

**KEKUATAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN YANG DIRAMPAS  
NEGARA TERKAIT KORUPSI BERDASARKAN  
UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN  
(ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 2701K/PDT/2017)**

Oleh :

**MUMAMMAD SEPTIAN ADHINATA, ARMANSYAH**

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Pancasila

-

**ABSTRAK**

Kekuatan Eksekusi Hak Tanggungan yang Dirampas Negara Terkait Korupsi Berdasarkan Undang-undang Hak Tanggungan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 2701K/PDT/2017) Putusan Pengadilan Tindak Pidana Korupsi telah memutuskan bahwa terhadap objek hak tanggungan dirampas oleh Negara untuk mengganti kerugian keuangan negara dikarenakan diperoleh dari tindak pidana korupsi. Tesis ini, menggunakan metode penelitian normatif (kepuustakaan) untuk mendapatkan kesimpulan tentang perlindungan hukum terhadap kreditur atas objek hak tanggungan berdasarkan UUHT yaitu mengenai hak eksekusi dan kekuatan hukum eksekutorial APHT terhadap objek hak tanggungan yang dirampas negara untuk membayar uang pengganti tindak pidana korupsi tidak sesuai dengan klausula yang dicantumkan dalam APHT berdasarkan UUHT.

**Kata Kunci:** Eksekusi, Hak Tanggungan, Korupsi

### **ABSTRACT**

*The Power of Execution of Mortgage Seized by the State Regarding Corruption Based on the Mortgage Law (Analysis of Supreme Court Decision Number 2701K/PDT/2017) The Corruption Court's decision has decided that the object of mortgage is confiscated by the State to compensate for state financial losses because it was obtained from a criminal act of corruption. This thesis uses a normative research method (library) to get a conclusion about the legal protection of creditors for mortgage objects based on UUHT, namely regarding the execution rights and APHT's executive legal force against mortgage objects that are confiscated by the state to pay money in exchange for criminal acts of corruption that are not in accordance with the promises stated in the APHT based on UUHT.*

**Keywords:** *Execution, Mortgage, Corruption*

#### **A. PENDAHULUAN**

Dalam menjalankan kegiatan usaha dibidang perkreditan, pihak bank harus mempunyai keyakinan atau kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan,<sup>1</sup> 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.

Mengingat pentingnya dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Keberadaan Lembaga Jaminan Hak Tanggungan sangatlah penting hal ini dapat dilihat Dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), sudah disediakan lembaga

---

<sup>1</sup> Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 menjadi Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan*, Lembaran Negara Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3790, Pasal 8.

hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan.

Jaminan tersebut bagi bank memberi kepastian, keamanan dan perlindungan hukum bagi bank (kreditur), apabila seandainya debitur wanprestasi maka jaminan kebendaan tersebut dapat dilakukan penjualan guna pelunasan utang dan bunga. Jaminan kebendaan cenderung diminati oleh kreditur karena jaminan kebendaan memberikan kedudukan yang diutamakan (*droit de preferent*) dan juga memiliki sifat selalu mengikuti obyeknya (*droit de suite*).<sup>2</sup> Pada hak tanggungan berlaku asas *droit de suite* (selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada), artinya hak tanggungan melekat selalu mengikuti obyek hak tanggungan dimanapun obyek hak tanggungan tersebut berada. Hak tanggungan tetap membebani obyek hak tanggungan di tangan siapapun obyek hak tanggungan tersebut berada. Hal ini mengandung arti kreditur pemegang hak tanggungan tetap mempunyai hak menjual lelang benda obyek hak tanggungan walaupun haknya sudah berpindah kepada pihak lain (*droit de suite*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Setelah APHT dilakukan dihadapan PPAT, maka terhadap APHT tersebut harus dilakukan pendaftaran di kantor pertanahan setempat untuk memenuhi syarat publisitas, yaitu selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah Akta Pemberian Hak Tanggungan ditandatangani oleh kedua belah pihak, PPAT harus mengirimkan APHT tersebut beserta warkah lain kepada kantor pertanahan. Pendaftaran tersebut hukumnya wajib, karena menentukan lahirnya Hak Tanggungan yang bersangkutan.<sup>3</sup>

Sejak tanggal pendaftaran itulah, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan sebagai tanda bukti

---

<sup>2</sup> I Made Sarjana, Desak Putu Dewi Kasih dan I Gusti Ayu Kartika, "Menguji Asas *Droit De Suite* Dalam Jaminan Fidusia", Jurnal Magister Hukum Udayana, Vol.4 No. 3 (2015), hlm.427.

<sup>3</sup> Kartini Muljadi Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan, Seri Hukum Harta Kekayaan*, (Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti, 2006), hlm. 213.

adanya hak tanggungan,<sup>4</sup> disertai dengan pembebanan Hak Tanggungan yang dilakukan sendiri oleh Pemberi Hak Tanggungan, dan apabila Pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT maka pelaksanaannya wajib menunjuk kepada pihak lain sebagai kuasanya dengan dibuatkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Dalam pembuatan SKMHT pejabat yang berwenang membuatnya adalah Notaris, tetapi boleh juga dibuat oleh PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka dapat memudahkan pelayanan kepada masyarakat apabila memang sangat dibutuhkan.

Bagi para kreditur pemegang hak tanggungan apabila debitur cidera janji atau wanprestasi, dapat dilakukan eksekusi atas benda jaminan Hak Tanggungan dapat ditempuh melalui 3 (tiga) cara, yaitu: *parate executie*, *title executorial* dan penjualan di bawah tangan. Ketiga eksekusi hak tanggungan tersebut, masing-masing memiliki perbedaan dalam prosedur pelaksanaannya, seperti dimaksud untuk *parate executie* karena wanprestasi biasanya melakukan eksekusi sendiri melalui Kantor Pelayanan Kekayaan dan Negara Lelang (KPKNL) tersebut dan pelaksanaannya lebih singkat, *title executorial* atau berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan yang tunduk pada Hukum Acara Perdata sebagaimana yang diatur dalam Pasal 224 HIR/258 Rbg, dalam pelaksanaannya harus melalui penetapan Ketua Pengadilan, maka memerlukan waktu yang tidak singkat, sedangkan eksekusi penjualan di bawah tangan pelaksanaan harus memenuhi beberapa persyaratan yang antara lain adanya kesepakatan antara pemberi hak tanggungan (debitur) dengan pemegang hak tanggungan (kreditur).

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya bahwa kedudukan pemegang hak tanggungan yang diutamakan untuk kepentingan kreditur terkait pelunasan utang dengan melakukan eksekusi terhadap objek hak tanggungan ditemukan kendala dalam pelaksanaannya. Kendala yang dimaksud, berdasarkan **Putusan**

---

<sup>4</sup> Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, Undang-Undang No. 4 tahun 1996, Pasal 14 ayat (1).

