

**PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR PEMEGANG HAK
TANGGUNGAN DALAM KASUS OBJEK JAMINAN DARI HASIL
TINDAK PIDANA KORUPSI (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI
BITUNG NOMOR 70/PDT.BTH/2015/PN.BIT)**
*LEGAL PROTECTION FOR CREDITORS HOLDING MORTGAGE RIGHTS
IN CASES OF COLLATERAL OBJECTS DERIVED FROM CORRUPTION
CRIMES (STUDY OF BITUNG DISTRICT COURT DECISION NUMBER
70/PDT.BTH/2015/PN.BIT)*

M. Alfathan, Sutiarnoto dan Suhaidi

Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara

Korespondensi Penulis: fathanalfan97@gmail.com, sutiarnoto@usu.ac.id,
suhaidi@usu.ac.id

Citation Structure Recommendation :

Alfathan, M., Sutiarnoto dan Suhaidi. *Perlindungan Hukum Kreditur Pemegang Hak Tanggungan dalam Kasus Objek Jaminan dari Hasil Tindak Pidana Korupsi (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor 70/PDT.BTH/2015/PN.BIT)*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (2025).

ABSTRAK

Perlindungan hukum kreditur pemegang hak tanggungan dalam kasus objek jaminan dari hasil tindak pidana korupsi dianalisis melalui studi Putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor 70/PDT.BTH/2015/PN.BIT. Hasil penelitian menunjukkan terdapat benturan hierarkis antara hukum pidana dan perdata. Putusan pidana tidak otomatis menghapus hak kebendaan pihak ketiga beritikad baik. Sertifikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial setara putusan pengadilan dan memberikan hak preferen kepada kreditur. Pengadilan menyatakan penyitaan tidak sah karena hak tanggungan telah lebih dulu dibebankan. Diperlukan regulasi khusus untuk melindungi hak pihak ketiga dan mekanisme validasi sebelum penyitaan objek jaminan.

Kata Kunci: Hak Tanggungan, Perlindungan Kreditur, Tindak Pidana Korupsi

ABSTRACT

The legal protection of creditors holding mortgage rights in cases where collateral objects originate from corruption crimes is analyzed through a case study of Bitung District Court Decision Number 70/PDT.BTH/2015/PN.BIT. The findings indicate a hierarchical conflict between criminal law and civil law.

Criminal verdicts do not automatically nullify the property rights of good-faith third parties. Mortgage Right Certificates possess executorial power equivalent to court decisions and grant preferential rights to creditors. The court ruled that the seizure was unlawful because the mortgage right had been previously encumbered. Special regulations are needed to protect third-party rights and establish validation mechanisms before seizing collateral objects.

Keywords: Mortgage Rights, Creditor Protection, Corruption Crimes

A. PENDAHULUAN

Dalam dinamika perekonomian modern, kredit memiliki peran penting sebagai instrumen pembiayaan yang menunjang aktivitas ekonomi. Perbankan sebagai lembaga keuangan utama memiliki fungsi intermediasi, yaitu menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali dalam bentuk kredit kepada pihak-pihak yang membutuhkan. Dalam praktiknya, pemberian kredit selalu diikuti dengan penjaminan guna melindungi kepentingan bank sebagai kreditur.¹

Kredit sendiri berasal dari bahasa Yunani yaitu “*credere*” yang artinya “kepercayaan” atau dalam bahasa Latin “*creditorum*” yang berarti “kepercayaan akan kebenaran”.² Kredit diatur di Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, dalam Pasal 1 angka 11 merumuskan penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.³ Berdasarkan pengertian tersebut, kredit merujuk pada fasilitas keuangan yang diberikan oleh kreditur kepada debitur berupa pinjaman uang, dengan perjanjian bahwa debitur akan mengembalikannya dalam jangka waktu tertentu, biasanya disertai bunga.⁴ Dalam proses pemberian kredit oleh lembaga keuangan seperti perbankan, salah satu aspek penting yang harus dipertimbangkan adalah keamanan. Untuk menjamin keamanan tersebut, perbankan biasanya meminta jaminan berupa Hak Tanggungan.

¹ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2009, p.57.

² Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, p.217.

³ *Ibid.*, p.138–139.

⁴ Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, p.268.

Hak tanggungan merupakan salah satu instrumen hukum yang digunakan dalam sistem pembiayaan kredit untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi kreditur atas pemenuhan haknya.⁵ Sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 ayat (1) salah satu bentuk jaminan yang umum digunakan adalah hak tanggungan, yaitu hak jaminan atas hak atas tanah yang memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan piutang dari hasil penjualan objek jaminan apabila terjadi wanprestasi. Hak tanggungan bersifat *droit de preference* dan *droit de suite*, menjadikannya instrumen hukum yang kuat dalam sistem jaminan kebendaan di Indonesia.

Dari definisi ini, terdapat dua prinsip utama yang melekat pada hak tanggungan, yaitu: *Droit de Preference* (Hak Didahulukan) Prinsip ini memberikan hak istimewa kepada kreditur pemegang hak tanggungan untuk didahulukan dalam pelunasan piutang, jika debitur wanprestasi kreditur dapat mengeksekusi objek hak tanggungan sebagai jaminan untuk melunasi utangnya.⁶ Dan *Droit de Suite* (Hak yang Tetap Melekat) Hak tanggungan tetap melekat pada objek jaminan, siapapun pemiliknya.⁷ Artinya, jika tanah atau aset berpindah tangan ke pihak ketiga, hak tanggungan tetap berlaku dan dapat dieksekusi oleh kreditur.

Jaminan ini dapat dibagi menjadi dua jenis, yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Jaminan perorangan, yang juga dikenal sebagai *borgtoch* atau personal *guarantee*, merupakan bentuk penjaminan di mana seseorang selaku pihak ketiga menyatakan kesanggupannya untuk memenuhi kewajiban debitur kepada kreditur. Jaminan ini berlaku apabila debitur yang bersangkutan lalai dalam memenuhi kewajibannya atau melakukan wanprestasi, jaminan perorangan ini mengacu pada aturan penanggungan utang yang tertuang dalam Pasal 1820 hingga 1850 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata).⁸

⁵ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia, Ed. 1, Cet.5*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015, p.2–4.

⁶ Yulia dan Risa, *Perlindungan Hukum terhadap Kreditur atas Wanprestasi Debitur pada Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan*, Normative, Vol.5, No.2 (2017), p.78.

⁷ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, 1981, p.25.

⁸ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Lyberty Offset, Yogyakarta, 2003, p.23.

