perjanjian Pinjaman Dana Dengan Jaminan Tanah Belum Bersertifikat Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia*. Bandung: Universitas Padjajaran.
- Naja, H. R. D. (2005). *Hukum Kredit dan Bank Garansi, The Bankers Handbook*. Jakarta: PT Citra Aditya Bakti.
- Hasbullah, F. H. (2005). *Hukum Kebendaan Perdata (Hak-Hak yang Memberi Kenikmatan)*. Jakarta: Ind-Hil-Co.
- Hasan, D. (2011). *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Ibrahim, J. (2017). *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia Publishing.
- Kusumastuti, D. (2019). *Perjanjian Kredit Perbankan Dalam Perspektif Welfare State*. Yogyakarta: Deepublish.
- Marzuki, P. M. (2016). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Rompegading, A. M. (2020). *Hak Tanggungan dalam Kepailitan Debitor*. Bandung: Alqaprint Jatinangor.
- Soerjono Soekanto & Sri Mamudj. (2010). *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Subekti. (1984). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Intermasa.
- Sudikno. (2008). *Ilmu Hukum*. Yogyakarta: Liberty.
- Suyatno, A. (2018). *Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Kredit Macet Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*. Jakarta: Kencana.
- Zulkarnaen. (2017). *Penyitaan dan Eksekusi*. Bandung: CV Pustaka Setia.

2. Jurnal

- Sibuea, D.T., Sularto, R. B., & Wisaksono, B. (2016). Kebijakan Hukum Pidana Dalam Perampasan Aset Hasil Tindak Pidana Korupsi Di Indonesia. *Diponegoro Law Review*, 5(2), 4.

- Doly, D (2016). Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Roya. *Jurnal Negara Hukum*, 2(1).
- Pandean, S. R. (2016). Jaminan Perjanjian Kredit Bank Dalam Penyaluran Dana Bagi Masyarakat. *Lex et societis*, 4(2).
- Pratama, W. (2015). Tinjauan Hukum tentang Sertifikat Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. *Jurnal Ilmu Hukum*, 3.
- Soeikromo, D. (2016). Kepastian Hukum Pemenuhan Hak Kreditur Dalam Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Melalui Parate Eksekusi. *De Lega Lata*, 1(1).

3. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Lembaran Negara Tahun 1966 Nomor 4 Tambahan Lembaran Negara nomor 3632.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 31 Tahun 1999 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 140.
- Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104.
- Peraturan Kejaksaan Republik Indonesia Tahun 2020 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Jaksaa Agung Nomor PER-027/A/JA/10/2014 Tentang Pedoman Pemulihan Aset.
- Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2022 tentang Tata Cara Penyelesaian Keberatan Pihak Ketiga yang Beritikad Baik Terhadap Putusan Perampasan Barang Bukti Bukan Kepunyaan Terdakwa dalam Perkara Tindak Pidana Korupsi.
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1731 K/PDT/2011 tanggal 14 Desember 2011.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

4. Sumber Internet

- Pradita, C. B. (2021). Meski Pindah Tangan, Objek HT Tetap Bisa Dieksekusi, *hukumonline.com*. https://www.hukumonline.com/klinik/a/meski-pindah-tangan--objek-ht-tetap-bisa-dieksekusi-lt60364b4230e6e#_ftn2. Diakses pada tanggal 14 Februari 2023, pukul 9.08 WIB.

Oktavira, B. A. (2021). Jika Eksekusi Hak Tanggungan Tidak Cukup Lunasi Hutang, *hukumonline.com*. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/jika-eksekusi-hak-tanggungan-tak-cukup-lunasi-utang-cl6730#!>, diakses pada 16 Maret 2023, pukul 10:36 WIB.