**Mahkamah Agung Nomor 2701K/Pdt/2017**, antara PT Bank Panin Indonesia Tbk., melawan Pemerintah Republik Indonesia cq. Kejaksaan Agung R.I. cq. Kejaksaan Tinggi Sulawesi Utara cq. Kepala Kejaksaan Negeri Bitung dan Mohammad Hasan Rahmat. PT Bank Panin Indonesia Tbk. merupakan pemegang hak tanggungan atas 1 (satu) rumah dengan sertifikat hak milik atas nama Mohammad Hasan Rahmat. Namun atas tanah tersebut, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bitung Nomor 60/Pen.Pid/2014/PN.Btg telah dilakukan penyitaan karena terbukti merupakan hasil tindak pidana korupsi oleh Sdr. Subchan, S.E. (Subchan membayar uang muka untuk rumah), selanjutnya Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 18/Pid-Sus-TPK/2014/PN.Mdo (terkait kasus korupsi) dalam amarnya menyatakan bahwa rumah tersebut dirampas untuk Negara untuk kemudian dilelang.

Pelaksanaan eksekusi merupakan kewenangan untuk menjual sendiri Hak Tanggungan melalui pelelangan umum yang didasarkan atas cidera janji atau wanprestasinya debitur. Kekuasaan menjual sendiri tersebut didasarkan pada APHT sebagai jaminan pelunasan utang yang memuat janji-janji yang telah disepakati dan ditandatangani bersama. Dalam hal kredit bank yang macet, kekuasaan menjual sendiri hak tanggungan dilakukan atas permohonan bank selaku kreditur kepada Kepala Kantor Lelang setempat.

Fakta hukum yang terjadi bahwa kedudukan objek hak tanggungan yang dipegang dan dikuasai oleh pemegang hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan telah dilakukan penyitaan oleh pihak Kejaksaan untuk kepentingan penyidikan, penuntutan dan mengadili perkara pidana korupsi di Pengadilan Tindak Pidana Korupsi. Putusan Pengadilan Tindak Pidana Korupsi telah memutuskan bahwa terhadap objek hak tanggungan dirampas oleh Negara untuk mengganti kerugian keuangan negara dikarenakan diperoleh dari tindak pidana korupsi.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, permasalahan hukum yang terjadi yaitu pihak pemegang hak tanggungan tidak dapat melakukan eksekusi terhadap objek

hak tanggungan apabila debitur wanprestasi sebagaimana haknya sebagai pemegang sertifikat hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Terhadap hal ini, diperlukan adanya perlindungan hukum bagi pemegang hak tanggungan atau kreditur terkait adanya penyitaan dan dirampas negara atas objek hak tanggungan yang diperoleh dari tindak pidana korupsi. Permasalahan hukum lainnya terkait Pemegang Hak Tanggungan dalam menguasai objek hak tanggungan berdasarkan APHT dan Sertipikat Hak Tanggungan tidak memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dikarenakan terhadap objek hak tanggungan telah dirampas negara. Berdasarkan uraian di atas, maka terdapat beberapa hal yang menjadi pertanyaan dalam penelitian ini, mengenai perlindungan hukum terhadap kreditur atas objek hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan kekuatan hukum eksekutorial Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terhadap objek hak tanggungan yang dirampas negara untuk membayar uang pengganti tindak pidana korupsi (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 2701 K/Pdt/2017).

## **B. METODE PENELITIAN**

Penelitian hukum normatif (*normative law research*) menggunakan studi kasus normatif berupa produk perilaku hukum, misalnya mengkaji undang-undang. Pokok kajiannya adalah hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang. Sehingga penelitian hukum normatif berfokus pada inventarisasi hukum positif, asas-asas dan doktrin hukum, penemuan hukum dalam perkara *in concreto*, sistematik hukum, taraf sinkronisasi, perbandingan hukum dan sejarah hukum.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*. Cet. 1, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004), hlm. 52

Data (bahan hukum) yang telah diperoleh, baik data sekunder maupun data primer dalam penelitian ini kemudian akan dianalisis secara Deskriptif-kualitatif, yaitu menganalisa hasil penelitian dengan memilah dan memilih, menggolongkan, serta menghubungkan kenyataan-kenyataan yang terjadi dilapangan dengan permasalahan yang diteliti, sehingga memberikan suatu gambaran yang jelas mengenai apa yang terjadi di lapangan sehingga sampai pada suatu kesimpulan.

### **C. HASIL PENELITIAN**

#### **1. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Objek Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah**

Dalam penelitian tesis ini, teori hukum yang digunakan sebagai pisau analisis dalam menganalisis tentang perlindungan hukum terhadap kreditur atas objek hak tanggungan yang diperoleh berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu teori perlindungan hukum oleh Philipus M Hadjon. Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan umum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal lainnya”.<sup>6</sup>

Dalam penelitian ini, diketahui fakta hukum bahwa PT. Bank Panin Tbk Kantor Cabang Utama Banjarmasin sebagai lembaga keuangan (Bank) yang beritikad baik dalam memberikan fasilitas kredit kepada Mohammad Hasan Rahmat dan menerima jaminan berupa Sertifikat Hak Milik No.01347/Sungai Lakum, dimana PT. Bank Panin Tbk Kantor Cabang Utama Banjarmasin telah melalui prosedur perbankan yang berlaku dari setiap pertimbangan untuk

---

<sup>6</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, (Surabaya: Penerbit Bina Ilmu, 1989), hlm. 20.

menerima suatu jaminan kredit tidak terlepas dari suatu tindakan kehati-hatian sebagaimana diatur dalam Pasal 2 dan Pasal 8 Undang-Undang No. 7 tahun 1992 jo Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan, yang berbunyi “Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berdasarkan demokrasi ekonomi prinsip kehati-hatian”, maka sepatutnya PT. Bank Panin Tbk Kantor Cabang Utama Banjarmasin mendapat jaminan dan perlindungan hukum”.

Objek jaminan yang telah dibebankan menjadi hak tanggungan dalam fasilitas kredit yang dimaksud yaitu Sertifikat Hak Milik No.01347/Sungai Lakum tersebut sebagai jaminan atas fasilitas Kredit Investasi Retail (KIR) Pinjaman Angsuran yang diberikan PT. Bank Panin Tbk Kantor Cabang Utama Banjarmasin kepada Mohammad Hasan Rahmat, yang diikat dalam Akta Perjanjian Kredit No.62 tanggal 24 September 2012, yang dibuat oleh dan dihadapan Tati Yuliati, SH., M.Kn., Notaris di Banjarmasin.

Dalam penelitian ini, mengenai perlindungan hukum terhadap kreditur atas objek hak tanggungan yang diperoleh berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan terkait hak tanggungan merupakan jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.<sup>7</sup> Kehadiran Lembaga jaminan Hak Tanggungan ini dimaksudkan sebagai pengganti dari *hypothek* sebagaimana diatur didalam Buku II KUHPerdara sepanjang mengenai tanah dan *Credietverband* yang diatur dalam *Staatblad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *staatsblad* 1937-190, yang berdasarkan Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-pokok Dasar Agraria masih berlaku sementara sampai dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak

---

<sup>7</sup> H. Salim, HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Indonesia*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 102.