Jaminan kebendaan adalah berupa harta kekayaan dengan cara pemisahan bagian dari harta kekayaan baik si debitur maupun pihak ketiga, guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur yang bersangkutan cidera janji (wanprestasi).⁹ Menurut sifatnya, jaminan kebendaan ini dapat dibagi menjadi dua, yaitu: jaminan kebendaan dengan benda berwujud dan jaminan kebendaan tak berwujud. Jaminan kebendaan dengan benda berwujud dapat berupa benda bergerak dan atau benda tidak bergerak. Sedangkan jaminan dengan benda tidak berwujud dapat berupa piutang atau hak tagih.¹⁰

Rachmadi Usman memberikan pengertian jaminan sebagai suatu sarana perlindungan keamanan kreditur, yaitu kepastian akan pelunasan utang debitur atas pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau oleh penjamin debitur.¹¹ Sedangkan Hasanudin Rahman mengemukakan pengertian jaminan sebagai tanggungan yang diberikan oleh debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur karena pihak kreditur mempunyai suatu kepentingan bahwa debitur harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan.¹²

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

1. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari hasil-hasil penjualan barang-barang jaminan tersebut apabila debitur melakukan cidera janji;
2. Menjamin agar nasabah berperan serta di dalam transaksi untuk membiayai usahanya;
3. Memberi dorongan kepada debitur untuk memenuhi prestasinya kepada kreditur.
4. Memberikan keamanan bagi kreditur atas pelunasan utang menjadi tidak efektif ketika harta benda tersebut berasal dari hasil kejahatan.¹³

⁹ Hasanudin Rahman, *Jaminan Kebendaan dalam Perjanjian Kredit Perbankan*, Bumi Aksara, Bandung, 2008, p.23.

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, p.61.

¹² Hasanudin Rahman, *Jaminan Kebendaan dalam Perjanjian Kredit Perbankan*, p.23.

¹³ *Ibid.*

Namun, efektivitas jaminan sebagai sarana perlindungan bagi kreditur dapat menjadi tidak efektif apabila harta benda yang dijadikan jaminan berasal dari hasil kejahatan, termasuk tindak pidana korupsi. Tindak pidana korupsi, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, didefinisikan sebagai perbuatan melawan hukum yang bertujuan memperkaya diri sendiri atau orang lain secara tidak sah yang merugikan keuangan negara. Korupsi digolongkan sebagai *extraordinary crime* (kejahatan luar biasa) karena dampaknya yang luas terhadap stabilitas ekonomi, keuangan, dan kepercayaan publik.¹⁴ Dalam Pasal 38 huruf b undang-undang tersebut ditegaskan bahwa hasil tindak pidana korupsi dapat dirampas untuk negara.¹⁵ Ketika objek jaminan yang diikat dengan hak tanggungan termasuk dalam kategori harta yang diperoleh dari tindak pidana korupsi, meskipun telah diikat secara sah oleh kreditur sebagai jaminan, tetap dapat disita oleh negara. Hal ini menciptakan dilema hukum, di mana hak eksklusif kreditur atas objek jaminan menjadi tidak terlindungi, mengingat hasil tindak pidana dianggap sebagai bagian dari kerugian negara yang harus dipulihkan. Dengan demikian, posisi kreditur dalam situasi ini menjadi lemah dan membutuhkan perlindungan hukum yang lebih kuat agar hak mereka tetap terjamin.

Persoalan seperti ini menciptakan tantangan hukum yang rumit, terutama dalam hal perlindungan bagi kreditur pemegang hak tanggungan. Meski kreditur dilindungi oleh undang-undang jaminan, posisi mereka menjadi rentan ketika ada tuntutan untuk memulihkan aset negara yang terlibat dalam tindak pidana. Di sisi lain, upaya pemberantasan korupsi dan pemulihan kerugian negara juga merupakan prioritas penting bagi pemerintah dan masyarakat.

Untuk menjawab pertanyaan ini, diperlukan analisis yang mendalam mengenai berbagai aspek hukum, termasuk hukum jaminan, hukum perbankan, dan hukum pidana, khususnya yang berkaitan dengan tindak pidana korupsi dan perampasan aset.

¹⁴ Irvino Rangkuti dkk., *Sanksi Pidana Kematian bagi Orang Korupsi di Indonesia (Death Criminal Sanctions For Personnel Of Corruption In Indonesia)*, Res Nullius Law Journal, Vol.3, No.2 (Juli 2021), p.126.

¹⁵ Chaerudin, *Strategi Pencegahan dan Penegakan Hukum Tindak Pidana Korupsi*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2008, p.6.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis posisi hukum serta perlindungan yang dapat diberikan kepada kreditur sebagai pemegang hak tanggungan dalam situasi di mana objek jaminan berasal dari hasil tindak pidana korupsi. Hasil analisis ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang komprehensif tentang permasalahan tersebut, serta menjadi dasar untuk merumuskan solusi hukum yang adil dan seimbang bagi semua pihak yang terlibat. Persoalan hukum yang muncul dalam kasus objek jaminan yang berasal dari hasil tindak pidana korupsi melibatkan konflik antara perlindungan hak kreditur sebagai pemegang hak tanggungan dengan penegakan hukum, khususnya oleh Kejaksaan Negeri Bitung yang bertugas menyita dan mengelola barang bukti atau hasil tindak pidana korupsi. Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor 70/PDT.BTH/2015/PN.BIT dimana dalam pokok permasalahan ini terkait dengan hasil tindak pidana korupsi yang dilakukan oleh pihak debitur yang telah dibebani hak tanggungan akan memberikan kerugian terhadap pihak pemegang hak tanggungan tersebut, namun di lain sisi negara telah mengalami kerugian akibat tindak pidana korupsi yang dilakukan oleh terdakwa.

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, dapat dirumuskan beberapa permasalahan yang akan dibahas dalam tesis ini yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana Kekuatan Hukum bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan dalam Kasus Objek Jaminan yang Diperoleh dari Hasil Tindak Pidana Korupsi?
2. Bagaimana Kedudukan Kreditur Sebagai Pemegang Hak Tanggungan Berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan yang Dibuat oleh Notaris ?
3. Bagaimana Analisis Pertimbangan Majelis Hakim dalam Perkara Nomor 70/Pdt.Bth/2015/Pn.Bit ?

B. PEMBAHASAN

1. Kekuatan Hukum bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan dalam Kasus Objek Jaminan yang Diperoleh dari Hasil Tindak Pidana Korupsi

Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT),

perlindungan terhadap kreditur pemegang Hak Tanggungan diatur dalam sejumlah pasal, namun tidak dijelaskan secara eksplisit mengatur kondisi ketika objek Hak Tanggungan disita oleh negara, misalnya karena keterlibatan dalam tindak pidana (korupsi, pencucian uang, dll.). UUHT ini lebih fokus pada mekanisme pembentukan, kedudukan, dan eksekusi Hak Tanggungan dalam ranah keperdataan.¹⁶ Dilihat dengan ketentuan dalam Penjelasan pada pasal Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Dalam pasal tersebut menyebutkan bahwa pihak bank sebagai pemberi kredit diwajibkan untuk membuat perjanjian secara tertulis. Dalam Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah menyebutkan bahwa sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, yaitu merupakan ikutan dari perjanjian pokok yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang ini dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau harus dibuat dengan akta autentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu.

Proses pengikatan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan dilakukan melalui beberapa tahap yaitu: perjanjian kredit dengan klausul pemberian hak tanggungan. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang bersifat sah dan mengikat dan disertai kesepakatan atau pemufakatan antara kreditur sebagai pihak pemberi pinjaman dan debitur sebagai pihak penerima pinjaman. Biasanya yang bertindak sebagai pihak pemberi fasilitas kredit adalah bank yang berdasarkan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dijelaskan bahwa fungsi bank sebagai penyalur dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau pinjaman.

Perlindungan hukum yang diberikan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan kepada kreditur atau penerima hak tanggungan adalah sebagai berikut: Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur dari pemegang hak tanggungan (*droit de preference*). Adapun menurut penjelasan umum di dalam Undang-Undang Hak Tanggungan angka 4, yang dimaksud dengan

¹⁶ M. Khoidin, *Problematika Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan*, Laksbang, Yogyakarta, 2005, p.1.

M. Alfathan, Sutiarnoto dan Suhaidi

Perlindungan Hukum Kreditur Pemegang Hak Tanggungan dalam Kasus Objek Jaminan dari Hasil Tindak Pidana Korupsi (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor 70/PDT.BTH/2015/PN.BIT)

“memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur” adalah jika debitur cedera janji maka kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual tanah yang dijadikan jaminan dengan hak mendahului dari kreditur lainnya. Pasal 1 angka 1 Penjelasan Umum Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut merupakan perlindungan khusus bagi kreditur atau penerima hak tanggungan. Selain itu, hak tanggungan memberikan kemudahan dan kepastian dalam pelaksanaan eksekusi apabila debitur lalai memenuhi kewajibannya. Kreditur dapat melaksanakan eksekusi terhadap objek jaminan tanpa harus melalui proses pengadilan yang panjang. Eksekusi ini dapat dilakukan melalui pelelangan umum, permohonan ke pengadilan, atau penjualan secara langsung kepada pihak ketiga, sepanjang dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Sifat penting lainnya adalah bahwa hak tanggungan tetap mengikuti objek jaminan di tangan siapa pun benda itu berada. Dengan demikian, sekalipun objek hak tanggungan telah dialihkan kepada pihak lain, kreditur tetap berhak untuk mengeksekusinya jika debitur wanprestasi. Hal ini mencerminkan asas kepastian dan perlindungan hukum yang kuat bagi pemegang hak tanggungan.

Pemberian hak tanggungan wajib dilakukan dengan akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Penggunaan akta otentik memberikan jaminan hukum yang lebih tinggi dibandingkan dengan perjanjian di bawah tangan, karena akta tersebut dibuat sesuai dengan bentuk dan prosedur resmi yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, pemberian hak tanggungan melalui akta otentik menjamin keabsahan dan kekuatan eksekutorial yang sah bagi kreditur dalam menagih pelunasan piutangnya.

Bagi kreditur pemegang hak tanggungan disediakan pula tambahan perlindungan yang dinyatakan di dalam ketentuan Pasal 20 Undang-Undang tentang Hak Tanggungan yaitu dalam pelaksanaan eksekusi. Apabila debitur dinyatakan pailit, pemegang hak tanggungan tetap berwenang untuk melakukan segala hal yang diperolehnya menurut ketentuan yang berlaku. Ketentuan ini kemudian lebih memantapkan kedudukan yang diutamakan dari pemegang hak tanggungan, dengan mengecualikan berlakunya akibat kepailitan pemberi hak tanggungan terhadap objek hak tanggungan. Pemegang hak tanggungan berhak menjual lelang objek hak tanggungan lebih dahulu untuk pelunasan piutangnya,

Undang-Undang Hak Tanggungan juga mengatur perlindungan hukum bagi kreditur antara lain terdapat di Pasal 1, Pasal 6, Pasal 7, Pasal 14, dan Pasal 20. Dan di Pasal 1 ayat (1) dalam Undang-Undang Hak Tanggungan berbunyi Hak Tanggungan atas tanah beserta tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Pasal diatas menjelaskan bahwa kreditur memiliki kedudukan yang diutamakan sebagai kreditur preferan untuk mendapatkan perlindungan hukum kreditur. Kedudukan kreditur lebih diutamakan dari pada kreditur kreditur lainnya. Jaminan yang dibebani hak tanggungan memberikan perlindungan hukum bagi kreditur pemegang hak tanggungan. Namun uraian di atas tidak disebutkan bahwa penyitaan oleh negara (karena tindak pidana) termasuk penyebab hapusnya Hak Tanggungan. Ini menciptakan kekosongan hukum saat terjadi konflik antara UUHT dan hukum pidana.

UUHT belum secara eksplisit memberikan kekuatan hukum kepada kreditur dalam kondisi luar biasa, seperti penyitaan oleh negara akibat perkara pidana. Akibatnya, saat objek Hak Tanggungan masuk dalam proses pidana (disita negara), kreditur tidak memiliki instrumen hukum tegas dalam UUHT untuk mempertahankan haknya.¹⁷ Hal ini menciptakan ketimpangan hukum, di mana hak kebendaan kreditur yang sah secara keperdataan dapat dikesampingkan oleh proses hukum publik tanpa mekanisme kompensasi yang jelas.

Ketika negara menyita objek jaminan karena terbukti berasal dari korupsi, maka hak tanggungan yang melekat di atasnya secara otomatis menjadi tidak dapat dieksekusi, karena objeknya telah beralih menjadi milik negara atau disita demi kepentingan publik. Dalam konteks ini, kekuatan eksekutorial dari hak tanggungan menjadi gugur atau setidaknya tertunda, sehingga melanggar prinsip efisiensi dan kepastian hukum yang dijanjikan oleh parate eksekusi.

¹⁷ Asril, *Beberapa Permasalahan Terkait Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan atas Tanah*, Jurnal Hukum, Vol.4, No.2 (Agustus 2020), p.132.

Akan tetapi, dalam Undang-Undang Hak Tanggungan sendiri tidak diatur jika objek hak tanggungan disita oleh negara.¹⁸ Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan hanya diatur mengenai hal-hal yang menyebabkan hak tanggungan hapus, yaitu:

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.¹⁹

Secara teoritis, kreditur yang memperoleh hak tanggungan dengan iktikad baik, yaitu tanpa mengetahui bahwa objek jaminan berasal dari hasil tindak pidana, seharusnya memperoleh perlindungan hukum. Namun dalam praktiknya, prinsip “iktikad baik” seringkali tidak cukup kuat untuk melawan klaim negara terhadap hasil kejahatan. Dalam banyak putusan pengadilan, hak negara atas barang hasil kejahatan dianggap mengalahkan hak perdata pihak ketiga.

Kekuatan hukum hak tanggungan dalam kasus objek jaminan hasil tindak pidana korupsi menjadi terbatas, karena tunduk pada asas “*nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*”²⁰ yaitu seseorang tidak dapat mengalihkan hak yang lebih besar dari pada hak yang ia miliki. Dengan demikian, apabila debitur tidak memiliki hak sah atas suatu tanah karena merupakan hasil kejahatan, maka ia tidak memiliki kewenangan hukum untuk menjaminkan tanah tersebut. Akibatnya, hak tanggungan yang lahir di atas objek itu cacat hukum dan tidak dapat menimbulkan akibat hukum penuh.²¹ Selain itu, Undang-Undang Hak Tanggungan tidak mengatur tentang perlindungan hukum terhadap pemegang hak tanggungan apabila objek jaminan hak tanggungan disita oleh Negara. Undang-Undang Hak Tanggungan hanya memberikan perlindungan hukum terhadap pemegang hak tanggungan sebagai kreditur *preference* apabila dihadapkan dengan kreditur-kreditur lainnya sebagai pihak swasta.²²

¹⁸ Supriadi, *Hukum Agraria, Cetakan Kelima*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, p.190.