Tanggungans atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan).<sup>8</sup>

Kehadiran Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan salah satu bentuk perlindungan hukum yang diberikan Negara terhadap kreditur sebagai pemegang objek hak tanggungan. Didalam Undang-Undang Hak Tanggungan, diatur juga mengenai hak atas tanah yang dapat dijadikan objek jaminan Hak Tanggungan hal itu dapat dilihat dari ketentuan Pasal 4 ayat (1) yang menyatakan bahwa “Hak atas tanah yang dapat dibebankan Hak Tanggungan adalah Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan”. Dari beberapa Hak atas tanah yang dapat dijadikan objek Jaminan Hak Tanggungan di atas Hak Milik Atas Tanah merupakan salah satu objek Jaminan Hak Tanggungan yang dibahas dalam penelitian ini.

Terkait fakta hukum tersebut di atas, hubungan hukum PT. Bank Panin Tbk Kantor Cabang Utama Banjarmasin sebagai lembaga keuangan (Bank) yang beritikad baik dalam memberikan fasilitas kredit kepada Mohammad Hasan Rahmat, Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan perlindungan hukum secara preventif terhadap kreditur sebagai pemegang objek hak tanggungan,

- 1. Pasal 1 angka 1** yang berbunyi, “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah 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 lain”.
- 2. Pasal 6, Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3), serta Pasal 20 ayat (2) dan (3) tentang Eksekusi Hak Tanggungan**

---

<sup>8</sup> Adrian Sutendi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2010), hlm. 1. (lihat juga Undang-Undang Hak Tanggungan, Penjelasan Umum)

Salah satu ciri-ciri Hak Tanggungan yaitu sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Berdasarkan Penjelasan Umum angka 9 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996, bahwa walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996, yaitu mengatur tentang lembaga parate eksekusi. Pelaksanaan eksekusi atas objek Hak Tanggungan ini merupakan salah satu wujud perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak kreditur apabila debitur wanprestasi. Eksekusi berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 dibedakan menjadi tiga, yaitu:

- a. Pasal 6 tentang *Parate Executie* atau Lelang tanpa melalui Pengadilan.**
- b. Pasal 6 tidak hanya mengatur Lembaga Parate Eksekusi, tetapi juga Menjual Atas Kuasa Sendiri (*Eigenmachtige Verkoop*).**
- c. Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) tentang Eksekusi atau Lelang melalui Pengadilan atas Sertifikat Hak Tanggungan**

Bentuk perlindungan hukum dalam ketentuan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, sebagai berikut:

- 1) Irah-irah yang dicantumkan pada Sertifikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji atau wanprestasi, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata;
- 2) Sertifikat Hak Tanggungan selain berfungsi sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, juga berguna sebagai dasar pelaksanaan

eksekusi apabila debitur cidera janji, sehingga kreditur pemegang Hak Tanggungan (pertama) dapat melakukan penjualan objek Hak Tanggungan yang bersangkutan untuk mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan tersebut yang diharapkan memperoleh harga tertinggi dalam lelang;

- 3) Melalui titel eksekutorial, pemegang Hak Tanggungan yaitu pihak perbankan diberikan hak untuk melelang tanpa melalui prosedur yang rumit, yaitu dengan mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri dengan menyerahkan bukti bahwa debitur ingkar janji serta cukup menyerahkan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaan eksekusi, serta dengan syarat bahwa piutang yang dibebani Hak Tanggungan sudah matang untuk ditagih.

Adapun prosedur pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui Ketua Pengadilan Negeri adalah:<sup>9</sup>

- a) Kreditur (Pemegang Hak Tanggungan) mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri, dengan menyerahkan bukti berupa:
  - (1) Surat Perjanjian Kredit;
  - (2) Sertifikat Hak Tanggungan;
  - (3) Peringatan (somasi);
  - (4) Perincian utang debitur dan surat-surat lain.
- b) Panggilan (*Aanmaning*) atau teguran kepada debitur supaya memenuhi kewajibannya;
- c) Penetapan Ketua Pengadilan Negeri untuk mengadakan sita eksekusi;

---

<sup>9</sup> *Ibid.*, hlm. 196. (lihat juga Undang-Undang Hak Tanggungan, Pasal 14)

- d) Penjualan lelang melalui Kantor Penjualan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL);
  - e) Kantor Penjualan Kekayaan Negara (KPKNL) menyerahkan hasilnya kepada kreditur, dan apabila terdapat sisa maka akan diberikan kepada debitur.
- 4) Penjualan objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum yang dilakukan berdasarkan eksekusi yang diperintahkan oleh Ketua Pengadilan Negeri atau oleh Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) atau Kantor Penjualan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), apabila tidak cukup untuk melunasi utang debitur, maka sisa utang tersebut dapat ditagih oleh kreditur dengan mengajukan gugatan terhadap debitur melalui Pengadilan Negeri sekaligus meminta agar harta debitur disita dengan sita jaminan, dan agar penyitaan tersebut dimohonkan dinyatakan sah dan berharga. Dapat juga disertakan dalam petitum agar putusan dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun debitur melakukan *verzet*, banding atau kasasi. Dalam hal debitur ternyata jatuh miskin setelah tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan itu dilelang, maka sisa utang itu masih dapat ditagih dalam waktu 30 tahun.<sup>10</sup>
- 5) Berdasarkan Penjelasan Umum Angka 9 dan Penjelasan Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996, bahwa Sertifikat Hak Tanggungan berlaku dan berfungsi sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* atau *grosse akta* pengakuan hutang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR atau Pasal 258 Rbg. Sertifikat

---

<sup>10</sup> Retnowulan Sutantio, *Penelitian tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, (Jakarta: BPHN, 1999), hlm. 12. (lihat juga Undang-Undang Hak Tanggungan, Pasal 19 ayat 3)

Hak Tanggungan merupakan salinan Buku Tanah Hak Tanggungan dan salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang dijahit dalam satu dokumen, kemudian diserahkan kepada Pemegang Hak Tanggungan. Bahwa pihak perbankan tidak memerlukan lagi grosse akta pengakuan hutang sebagai dasar pelaksanaan eksekusi bila debitur cidera janji. Tetapi cukup dengan menggunakan Sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial untuk mengeksekusi Hak Tanggungan.

**d. Pasal 20 ayat (2) dan (3) tentang Penjualan di bawah tangan**

Ketentuan dalam Pasal 20 ini berbunyi:

Ayat (2): “Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak”.