¹⁹ S.T. Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan. Asas. Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 1999, p.155–156.

²⁰ Sudarto, *Hukum dan Hukum Pidana*, Alumni, Bandung, 1983, p.47.

²¹ Effendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta, 1987, p.2.

²² Muhammad Nurjadi, *Kedudukan Objek Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit Perbankan*, Pustaka Ilmu, Jakarta, 2008, p.47.

Sifat istimewa dari kreditur pemegang hak tanggungan (*droit de preference*) tersebut dihadapkan dengan kewajiban kepada negara agar kekuatan hukum hak tanggungan tetap efektif, diperlukan langkah preventif dan sistemik:

- a. *Due diligence* yang ketat oleh pihak kreditur sebelum menerima jaminan, termasuk pemeriksaan riwayat kepemilikan tanah, potensi keterkaitannya dengan tindak pidana, dan keabsahan dokumen. Adapun jenis *Due Diligence* adalah sebagai berikut:
- b. *Commercial Due Diligence*, menganalisis segala hak terkait potensi pertumbuhan suatu bisnis, prospek bisnis, penguji atau investigator.
- c. *Legal Due Diligence*, untuk memeriksa seluruh komponen hukum dan administrasi sebuah perusahaan.
- d. *Financial Due Diligence*, proses audit kondisi keuangan perusahaan, menganalisis semua laporan keuangan.
- e. *Tax Due Diligence*, fokus pada segala yang berkaitan dengan perpajakan.²³
- f. Penguatan aturan perlindungan terhadap kreditur beritikad baik, misalnya melalui perubahan UUHT atau penyusunan regulasi turunan yang mengakomodasi mekanisme penggantian atau restitusi bagi kreditur yang dirugikan akibat perampasan aset oleh negara.
- g. Koordinasi lintas sektor antara BPN, PPAT, OJK, dan aparat penegak hukum untuk membangun sistem informasi kepemilikan tanah yang transparan dan dapat mencegah objek hasil kejahatan dijadikan agunan.
- h. Rekonsiliasi yuridis antara hukum pidana dan perdata agar tidak terjadi tumpang tindih kewenangan, dengan memberikan ruang bagi pengadilan untuk menilai dan menyeimbangkan antara perlindungan hak negara dan hak privat kreditur.

Bahwa kekuatan hukum hak tanggungan sebagai jaminan hutang tetap memiliki fondasi yang kuat dalam sistem hukum Indonesia, namun bersifat relatif dan bersyarat. Dalam kondisi objek jaminan berasal dari tindak pidana korupsi,

²³ Tim Hukum Online, *Pengertian, Jenis, Tujuan, dan Tahapan Legal Due Diligence*, *Pengertian, Jenis, Tujuan, dan Tahapan Legal Due Diligence*, diakses dari <https://www.hukumonline.com/berita/a/pengertian--jenis--tujuan--dan-tahapan-legal-due-diligence-lt61827f645aa0c/?page=2>, diakses pada 24 Juni 2025.

kekuatan tersebut mengalami pembatasan, bahkan bisa gugur karena konflik dengan hukum pidana. Oleh karena itu, diperlukan penguatan regulasi, kehati-hatian dalam pemberian kredit, serta perlindungan hukum yang lebih jelas bagi kreditur beritikad baik agar prinsip kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hak tetap berjalan secara seimbang.²⁴

Berdasarkan uraian sebelumnya, dapat dipahami bahwa kekuatan eksekutorial dari Kreditur terhadap objek jaminan yang telah didaftarkan sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 11 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, semestinya memberikan perlindungan hukum bagi kreditur. Setelah pendaftaran objek jaminan ke Kantor Pertanahan dan diterbitkannya sertipikat Hak Tanggungan, maka dokumen tersebut memiliki kekuatan hukum eksekutorial yang setara dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.²⁵ Namun, dalam praktiknya, apabila kemudian diketahui bahwa objek hak tanggungan tersebut menjadi subjek penyitaan atau perampasan oleh negara misalnya karena terkait tindak pidana, maka hak pemegang jaminan untuk mengeksekusi objek tersebut menjadi terhambat bahkan gugur. Akibatnya, meskipun telah dilakukan pengikatan secara sah dan sesuai prosedur hukum perdata, pemegang hak tanggungan tetap tidak memperoleh perlindungan hukum secara maksimal ketika hendak merealisasikan hak eksekutorialnya.

Dalam kondisi demikian, pemegang hak tanggungan menjadi kehilangan posisi strategisnya sebagai kreditur preferen dan tidak dapat menjalankan haknya sebagaimana mestinya berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan. Untuk memperoleh kepastian hukum terkait hak eksekusi yang dimilikinya, satu-satunya langkah hukum yang tersedia adalah dengan mengajukan permohonan atau gugatan pembatalan terhadap penetapan yang dikeluarkan oleh Pengadilan, guna memulihkan haknya atas objek yang telah dijadikan jaminan kredit.²⁶

²⁴ Eka Travilta Oktaria, *Prinsip Mengenal Nasabah sebagai Bentuk Penerapan Prinsip Kehati-Hatian dalam Pemberian Kredit oleh Lembaga Perbankan*, Fakultas Bisnis, Universitas Mitra Indonesia, 2018, p.140.

²⁵ Suyatno Anton, *Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan*, PT Fajar Interpretama Mandiri, Jakarta, 2016, p.32.

²⁶ Made Bhisma Abidharma Merada dan Gde Made Swardhana, *Kedudukan Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Pasca Musnahnya Objek Hak Tanggungan Menurut Perspektif Hukum Kepailitan*, Kertha Semaya: Jurnal Ilmu Hukum, Vol.9, No.1 (April 2024), p.179.

2. Kedudukan Kreditur sebagai Pemegang Hak Tanggungan Berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan yang Dibuat oleh Notaris

Dalam dunia perbankan dan pembiayaan, keberadaan jaminan merupakan aspek esensial yang memberikan rasa aman dan perlindungan hukum bagi kreditur terhadap risiko wanprestasi yang mungkin dilakukan oleh debitur.^{27,28} Salah satu bentuk jaminan kebendaan yang paling penting dan diakui secara luas dalam sistem hukum Indonesia adalah Hak Tanggungan atas objek tidak bergerak, khususnya hak atas tanah. Hak Tanggungan bukan hanya menciptakan hubungan hukum antara debitur dan kreditur, tetapi juga mengikat pihak ketiga secara publik setelah didaftarkan dan dibuktikan melalui Sertifikat Hak Tanggungan (SHT). Sertifikat ini diterbitkan oleh Kantor Pertanahan setelah melalui proses hukum tertentu yang dimulai dari pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang dalam hal ini adalah notaris yang diangkat secara resmi oleh negara.²⁹

Sebagai pemegang Hak Tanggungan yang lahir dari Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang dibuat berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Notaris/PPAT. Difokuskan pada tiga aspek utama:

- a. Kedudukan preferen, yaitu memberikan kreditur kedudukan diutamakan dalam pelunasan piutang jika debitur wanprestasi atau pailit. Ketentuan ini ditegaskan dalam Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa semua harta debitur menjadi jaminan umum, namun kreditur dengan hak jaminan kebendaan seperti hak tanggungan berhak didahulukan. Perlindungan ini dipertegas melalui Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU, yang menyatakan bahwa kreditur separatis, yakni pemegang jaminan kebendaan, berhak mengeksekusi objek jaminan secara langsung, seolah-olah tidak terjadi kepailitan.³⁰

²⁷ Oey Hoey Tiong, *Fidusia Sebagai Jaminan Unsur-Unsur Perikatan*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1984, p.36.

²⁸ Gunawan Widjaja, *Jaminan Fidusia*, Raja Grafindo, Persada, Jakarta, 2000, p.132.

²⁹ Yunita Krysna Valayvi, *Jaminan Hak Tanggungan atas Tanah Milik Pihak Ketiga dalam Perjanjian Kredit di Lembaga Keuangan Perbankan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan*, Privat Law, Vol.4, No.2 (Desember 2016), p.143.

³⁰ S.T. Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan Asas Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, p.249.

- b. Eksekutorial, yakni kekuatan hukum sertifikat yang memungkinkan kreditur untuk mengeksekusi objek Hak Tanggungan melalui lelang umum tanpa harus memperoleh putusan pengadilan terlebih dahulu. Ketentuan ini diatur dalam Pasal 6 UUHT, yang memberikan efisiensi dan kepastian hukum dalam penyelesaian kredit bermasalah. Hal ini sangat penting bagi lembaga keuangan, karena proses litigasi yang panjang dan mahal dapat dihindari.³¹
- c. Keberadaan Sertifikat Hak Tanggungan memberikan kepastian hukum terhadap kedudukan dan hak-hak kreditur. Dengan adanya bukti tertulis yang resmi dan terdaftar, kreditur tidak hanya terlindungi dari potensi sengketa atau pengingkaran dari pihak debitur, tetapi juga dari pihak ketiga yang kemudian memperoleh hak atas objek jaminan tersebut. Sertifikat ini menjamin bahwa hak tanggungan tetap mengikuti objeknya, sehingga kreditur dapat mengeksekusi jaminan meskipun telah beralih kepemilikan kepada pihak lain.

Sehingga kedudukan hukum kreditur sebagai pemegang Sertifikat Hak Tanggungan menempatkannya sebagai kreditor separatis yang memiliki hak kebendaan melekat pada objek jaminan. Hak ini mengikat secara *droit de suite* (hak mengikuti benda), sehingga meskipun debitur mengalihkan atau menyalahgunakan objek jaminan kepada pihak ketiga tanpa persetujuan, kreditur tetap memiliki hak eksekusi dan didahulukan atas hasil penjualan objek tersebut.

Pentingnya peran notaris dalam pembentukan Hak Tanggungan sangat krusial, karena akta yang dibuat oleh notaris sebagai PPAT merupakan akta otentik yang menjadi dasar satu-satunya untuk permohonan pendaftaran hak tanggungan di kantor pertanahan. Berdasarkan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT.³² Setelah akta tersebut dibuat, kantor pertanahan akan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan,

³¹ Pengadilan Agama Negeri Blora, *Kewenangan dan Problematika Eksekusi Hak Tanggungan Syariah*, diakses dari <https://pa-blora.go.id/index.php/e-dokumen/arsip-artikel/324-kewenangan-dan-problematika-eksekusi-hak-tanggungan-syariah>, diakses pada 26 Juni 2025.

³² R Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggungan) Menurut Hukum Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, p.17–19.

yang menurut Pasal 14 ayat (3) UUHT, mempunyai kekuatan hukum eksekutorial setara dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Ini berarti bahwa kreditur dapat langsung mengeksekusi objek jaminan melalui lelang apabila debitur wanprestasi, tanpa harus mengajukan gugatan terlebih dahulu ke pengadilan.³³

Sertifikat Hak Tanggungan ini membawa dampak signifikan bagi posisi hukum kreditur. Kreditur tidak hanya diakui sebagai pemegang hak atas objek jaminan, tetapi juga memperoleh kedudukan preferen dalam hal pelunasan utang, yaitu berhak didahulukan dibanding kreditur lainnya. Kedudukan ini diperkuat dalam sistem hukum kepailitan sebagaimana diatur dalam Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, yang menegaskan bahwa pemegang jaminan kebendaan seperti hak tanggungan dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan. Dengan demikian, keberadaan Sertifikat Hak Tanggungan menjadi perlindungan hukum konkret bagi kreditur terhadap segala bentuk risiko hukum yang dapat timbul dari wanprestasi atau kebangkrutan debitur.³⁴

Dalam konteks ini, peran dan tanggung jawab notaris sebagai PPAT menjadi sangat strategis. Notaris tidak hanya berfungsi sebagai pembuat akta formal, tetapi juga sebagai pejabat publik yang bertugas menjamin kebenaran formil dan materil dari isi akta yang dibuatnya. Menurut ketentuan Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, notaris wajib bertindak jujur, independen, tidak memihak, serta menjaga kepentingan pihak yang berkepentingan dalam setiap akta yang dibuatnya. Dalam kaitannya dengan APHT, notaris harus memastikan bahwa subjek hukum yang memberikan hak tanggungan adalah pihak yang berwenang atas objek tanah yang dimaksud, bahwa tanah tersebut memiliki bukti hak sah yang dapat dibebani tanggungan, dan bahwa isi perjanjian sesuai dengan kehendak bebas para pihak.

³³ Elyza Z., Yuliana Risna Maengkom dan Diana R. W. Napitupulu, *Efektifitas Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Menurut Hukum Positif*, Journal Scientific of Mandalika (JSM), Vol.6, No.8 (April 2025), p.2193.

³⁴ Putra dan Mohamad Fajri Mekka, *Tinjauan Hukum Kekuatan Eksekutorial terhadap Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Debitur Wanprestasi*, Jurnal USM Law Review, Vol.5, No.1 (April 2022).