Ayat (3): Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Bentuk perlindungan hukum dalam ketentuan Pasal 20 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, Penjualan di bawah tangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) dan (3)

**e. Pasal 11 ayat (2) tentang Janji-Janji yang tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.**

Semua janji yang tercantum dalam Pasal ini tidak mutlak seluruhnya memberikan perlindungan hukum terhadap kreditur, tetapi hanya sebagian janji saja yang sungguh memberikan perlindungan bagi kreditur apabila debitur wanprestasi. Ketentuan dalam Pasal 11 ayat (2). Ketentuan dalam Pasal 11 ayat (2) ini memuat janji-janji yang tercantum dalam suatu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dimana janji-janji tersebut merupakan wujud perlindungan hukum bagi pemegang Hak Tanggungan (kreditur), khususnya ketika debitur wanprestasi atau cidera janji. Perlindungan hukum tersebut berupa adanya janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan (debitur) untuk tidak melakukan tindakan yang merugikan pemegang Hak Tanggungan (kreditur) atau janji yang harus dilakukan apabila debitur wanprestasi, serta adanya janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan hal tertentu.

Bentuk perlindungan hukum dalam ketentuan Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, sebagai berikut, Terdapat 2 (dua) macam janji dalam ketentuan Pasal 11.

**f. Pasal 7 tentang *Asas Droit de Suite* (Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada).**

Ketentuan dalam Pasal 7 ini berbunyi: “Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada”. Bentuk perlindungan hukum dalam ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Uraian pasal-pasal tersebut di atas merupakan bentuk perlindungan hukum secara preventif terhadap kreditur sebagai pemegang objek hak tanggungan yang diperoleh berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan. Akan tetapi, Undang-Undang Hak Tanggungan tidak dapat memberikan perlindungan hukum terhadap pemegang hak tanggungan terkait objek hak tanggungan diletakkan sita pidana oleh pihak aparat penegak hukum untuk kepentingan pembuktian di Pengadilan.

Sebagaimana fakta hukum bahwa objek jaminan yang telah dibebankan menjadi hak tanggungan dalam fasilitas kredit yang dimaksud yaitu Sertifikat Hak Milik No.01347/Sungai Lakum tersebut sebagai jaminan atas fasilitas Kredit Investasi Retail (KIR) Pinjaman Angsuran yang diberikan PT. Bank Panin Tbk Kantor Cabang Utama Banjarmasin kepada Mohammad Hasan Rahmat, yang diikat dalam Akta Perjanjian Kredit No.62 tanggal 24 September 2012, yang dibuat oleh dan dihadapan Tati Yuliati, SH., M.Kn., Notaris di Banjarmasin. Terhadap objek hak tanggungan yang dikuasai kreditur tersebut, Ketua Pengadilan Negeri Bitung telah menerbitkan Penetapan No.60/Pen.Pid/2014/PN.BTG tanggal 3 April 2014 atas permohonan Kejaksaan Tinggi Sulawesi Utara cq. Kepala Kejaksaan Negeri Bitung dan akan dirampas oleh Negara berdasarkan Putusan Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Negeri Manado No.18/Pid-Sus-TPK/2014/PN.Mdo, tanggal 10 Juli 2014.

Berdasarkan uraian fakta hukum tersebut di atas, penyitaan melalui Penetapan pengadilan dan Perampasan melalui Putusan Pengadilan Tindak Pidana Korupsi tersebut di atas, menggambarkan bahwa pengaturan mengenai kreditur sebagai pemegang objek hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan tidak memberikan perlindungan hukum sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1 angka 1, Pasal 6, Pasal 7, Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3), serta Pasal 20 ayat (2) dan (3), Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya. Sehingga hal ini, menjadi permasalahan hukum bagi kreditur sebagai pemegang objek hak tanggungan dalam menguasai dan akan mengeksekusi objek hak tanggungan sebagaimana telah diatur dalam Undang-

Undang Hak Tanggungan. Akibat hal ini, tetap diperlukan jaminan perlindungan hukum bagi kreditur sebagai pemegang hak tanggungan dirugikan sebagai bank swasta nasional yang menghimpun dana dari masyarakat luas melalui tabungan, deposito, dan rekening Koran dengan ketentuan bank wajib membayar bunganya, dan tidak merugikan kepentingan publik.

Sebagaimana teori perlindungan hukum oleh Philipus M. Hadjon yang memberikan sarana perlindungan hukum represif apabila telah mengalami permasalahan hukum yang berakhir dengan sengketa. Dalam penelitian ini, akibat kedudukan kreditur sebagai pemegang objek hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan tidak dapat melakukan apapun terhadap objek hak tanggungan dikarenakan adanya penyitaan melalui Penetapan Pengadilan dan status objek hak tanggungan juga akan dirampas negara melalui Putusan Pengadilan sehingga hak-hak kreditur pemegang hak tanggungan dirugikan akan hal tersebut.

Terhadap hal ini, Negara memberikan sarana untuk melakukan upaya hukum atas tindakan penyitaan dan perampasan negara atas objek hak tanggungan yang telah menjadi jaminan pada Kreditur berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan. Upaya hukum sebagaimana dimaksud dalam hal ini, yaitu berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor 70/Pdt.Bth/2015/PN.Bit jo Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 159/Pdt/2016/PT.Mnd dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2701 K/Pdt/2017. Ketiga Putusan Pengadilan Negeri jo Putusan Pengadilan Tinggi dan Putusan Mahkamah Agung tersebut di atas, merupakan gugatan pembatalan terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bitung No.60/Pen.Pid/2014/ PN.BTG tanggal 3 April 2014 oleh pihak PT. Bank Panin Tbk Kantor Cabang Utama Banjarmasin sebagai kreditur yang telah dirugikan haknya sebagai pemegang objek hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan.



Dasar hukum dalam gugatan pembatalan tersebut, agar Majelis Hakim dapat mempertimbangkan perlindungan hukum bagi kreditur sebagai pemegang objek hak tanggungan berdasarkan,

1. Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan terkait eksekusi atau lelang melalui pengadilan atas APHT dan sertipikat hak tanggungan, dan
2. Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI No.1731 K/Pdt/2011 tanggal 14 Desember 2011 ditegaskan bahwa obyek jaminan kredit yang telah dibebani hak tanggungan yang telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan memiliki hak dan kepentingan yang melekat dan harus mendapat perlindungan hukum.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, perlindungan hukum terhadap kreditur atas objek hak tanggungan yang diperoleh berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan apabila dikaitkan dengan fakta hukum berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2701 K/Pdt/2017 tidak cukup memberikan perlindungan hukum bagi kreditur atas objek hak tanggungan. Terhadap perkara ini, kreditur yang dirugikan haknya sebagai pemegang hak tanggungan mencari perlindungan hukum melalui Pengadilan Negeri dengan mengajukan gugatan pembatalan terhadap Penetapan Penyitaan melalui Putusan Pengadilan.