Kegagalan notaris dalam menjalankan tanggung jawab tersebut, seperti membuat akta tanpa kehadiran pihak yang bersangkutan, menggunakan data palsu, atau melakukan manipulasi administratif, dapat menimbulkan cacat hukum pada Sertifikat Hak Tanggungan yang dihasilkan. Akibatnya, posisi hukum kreditur sebagai pemegang hak tanggungan dapat menjadi tidak sah atau dipertanyakan keabsahannya di mata hukum. Oleh karena itu, akurasi, kehati-hatian, dan profesionalisme notaris menjadi elemen krusial dalam menjamin efektivitas hukum dari Hak Tanggungan itu sendiri.³⁵

Lebih lanjut, penting pula dipahami bahwa kreditur sebagai pemegang Sertifikat Hak Tanggungan memberikan kekuatan hukum preferen dan eksekutorial, efektivitas hak tersebut sangat tergantung pada kepatuhan terhadap prosedur hukum, termasuk tenggat waktu pendaftaran sebagaimana diatur dalam Pasal 13 ayat (1) UUHT, yaitu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak penandatanganan APHT. Demikian pula pelaksanaan SKMHT yang dimaksud dalam pasal 15 UUHT bahwa wajib 1 bulan setelah SKMHT ditandatangani jika objeknya sudah bersertifikat, 3 bulan jika objeknya belum bersertifikat.³⁶ Jika pendaftaran dilakukan lewat dari tenggat waktu tersebut, maka dapat mempengaruhi kedudukan hukum hak tanggungan di hadapan pihak ketiga dan menimbulkan potensi gugatan hukum atas keabsahannya lewat dari tenggat waktu tidak otomatis membatalkan Hak Tanggungan, namun dapat menimbulkan kerugian hukum bagi kreditur, seperti: Kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga menjadi tertunda, Prioritas (hak preferen) bisa terganggu apabila dalam jeda waktu itu terjadi pendaftaran jaminan lain oleh kreditur lain. Dan dapat menimbulkan sengketa kepemilikan atau sengketa prioritas di kemudian hari. Oleh karena itu, tanggung jawab semua pihak, mulai dari debitur, kreditur, notaris, hingga pejabat pertanahan, harus selaras dalam menjalankan kewajibannya untuk memastikan bahwa hak tanggungan lahir dan bekerja secara sah menurut hukum.³⁷

³⁵ R. Subekti, *Hukum Acara Perdata*, Bina Cipta, Bandung, 1989, p.93.

³⁶ Nuryati, Siti Malikhatus Badriyah, dan Fifiana Wisnaeni, *Implikasi Habisnya Jangka Waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan bagi Kreditur untuk Melaksanakan Eksekusi*, Notarius, Vol.12, No.1 (Mei 2019), p.266.

³⁷ *Ibid.*

Keberadaan Sertifikat Hak Tanggungan yang dibuat berdasarkan akta notaris memberikan jaminan hukum yang kuat bagi kreditur dalam hubungan perdata dengan debitur maupun dengan pihak ketiga. Sertifikat tersebut menciptakan efek hukum publik yang mengikat dan memperkuat kepercayaan dalam sistem pembiayaan. Namun, kekuatan hukum tersebut hanya dapat berfungsi optimal apabila seluruh proses pembuatan, pendaftaran, dan eksekusi dilakukan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku dan didukung oleh profesionalisme serta integritas tinggi dari pejabat notaris yang terlibat.

Dengan demikian, kedudukan bagi kreditur sebagai pemegang hak tanggungan berdasarkan sertifikat yang dibuat oleh notaris tidak dapat dianggap sebagai hal yang bersifat administratif semata. Sertifikat Hak Tanggungan merupakan instrumen hukum yang memiliki kekuatan mengikat dan perlindungan yuridis yang kuat, karena dikeluarkan melalui prosedur resmi yang melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dicatatkan dalam buku tanah oleh kantor pertanahan.

3. Analisis Pertimbangan Majelis Hakim dalam Perkara Nomor 70/Pdt.BTH/2015/PN.BIT

Perkara ini merupakan bentuk perlawanan hukum (*derden verzet*) yang diajukan oleh PT. Bank Panin Tbk. (selanjutnya disebut Pelawan) terhadap Pemerintah Republik Indonesia cq. Kejaksaan Agung R.I. cq. Kejaksaan Tinggi Sulawesi Utara cq. Kepala Kejaksaan Negeri Bitung (Terlawan I) dan Mohammad Hasan Rahmat (Terlawan II), terkait penyitaan satu unit rumah yang telah dijadikan objek jaminan kredit oleh Pelawan.

Rumah yang dimaksud berlokasi di Komplek Perumahan Green Yakin No. 13, Jl. Ahmad Yani KM-10,200, Banjarmasin, dengan Sertifikat Hak Milik No. 01347/Sungai Lakum atas nama Mohamad Hasan Rahmat. Objek ini telah dibebani Hak Tanggungan untuk menjamin fasilitas Kredit Investasi Retail (KIR) yang diberikan oleh Pelawan kepada Terlawan II. Penyitaan atas rumah tersebut dilakukan oleh Terlawan I berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bitung No. 60/Pen.Pid/2014/PN.BTG tanggal 3 April 2014, karena dianggap sebagai bagian dari aset hasil tindak pidana korupsi yang dilakukan oleh Subchan,

M. Alfathan, Sutiarnoto dan Suhaidi

Perlindungan Hukum Kreditur Pemegang Hak Tanggungan dalam Kasus Objek Jaminan dari Hasil Tindak Pidana Korupsi (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor 70/PDT.BTH/2015/PN.BIT)

S.E. Selanjutnya, berdasarkan putusan Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Negeri Manado No. 18/Pid.Sus-TPK/2014/PN.Mdo tanggal 10 Juli 2014, Subchan dijatuhi pidana 5 tahun penjara, dan rumah tersebut dirampas untuk negara guna dilelang. Pelawan mengajukan perlawanan karena merasa haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan atas objek tersebut telah dilanggar.

Dalil-dalil Pelawan, Pelawan mengajukan perlawanan dengan dalil-dalil sebagai berikut:

- a. Pelawan adalah pemegang Hak Tanggungan yang sah atas objek sengketa, dibuktikan dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00376/2013 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 008/2013 tanggal 08 Januari 2013.
- b. Hak Tanggungan tersebut memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap sesuai Pasal 14 UU No.4 Tahun 1996.
- c. Pelawan sebagai lembaga keuangan (bank) telah bertindak dengan itikad baik dan kehati-hatian dalam memberikan kredit, sehingga sepatutnya mendapatkan jaminan dan perlindungan hukum berdasarkan Pasal 2 dan Pasal 8 UU No.7 Tahun 1992 Jo. UU No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan.
- d. Objek sengketa, meskipun terdaftar atas nama Mohammad Hasan Rahmat, tidak mutlak sebagai asetnya karena dibiayai oleh fasilitas kredit dari Pelawan dan telah dibebani Hak Tanggungan.
- e. Oleh karena itu, objek tersebut tidak dapat dilakukan penyitaan terkait perkara tindak pidana korupsi Terlawan II.
- f. Putusan Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Negeri Manado yang merampas objek jaminan sangat merugikan Pelawan sebagai bank swasta nasional yang menghimpun dana dari masyarakat.
- g. Penyitaan dan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bitung bertentangan dengan UU No.4 Tahun 1996 dan UU Perbankan, sehingga harus dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum.
- h. Pelawan berhak atas perlindungan hukum berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1731 K/Pdt/2011 tanggal 14 Desember 2011,

yang menyatakan bahwa objek jaminan Hak Tanggungan memiliki hak utama bagi pemegang Hak Tanggungan untuk pelunasan kewajiban debitur.

- i. Gugatan ini didasarkan pada bukti otentik sehingga putusan dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*).

Terlawan I (Kejaksaan Negeri Bitung) mengajukan eksepsi dan pokok perkara: Dalam Eksepsi, Perlawanan Pelawan keliru karena seharusnya diajukan sebagai surat keberatan kepada Pengadilan yang mengeluarkan putusan berkekuatan hukum tetap, yaitu Pengadilan Tindak Pidana Korupsi Manado, bukan Pengadilan Negeri Bitung. Hal ini mengacu pada Pasal 19 ayat (2) UU No. 31 Tahun 1999 Jo. UU No. 20 Tahun 2001 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi.

Perlawanan sudah daluwarsa/lewat waktu, karena Pelawan seharusnya mengajukan keberatan paling lambat 2 (dua) bulan setelah putusan Pengadilan Tipikor Manado diucapkan di sidang terbuka untuk umum (10 Juli 2014), namun perlawanan baru diajukan ke PN Bitung pada 19 Mei 2015.

Pelawan dan Terlawan I tidak memiliki hubungan hukum, karena Terlawan I adalah lembaga Kejaksaan yang berwenang melakukan penyidikan tindak pidana sesuai UU No. 16 Tahun 2004 tentang Kejaksaan.

Dalam Pokok Perkara, penyitaan yang dilakukan Terlawan I sebagai Jaksa Penyidik adalah sah berdasarkan Surat Perintah Penyitaan Nomor: Print-874/R.1.14/Fd.1/10/2013 tanggal 8 Oktober 2013 dan Penetapan Pengadilan Negeri Bitung Nomor: 60/Pen.Pid/2014/PN.BTG tanggal 3 April 2014. Jaksa Penyidik berwenang menyita dan merampas barang yang diduga hasil tindak pidana korupsi.

Berdasarkan Pasal 28 UU No. 31 Tahun 1999 jo UU No. 20 Tahun 2001, tersangka wajib memberikan keterangan tentang seluruh harta bendanya yang diduga berhubungan dengan tindak pidana korupsi. Penyitaan sesuai dengan Pasal 39 ayat (1) KUHAP, termasuk benda yang diperoleh dari tindak pidana atau sebagai hasil tindak pidana. Pasal 39 ayat (2) KUHAP juga menyatakan bahwa benda yang disita karena perkara perdata atau pailit dapat disita untuk kepentingan

penyidikan, penuntutan, dan pengadilan perkara pidana. Majelis Hakim mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

- a. Mengenai Mediasi, majelis Hakim telah memerintahkan upaya perdamaian melalui mediasi, namun tidak berhasil.
- b. Mengenai Eksepsi Kompetensi Relatif dan Daluwarsa, Majelis Hakim menolak eksepsi Terlawan I mengenai kompetensi relatif dan daluwarsa. Disini Hakim berpendapat bahwa meskipun putusan Tipikor Manado telah ada, perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) terhadap suatu putusan yang merugikan hak mereka adalah wewenang Pengadilan Negeri di mana putusan tersebut dikeluarkan atau di mana objek sengketa berada. Dalam hal ini, objek sengketa berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Bitung.
- c. Mengenai daluwarsa, Hakim mempertimbangkan bahwa bank sebagai kreditur pemegang Hak Tanggungan memiliki kedudukan yang berbeda dengan pihak ketiga biasa dalam perkara pidana. Hak Tanggungan melekat pada objek dan memiliki kekuatan eksekutorial, sehingga perlindungan hukum terhadap Hak Tanggungan tidak dapat dibatasi oleh tenggang waktu pengajuan keberatan seperti diatur dalam UU Tipikor untuk pihak ketiga yang tidak memiliki hak kebendaan yang terdaftar.
- d. Kedudukan Pelawan sebagai Pemegang Hak Tanggungan, hakim membenarkan dalil Pelawan bahwa Pelawan adalah pemegang Hak Tanggungan Peringkat I yang sah atas objek sengketa, dibuktikan dengan Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang berkepal "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".
- e. Kekuatan Eksekutorial Hak Tanggungan: Hakim menguatkan dalil Pelawan bahwa Hak Tanggungan tersebut memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, sebagaimana diatur dalam Pasal 14 UU No.4 Tahun 1996.
- f. Hakim mempertimbangkan bahwa Pelawan sebagai lembaga perbankan telah menjalankan prinsip kehati-hatian dalam memberikan fasilitas kredit dan menerima jaminan, sesuai dengan UU Perbankan. Ini menegaskan itikad baik Pelawan.

- g. Sifat Hak Tanggungan dan Penyitaan Pidana, Hakim secara fundamental mempertimbangkan bahwa hak Pelawan sebagai kreditur pemegang Hak Tanggungan adalah hak kebendaan yang melekat pada objek jaminan dan bersifat *droit de suite* (mengikuti benda dalam tangan siapapun benda itu berada). Meskipun objek sengketa terkait dengan tindak pidana korupsi yang dilakukan oleh pihak lain (Sdr. Subchan, S.E. yang merupakan mertua Terlawan II), dan telah dirampas untuk negara, hak preferensi pemegang Hak Tanggungan harus didahulukan. Hal ini juga didukung oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1731 K/Pdt/2011.
- h. Penerapan Pasal 39 KUHAP terkait dalil Terlawan I mengenai Pasal 39 KUHAP, Hakim mengakui bahwa benda yang diduga hasil tindak pidana dapat disita. Namun, Hakim secara implisit menafsirkan bahwa penyitaan untuk perkara pidana tidak serta merta menghapus hak pihak ketiga yang beritikad baik dan memiliki hak kebendaan yang didaftarkan seperti Hak Tanggungan. Terlebih lagi Pasal 39 ayat (2) KUHAP yang menyatakan bahwa benda yang berada dalam sitaan perdata dapat disita untuk kepentingan pidana, harus ditafsirkan tidak menghilangkan hak pihak ketiga yang beritikad baik, terutama kreditur dengan hak kebendaan yang telah terdaftar dan memiliki kekuatan eksekutorial.
- i. Kerugian Pelawan: Hakim sepakat bahwa putusan perampasan aset dalam perkara Tipikor sangat merugikan Pelawan, yang sebagai bank menghimpun dana publik dan memiliki kewajiban untuk menjaga kepentingan nasabah.
- j. Pembatalan Penetapan Penyitaan: Mengingat hak kebendaan Pelawan yang lebih kuat dan potensi kerugian publik, Hakim berpendapat bahwa izin penyitaan yang diberikan kepada Terlawan I melalui Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bitung No.60/Pen.Pid/2014/PN.BTG tanggal 3 April 2014 tidak memiliki kekuatan hukum dan harus dibatalkan.

Amar Putusan (Kesimpulan Putusan Hakim) Berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Hakim memutuskan:

- a. Mengabulkan perlawanan Pelawan untuk sebagian.
- b. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar.

- c. Menyatakan perjanjian-perjanjian yang telah dibuat antara Terlawan II dengan Pelawan adalah berharga dan sah menurut hukum.
- d. 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.
- e. Menyatakan bahwa Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bitung No.60/Pen.Pid/2014/PN.BTG tanggal 3 April 2014 tidak mempunyai kekuatan hukum.
- f. Menyatakan izin penyitaan yang didasarkan pada Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bitung No.60/Pen.Pid/2014/PN.BTG tanggal 3 April 2014 tidak mempunyai kekuatan hukum 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.01347/Sungai Lakum, tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum.
- g. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan (*verzet*), banding, ataupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*).
- h. Menghukum para Terlawan untuk membayar biaya perkara.