Pendapat Munir Fuady yang menyatakan bahwa dari sisi barang sitaan sebagai suatu benda dengan jaminan hak tanggungan, maka terhadap benda itu melekatlah kedudukan-kedudukan untuk didahulukan dan keistimewaa yang mana sekalipun benda tersebut disita tidak membuat kreditur kehilangan hak tanggungannya karena hak tanggungan tersebut terus melekat pada objek tersebut kecuali diadakan penghapusan tanggungan. Dalam hal benda yang disita tersebut kemudian diputus dirampas untuk negara, maka sita pidana terhadap benda yang didalamnya terdapat hak tanggungan, tidak serta merta menghilangkan kedudukan pemegang hak tanggungan sebagai pihak yang memiliki hak terhadap hak

tanggungannya tersebut. Maka penerima hak tanggungan berhak untuk menjual objek hak tanggungan dan mendapatkan pelunasan terlebih dahulu.<sup>11</sup>

Dimana salah satu gugatan dari pihak Kreditur sebagai pemegang objek hak tanggungan yaitu agar Majelis Hakim menyatakan sah secara hukum objek jaminan hak tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan I No.00376/2013 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.008/2013 tanggal 8 Januari 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan Tati Yulianti, SH., MKn., PPAT di Kabupaten Banjar. Kedudukan sah secara hukum atas objek jaminan hak tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan I No.00376/2013 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.008/2013 tanggal 8 Januari 2013 berarti mempunyai kekuatan hukum eksekutorial sebagaimana akan dibahas pada sub berikutnya.

## **2. Kekuatan Hukum Eksekutorial Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Objek Hak Tanggungan yang Dirampas Negara Untuk Membayar Uang Pengganti Tindak Pidana Korupsi Studi Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 2701 K/Pdt/2017**

Kekuatan eksekutorial sebagaimana dimaksud berdasarkan ketentuan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan, APHT dan Sertifikat Hak Tanggungan yang memakai irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” tersebut memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Irah-irah yang dicantumkan pada Sertifikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji atau wanprestasi, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan

---

<sup>11</sup> Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata Hak-Hak yang Memberi Kenikmatan* Jilid I, (Jakarta: Ind-Hill Co, 2002), hlm. 23.

dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

APHT dalam bentuk akta otentik dan Sertipikat Hak Tanggungan selain berfungsi sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, juga berguna sebagai dasar pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji, sehingga kreditur pemegang Hak Tanggungan (pertama) dapat melakukan penjualan objek Hak Tanggungan yang bersangkutan untuk mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan tersebut yang diharapkan memperoleh harga tertinggi dalam lelang. Melalui titel eksekutorial, pemegang Hak Tanggungan yaitu pihak perbankan diberikan hak untuk melelang tanpa melalui prosedur yang rumit, yaitu dengan mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri dengan menyerahkan bukti bahwa debitur ingkar janji serta cukup menyerahkan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaan eksekusi.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, menjelaskan adanya kepastian hukum kekuatan eksekutorial APHT dan Sertipikat Hak Tanggungan telah diatur dalam Pasal 11 ayat (2) dan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, juga berguna sebagai dasar pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji.

Hal ini, sesuai dengan teori kepastian hukum oleh Gustav Radbruch yang menyatakan bahwa kepastian hukum merupakan perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar.<sup>12</sup> Dimana kekuatan eksekutorial sebagaimana dimaksud dalam APHT dan Sertipikat Hak Tanggungan secara jelas dan pasti dilaksanakan ketika debitur melakukan wanprestasi dalam perjanjian kredit atau fasilitas kredit. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis.

---

<sup>12</sup> Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2010), hlm. 59.

Sebagaimana diketahui atas objek hak tanggungan yaitu 1 (satu) unit rumah permanen terletak di Komplek Perumahan Green Yakin No.13, Jl. Ahmad Yani KM-10,200 Banjarmasin, Sertifikat Hak Milik No.01347/Sungai Lakum atas nama Mohamad Hasan Rahmat dan telah dibebani Hak Tanggungan sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Tanggungan I Nomor 00376/2013 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 008/2013 tanggal 08 Januari 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan Tati Yuliati, SH., MKn., PPAT di Kabupaten Banjar.

Diketahui, Ketua Pengadilan Negeri Bitung telah menerbitkan Penetapan No.60/Pen.Pid/2014/PN.BTG tanggal 3 April 2014 atas permohonan Kejaksaan Tinggi Sulawesi Utara cq. Kepala Kejaksaan Negeri Bitung, yang pada pokoknya antara lain memberi izin kepada Kejaksaan Tinggi Sulawesi Utara cq. Kepala Kejaksaan Negeri Bitung untuk melakukan penyitaan atas 1 (satu) unit rumah permanen terletak di Komplek Perumahan Green Yakin No.13, Jl. Ahmad Yani KM 10,200 Banjarmasin, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No.01347/Sungai Lakum a.n Mohammad Hasan Rahmat. Yang menjadi alasan penyitaan atas 1 (satu) unit rumah permanen yang terletak di Komplek Perumahan Green Yakin No.13, Jl. Ahmad Yani KM 10,200 Banjarmasin, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik 01347/Sungai Lakum a.n Mohamad Hasan Rahmat tersebut adalah berkaitan dengan perkara tindak pidana korupsi yang dituduhkan kepada Subchan, SE., dengan menganggap bahwa bidang tanah berikut bangunan tersebut sebagai aset milik Subchan, SE.

Berdasarkan uraian fakta hukum tersebut di atas, menurut penulis kedudukan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 00376/2013 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan atas objek hak tanggungan tersebut pihak Kreditur tidak memiliki kekuatan eksekutorial sebagaimana yang diberikan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan terkait terhadap objek hak tanggungan telah diletakkan penyitaan melalui Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bitung telah menerbitkan Penetapan No.60/Pen.Pid/2014/PN.BTG tanggal 3 April 2014 atas permohonan Kejaksaan Tinggi Sulawesi Utara cq. Kepala Kejaksaan Negeri Bitung.

Dalam hal penyitaan melalui Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bitung terhadap objek hak tanggungan yaitu 1 (satu) unit rumah yang terletak di kompleks perumahan Green Yakin Nomor 13 Jl. Ahmad Yani KM-10,200 Banjarmasin sesuai dengan sertifikat Hak Milik Nomor 01347/Sungai Lakum atas nama Mohammad Hasan Rahmat yang merupakan menantu dari Subchan, SE yang merupakan tersangka dalam dugaan perkara tindak pidana korupsi.

Fakta hukum dalam hal gugatan pembatalan sita pidana ke Pengadilan Negeri sampai dengan Kasasi di Mahkamah Agung,

**1. Putusan Nomor 70/Pdt.Bth/2015/PN.Bit,**

- a. Menyatakan perjanjian-perjanjian yang telah dibuat antara Terlawan II dengan Pelawan adalah berharga dan sah menurut hukum;
- b. Menyatakan sah secara hukum objek jaminan Hak Tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan I Nomor 00376/2013 juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 008/2013, tanggal 8 Januari 2013, yang dibuat oleh dan di hadapan Tati Yuliati, S.H., M.Kn., PPAT di Kabupaten Banjar;
- c. Menyatakan bahwa Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bitung Nomor 60/Pen.Pid/2014/PN.Btg., tanggal 3 April 2014 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- d. Menyatakan Ijin Penyitaan yang didasarkan pada Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bitung Nomor 60/Pen.Pid/2014/PN.Btg., tanggal 3 April 2014 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap 1 (satu) unit rumah permanen terletak di Komplek Perumahan Green Yakin Nomor 13, Jalan Ahmad Yani KM-10,200 Banjarmasin, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 01347/Sungai Lakum;

Pertimbangan Majelis Hakim dalam putusan perkara ini, mengenai Surat Perjanjian antara Rusline Subchan sebagai pihak Pertama dengan Mohammad Hasan Rahmat dihubungkan dengan Akta Jual Beli No. 248/2012

tertanggal 24 September 2012 dan Surat Perjanjian antara Hj.Mas'adiyah dan Rusline Subchan, dapatlah diketahui bahwa I (satu) Unit rumah dan tanah yang terletak di Komplek Perumahan Green Yakin No.13 Jl. Ahmad Yani KM-10, 200 Kabupaten Banjarmasin awalnya dibeli secara kredit oleh Rusline Subchan (istri dari Subchan) dari PT. Awang Sejahtera Permai General Kontraktor-Real Estate melalui direktornya Hj. Mas'adiyah istri dari lelaki bernama Anwar Hamidi, kemudian rumah tersebut dijual kembali oleh Rusline Subchan istri dari Subchan kepada Mohammad Rahmat Hasan, dimana Mohammad Hasan Rahmat melalui Fasilitas Kredit dari Pelawan telah membayar harga rumah tersebut sebesar Rp. 500.000.000,-(lima ratus juta rupiah), namun sebelumnya Mohammad Hasan Rahmat harus melunasi kekurangan pembayaran rumah tersebut yang belum dilunasi oleh Rusline Subchan kepada PT.Awang Sejahtera kemudian atas dasar Perjanjian Kredit antara Mohammad Hasan Rahmat dan Pelawan diterbitkanlah Sertifikat Hak Tanggungan No.00376/2013 atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Panin incasu sebagai Pelawan.

Diketahui bahwa terhadap 1 (satu) Unit rumah permanen terletak di Komplek Perumahan Green Yakin No.13 Jl. Ahmad Yani KM-10, 200 Banjarmasin sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No.001347/Sungai Lakum telah dimohonkan oleh Terlawan I kepada Ketua Pengadilan Negeri Bitung untuk diberikan Ijin Penetapan Penyitaan dengan alasan diduga sebagai hasil sehubungan dengan tindak pidana korupsi dalam perkara tersangka Subchan, SE dan atas Permohonan Terlawan I. Ketua Pengadilan Negeri Bitung pada tanggal 3 April 2014 telah memberikan ijin kepada Penyidik in casu Terlawan I untuk melakukan penyitaan atas 1 (satu) Unit rumah permanen terletak di Komplek Perumahan Green Yakin No.13 Jl. Ahmad Yani KM-10, 200 Banjarmasin sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No.001347/Sungai Lakum telah dilakukan penyitaan oleh Terlawan I.

Dari bukti yang diajukan Pelawan maupun bukti yang diajukan Terlawan I dan Terlawan II sebagaimana pertimbangan diatas, dapatlah disimpulkan bahwa Penyitaan yang dilakukan Terlawan I pada tanggal 7 April 2014 jauh setelah adanya perbuatan hukum yakni jual beli antara Terlawan II dan Rusline Subchan (istri dari Sdr. Subchan, SE) dan PT.Awang Sejahtera, begitu juga penyitaan serta putusan yang menyatakan 1 (satu) Unit rumah permanen terletak di Komplek Perumahan Green Yakin No.13 Jl. Ahmad Yani KM-10, 200 Banjarmasin merupakan rumah yang didapat dari hasil Korupsi, dilakukan setelah kurang lebih setahun diterbitkannya Kepada Pelawan sebagai Pemegang Sertifikat Hak Tanggungan No. 00376/2013, tanggal 11 Maret 2013, yang dapat dipandang Hak Debitur sebelumnya telah berpindah kepada Kreditur in casu Pelawan, oleh karenanya Kreditur mempunyai Hak Istimewa atas Objek Hak Tanggungan dan harus dilindungi oleh Hukum, serta terhadap Objek Hak tanggungan dalam Perkara Aquo tidaklah dapat dilakukan penyitaan, hal mana sejalan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 1731 K/Pdt/2011 tanggal 14 Desember 2011, maka terhadap Pelawan dapat dinyatakan sebagai Pelawan yang baik dan benar.

**Menurut pendapat penulis, berdasarkan fakta hukum penyitaan terhadap objek hak tanggungan pada putusan a quo ini merupakan upaya hukum yang dapat dilakukan kreditur sebagai pemegang hak tanggungan tersebut, yaitu mengajukan permohonan pembatalan penyitaan berdasarkan Penetapan Pengadilan. Upaya hukum yang dimaksud tersebut, berdasarkan fakta hukum dalam **Putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor 70/Pdt.Bth/2015/PN.Bit,****

Diketahui pihak Penggugat dalam perkara ini yaitu Tn. Toni Handani, Branch Manager PT. Bank Panin Tbk Kantor Cabang Utama Banjarmasin melawan Tergugat yaitu Pemerintah Republik Indonesia cq. Kejaksaan Agung R.I. cq. Kejaksaan Tinggi Sulawesi Utara cq. Kepala Kejaksaan Negeri Bitung, dan Mohammad Hasan Rahmat. Sertifikat Hak Milik Nomor 01347/Sungai

Lakum atas nama Mohammad Hasan Rahmat sebagai jaminan atas fasilitas Kredit Investasi Retail (KIR) Pinjaman Angsuran yang diberikan PT. Bank Panin Tbk Kantor Cabang Utama Banjarmasin yang diikat dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 62, tanggal 24 September 2012, yang dibuat oleh dan dihadapan Tati Yuliati, S.H., M.Kn. Diketahui Pihak Kejaksaan Agung R.I. cq. Kejaksaan Tinggi Sulawesi Utara cq. Kepala Kejaksaan Negeri Bitung meletakkan sita pidana atas objek jaminan hak tanggungan yang dipegang PT. Bank Panin Tbk Kantor Cabang Utama Banjarmasin melalui Penetapan Pengadilan berdasarkan perkara dalam persidangan dugaan tindak pidana korupsi yang dilakukan Subchan, SE.

Kemudian Subchan, SE telah dinyatakan secara sah bersalah melakukan tindak pidana korupsi dan menetapkan aset-aset Subchan, SE dirampas Negara untuk mengganti kerugian Negara. Salah satu aset yang dimaksud yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 01347/Sungai Lakum atas nama Mohammad Hasan Rahmat. Dimana diketahui bahwa Mohammad Hasan Rahmat merupakan menantu Subchan, SE dan biaya pembelian rumah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 01347/Sungai Lakum pertama kali menggunakan hasil tindak pidana korupsi yang dilakukan Subchan, SE.

Dalam perkara ini, pertimbangan Majelis Hakim menyatakan Penetapan Ketua Pengadilan No.60/Pen.Pid/2014/PN.BTG tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Sertifikat Hak Milik No.01347/Sungai Lakum berdasarkan jual beli antara Mohammad Hasan Rahmat dan Rusline Subchan (istri dari Sdr. Subchan, SE) dan PT.Awang Sejahtera, begitu juga penyitaan serta putusan yang menyatakan Sertifikat Hak Milik No.01347/Sungai Lakum merupakan rumah yang didapat dari hasil Korupsi, dilakukan setelah kurang lebih setahun diterbitkannya kepada kreditur sebagai Pemegang Sertifikat Hak Tanggungan, yang dapat dipandang hak debitur sebelumnya telah berpindah kepada kreditur, oleh karenanya kreditur mempunyai hak istimewa atas objek hak Tanggungan dan harus dilindungi



oleh hukum. Hal mana sejalan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 1731 K/Pdt/2011 tanggal 14 Desember 2011, maka terhadap kreditur dapat dinyatakan sebagai kreditur yang baik dan benar.

Berdasarkan uraian upaya hukum yang dilakukan oleh pihak Kreditur, merupakan bentuk untuk mendapatkan kepastian hukum melalui Putusan Pengadilan walaupun mengenai eksekusi atas objek hak tanggungan telah diatur dalam Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

## **2. Putusan Nomor 159/Pdt/2016/PT.Mnd**

Dalam tingkat banding atas permohonan Para Terlawan, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Manado dengan putusan Nomor 159/PDT/2016/PT.MND., tanggal 5 Desember 2016.

## **3. Putusan Nomor 2701 K/Pdt/2017**

- a. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Pemerintah Republik Indonesia cq Kejaksaan Agung RI cq Kejaksaan Tinggi Sulawesi Utara cq Kejaksaan Negeri Bitung tersebut;
- b. Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Terlawan I/Pembanding I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Dalam melakukan penyidikan, Jaksa Penyidik wajib meminta keterangan dan tersangka wajib memberikan keterangan tentang seluruh harta bendanya (harta benda istri, suami, anak atau setiap orang atau korporasi yang diduga mempunyai hubungan dengan tindak pidana korupsi yang dilakukan tersangka sebagaimana tercantum dalam Pasal 28 Undang-Undang Nomor 31 tahun 1999 jo Undang-Undang Nomor 20 tahun 2001 tentang pemberantasan tindak pidana korupsi. Berdasarkan hasil keterangan tersangka tentang keterangan dan keberadaan harta bendanya yang dipatut atau diduga hasil tindak pidana korupsi, maka berdasarkan

Pasal 39 ayat (1) KUHAP, yang menyatakan bahwa yang dapat dikenakan penyitaan adalah:

1. Benda atau tagihan tersangka atau terdakwa yang seluruh atau sebagian diduga diperoleh dari tindak pidana atau sebagai hasil tindak pidana;
2. Benda yang telah dipergunakan secara langsung untuk melakukan tindak pidana atau untuk mempersiapkannya;
3. Benda yang dipergunakan untuk menghalang-halangi penyidikan tindak pidana;
4. Benda yang khusus dibuat atau diperuntukkan melakukan tindak pidana;
5. Benda lain yang mempunyai hubungan langsung dengan tindak pidana yang dilakukan.

Sedangkan dalam Pasal 39 ayat (2) KUHAP “benda yang berada dalam sitaan karena perkara perdata atau karena pailit dapat juga disita untuk kepentingan penyidikan, penuntutan dan mengadili perkara pidana”. Untuk kepentingan penyidikan, penuntutan dan pemeriksaan dalam persidangan tindak pidana korupsi terdakwa Subchan, SE tersebut, sehingga terhadap objek hak tanggungan tersebut dilakukan penyitaan melalui Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bitung. Penyitaan sebagaimana dimaksud merupakan bersifat sementara untuk kepentingan pembuktian tindak pidana korupsi, dimana setelah proses atau tahap pemeriksaan selesai terhadap objek hak tanggungan dapat dikembalikan ke Kreditor.

Akan tetapi, faktanya Majelis Hakim dalam pengadilan tindak pidana korupsi berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 18/Pid.Sus-TPK/2014/PN.Mdo tanggal 10 Juli 2014, menyatakan terdakwa Subchan, SE secara sah bersalah melakukan tindak pidana korupsi. Majelis Hakim dalam menjatuhkan sanksi pidana penjara dan pidana tambahan berdasarkan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 tahun 2001 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 31 tahun 1999 tentang pemberantasan Tindak Pidana Korupsi menyatakan bahwa jika terpidana tidak membayar uang pengganti sebagaimana dimaksud

dalam ayat (1) huruf b paling lama satu bulan sesudah putusan Pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap, maka harta bendanya dapat disita oleh jaksa dan dilelang untuk menutupi uang pengganti tersebut.

Dalam Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 31 tahun 1999 jo Undang-Undang Nomor 20 tahun 2001 dimungkinkan oleh Undang-Undang untuk melakukan penyitaan terhadap barang-barang tidak bergerak yang telah diikat melalui lembaga jaminan hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 penyitaan objek Hak Tanggungan oleh negara melalui suatu putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap mengakibatkan objek hak tanggungan berupa tanah dan bangunan tersebut menjadi beralih kepemilikannya dari pemberi hak tanggungan (debitur) kepada negara karena adanya keterkaitan dengan kasus tindak pidana korupsi.

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 sertifikat hak tanggungan dalam perjanjian hak tanggungan tersebut.

Akan tetapi, dalam Undang-Undang Hak Tanggungan sendiri tidak diatur jika objek hak tanggungan disita oleh negara. Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan hanya diatur mengenai hal-hal yang menyebabkan hak tanggungan hapus, yaitu:<sup>13</sup>

1. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
2. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
3. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;

---

<sup>13</sup> Indonesia, Undang-Undang No. 4 tahun 1996, *Op.Cit.*, Pasal 18 ayat (1).

4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Selain itu, Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain. Yang mana permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan.<sup>14</sup> Permohonan pencoretan catatan Hak Tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri tersebut diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan.<sup>15</sup> Akan tetapi, dalam Undang-Undang Hak Tanggungan tidak ada pengaturan objek hak tanggungan disita atau dirampas oleh negara karena kasus korupsi untuk mengganti kerugian keuangan negara.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, menjelaskan bahwa kekuatan hukum eksekutorial APHT terhadap objek hak tanggungan yang diperoleh berdasarkan ketentuan eksekusi yang diatur dalam Pasal 11 Undang-Undang Hak Tanggungan. Apabila pemegang hak tanggungan telah mendaftarkan objek hak tanggungan ke Kantor Pertanahan dan telah menerima sertipikat hak tanggungan yang diterbitkan Kantor Pertanahan, dimana sertipikat hak tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, yang kemudian diketahui terhadap objek hak tanggungan dilakukan penyitaan dan perampasan oleh negara membuat Pihak Pemegang objek hak tanggungan tidak memiliki kekuatan eksekutorial juga.

Terhadap hal ini, pihak pemegang hak tanggungan dalam menguasai dan memiliki objek hak tanggungan melalui fasilitas kredit tidak mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana telah dijelaskan pada bab sebelumnya, dalam melakukan penguasaan dan eksekusi berdasarkan Undang-Undang Hak

---

<sup>14</sup> *Ibid.*, Pasal 22 ayat (6).

<sup>15</sup> *Ibid.*, Pasal 22 ayat (7).

Tanggung. Upaya hukum yang dapat dilakukan pihak pemegang hak tanggungan agar mendapatkan kepastian hukum tentang kekuatan eksekutorial dengan mengajukan gugatan pembatalan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bitung No.60/Pen.Pid/2014/ PN.BTG tanggal 3 April 2014 terhadap 1 (satu) unit rumah permanen terletak di Komplek Perumahan Green Yakin No.13, Jl. Ahmad Yani KM-10,200 Banjarmasin.

Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2701 K/Pdt/2017 jo Pengadilan Tinggi Manado Nomor 159/Pdt/2016/PT.MND jo Pengadilan Negeri Bitung Nomor 70/Pdt.Bth/2015/PN.Bit Majelis Hakim memutuskan dan menyatakan bahwa,

1. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bitung Nomor 60/Pen.Pid/2014/PN.Btg., tanggal 3 April 2014 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
2. Menyatakan Ijin Penyitaan yang didasarkan pada Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bitung Nomor 60/Pen.Pid/2014/PN.Btg., tanggal 3 April 2014 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap 1 (satu) unit rumah permanen terletak di Komplek Perumahan Green Yakin Nomor 13, Jalan Ahmad Yani KM-10,200 Banjarmasin, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 01347/Sungai Lakum;

Sedangkan terhadap objek jaminan Hak Tanggungan sesuai Sertipikat Hak Tanggungan I Nomor 00376/2013 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 008/2013, tanggal 8 Januari 2013, yang dibuat oleh dan di hadapan Tati Yuliaty, S.H., M.Kn., PPAT di Kabupaten Banjar, Majelis Hakim menyatakan sah secara hukum yaitu berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan.

Dengan demikian, kepastian hukum APHT dan Sertipikat Hak Tanggungan yang memiliki kekuatan hukum eksekutorial tidak serta merta dapat atau langsung di eksekusi kreditur sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, apabila dilakukan penyitaan terhadap objek hak tanggungan tersebut melalui penetapan pengadilan. Terkait fakta hukum berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2701 K/Pdt/2017 ini, kepastian hukum baru dapat

tercipta apabila terhadap penyitaan melalui penetapan pengadilan tersebut dibatalkan terlebih dahulu melalui Putusan Pengadilan.

Sebagaimana pendapat Soerjono Soekanto, bahwa budaya hukum (sistem) pada dasarnya mencakup nilai-nilai mana merupakan konsepsi-konsepsi abstrak mengenai apa yang dianggap baik (sehingga dianut) dan apa yang dianggap buruk (sehingga dihindari).<sup>16</sup> Dalam hal ini, konsep budaya hukum oleh Soerjono Soekanto apabila diterapkan dalam menyelesaikan sengketa antara Kurator dengan Kejaksaan Agung RI dan Kreditur pemegang hak tanggungan dengan Kejaksaan Agung RI melalui komunikasi dengan musyawarah sebagai upaya penyelesaian yang dianggap baik untuk dilakukan dalam mengatasi permasalahan penyitaan yang dilakukan aparat penegak hukum atas objek hak tanggungan.

#### **D. KESIMPULAN**

1. Perlindungan hukum terhadap kreditur atas objek hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yaitu memberikan Kedudukan yang diutamakan kepada kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan dalam memperoleh pelunasan piutangnya, eksekusi hak tanggungan, janji-janji yang harus dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan asas *droit de suite* (hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada).
2. Kekuatan hukum eksekutorial Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terhadap objek hak tanggungan yang dirampas negara untuk membayar uang pengganti tindak pidana korupsi tidak sesuai dengan klausula yang dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan. Setelah penetapan penyitaan dinyatakan

---

<sup>16</sup> Soerjono Soekanto, *Sosiologi Sebagai Suatu Pengantar*, (Jakarta: Rajawali Persada, Jakarta. 1990, hlm. 178

tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat melalui Putusan Mahkamah Agung Nomor 2701 K/Pdt/2017, kepastian hukum kekuatan hukum eksekutorial Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dapat dilakukan terhadap objek hak tanggungan.

## **E. SARAN**

1. Diharapkan adanya kebijakan harmonisasi pelaksanaan penyitaan yang diatur dalam KUHAP yang berbenturan dengan kedudukan kreditur pemegang objek hak tanggungan sebagai bentuk perlindungan hukum.
2. Diharapkan kedepannya aparat penegak hukum dalam menetapkan objek sita pidana sesuai dengan ketentuan syarat sita pidana berdasarkan Pasal 39 ayat (1) KUHAP agar memberikan kepastian hukum dan tidak merugikan orang lain.

## **F. DAFTAR PUSTAKA**

### **1. Buku**

- Hadjon, Philipus M., *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya, PT.Bina Ilmu, 1987.
- Hasbullah, Frieda Husni, *Hukum Kebendaan Perdata Hak-Hak yang Memberi Kenikmatan* Jilid I, Jakarta, Ind-Hill Co, 2002.
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*. Cet. 1, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004.
- Rato, Dominikus, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Yogyakarta, Laksbang Pressindo, 2010.
- Salim, HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Indonesia*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2004.
- Soerjono Soekanto, *Sosiologi Sebagai Suatu Pengantar*, Jakarta, Rajawali Persada, 1990.
- Sutantio, Retnowulan, *Penelitian tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, Jakarta, BPHN, 1999.
- Sutendi, Adrian, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2010.

Widjaja, Kartini Muljadi Gunawan, *Hak Tanggungan, Seri Hukum Harta Kekayaan*, Jakarta, PT. Citra Aditya Bakti 2006

## **2. Peraturan Perundang-Undangan**

Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 menjadi Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan*, Lembaran Negara Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3790.

Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, Undang-Undang No. 4 tahun 1996.

## **3. Jurnal**

I Made Sarjana, Desak Putu Dewi Kasih dan I Gusti Ayu Kartika, “*Menguji Asas Droit De Suite Dalam Jaminan Fidusia*”, Jurnal Magister Hukum Udayana, Vol.4 No. 3, 2015.