Dari analisis ini bahwa putusan Pengadilan Negeri Bitung dalam perkara *derden verzet* antara PT. Bank Panin Tbk. dan Kejaksaan Negeri Bitung merupakan langkah hukum yang tepat serta sejalan dengan asas kepastian hukum dan perlindungan hak kebendaan. Sengketa ini memperlihatkan benturan kepentingan antara upaya pemberantasan tindak pidana korupsi melalui penyitaan aset dan perlindungan hak kreditur pemegang Hak Tanggungan. Majelis hakim secara cermat menilai bahwa Sertifikat Hak Tanggungan yang dimiliki Bank Panin adalah hak kebendaan yang bersifat *droit de suite* serta memiliki kekuatan eksekutorial sebagaimana diatur Pasal 14 UU Hak Tanggungan, sehingga tidak dapat dihapus hanya karena adanya penyitaan pidana, selama pemegang hak bertindak dengan itikad baik.

Pertimbangan hakim yang menolak dalil daluwarsa dan kompetensi yang diajukan Kejaksaan menunjukkan pemahaman mendalam terhadap kedudukan Hak Tanggungan sebagai hak kebendaan berbeda dari hak pihak ketiga biasa.

Pengajuan perlawanan ke Pengadilan Negeri Bitung sudah tepat mengingat objek sengketa berada dalam wilayah hukumnya, dan hak kebendaan tidak dapat dibatasi oleh tenggang waktu singkat sebagaimana keberatan pihak ketiga pada umumnya.

Putusan ini juga memberi kepastian dan rasa aman bagi dunia perbankan, yang menghimpun dana masyarakat dan membutuhkan jaminan kepastian hukum dalam pemberian kredit. Jika penyitaan pidana dapat menghapus Hak Tanggungan, maka sistem perbankan akan menghadapi ketidakpastian yang serius. Dengan demikian, keputusan majelis hakim tidak hanya melindungi kepentingan privat, tetapi juga kepentingan publik yang lebih luas. Dan juga putusan ini menegaskan prinsip bahwa putusan pidana tidak otomatis menghapus hak kebendaan pihak ketiga yang sah dan beritikad baik, sekaligus memperkuat yurisprudensi Mahkamah Agung terkait hak preferensi pemegang Hak Tanggungan. Pendekatan tersebut merupakan contoh harmonisasi yang baik antara hukum pidana dan perdata, dan layak menjadi rujukan bagi praktik perbankan maupun kenotariatan di Indonesia.

C. PENUTUP

1. Terdapat benturan hierarkis antara hukum pidana dan hukum perdata dalam kasus objek jaminan dari hasil korupsi. Putusan pidana tidak otomatis menghapus hak kebendaan pihak ketiga beritikad baik. Hak Tanggungan yang terdaftar sah memiliki kekuatan eksekutorial setara putusan pengadilan dan memberikan hak preferen kepada kreditur. Selama kreditur beritikad baik dan tidak mengetahui asal-usul pidana objek jaminan, hak eksekutorialnya tetap sah meskipun ada sita pidana.
2. Sertifikat Hak Tanggungan memberikan hak kebendaan bersifat *droit de suite* dan hak preferen bagi kreditur untuk didahulukan dalam pelunasan piutang. Sertifikat ini memiliki kekuatan eksekutorial setara putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap (Pasal 14 UU No. 4 Tahun 1996), sehingga tetap melindungi hak kreditur bahkan ketika objek jaminan bersengketa atau tersangkut perkara pidana, selama kreditur beritikad baik.

M. Alfathan, Sutiarnoto dan Suhaidi

Perlindungan Hukum Kreditur Pemegang Hak Tanggungan dalam Kasus Objek Jaminan dari Hasil Tindak Pidana Korupsi (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor 70/PDT.BTH/2015/PN.BIT)

3. Majelis hakim menegaskan bahwa kreditur yang memperoleh hak tanggungan secara sah dan beritikad baik tetap mendapat perlindungan hukum meskipun objek jaminan diklaim dari hasil tindak pidana. Pengadilan menyatakan penyitaan oleh Kejaksaan tidak sah karena hak tanggungan telah lebih dulu dibebankan dan tidak ada bukti kreditur mengetahui asal-usul pidana objek tersebut. Putusan ini mengakui dan melindungi hak kreditur serta menegaskan pentingnya pembuktian sebelum negara melakukan penyitaan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Anton, Suyatno. 2016. *Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan*. (Jakarta: PT Fajar Interpratama Mandiri).
- Bahsan, M.. 2015. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia, Ed. 1, Cet.5*. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada).
- Chaerudin. 2008. *Strategi Pencegahan dan Penegakan Hukum Tindak Pidana Korupsi*. (Bandung: PT. Refika Aditama).
- Djumhana, Muhamad. 2000. *Hukum Perbankan di Indonesia*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Hermansyah. 2009. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. (Jakarta: Kencana).
- Khoidin, M.. 2005. *Problematika Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan*. (Yogyakarta: Laksbang).
- Naja, Daeng. 2005. *Hukum Kredit dan Bank Garansi*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Nurmadi, Muhammad. 2008. *Kedudukan Objek Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit Perbankan*. (Jakarta: Pustaka Ilmu).
- Perangin, Effendi. 1987. *Praktek Penggunaan Tanah sebagai Jaminan Kredit*. (Jakarta: Rajawali Pers).
- Rahman, Hasanudin. 2008. *Jaminan Kebendaan dalam Perjanjian Kredit Perbankan*. (Bandung: Bumi Aksara).
- Sjahdeni, S.T. Remy. 1999. *Hak Tanggungan. Asas, Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*. (Bandung: Alumni).
- Sofwan, Sri Soedewi Maschoen. 2003. *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. (Yogyakarta: Lyberty Offset).
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. 1981. *Hukum Perdata: Hukum Benda*. (Yogyakarta: Liberty).
- Subekti, R.. 1989. *Hukum Acara Perdata*. (Bandung: Bina Cipta).
- Sudarto. 1983. *Hukum dan Hukum Pidana*. (Bandung: Alumni).
- Supriadi. 2010. *Hukum Agraria*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Tiong, Oey Hoey. 1984. *Fidusia sebagai Jaminan Unsur-Unsur Perikatan*. (Jakarta: Ghalia Indonesia).
- Usman, Rachmadi. 2001. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama).
- Widjaja, Gunawan. 2000. *Jaminan Fidusia*. (Jakarta: Raja Grafindo, Persada).

Publikasi

- Asril. *Beberapa Permasalahan Terkait Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan atas Tanah*. Jurnal Hukum. Vol.4. No.2 (Agustus 2020).
- Merada, Made Bhisma Abidharma dan Gde Made Swardhana. *Kedudukan Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Pasca Musnahnya Objek Hak Tanggungan Menurut Perspektif Hukum Kepailitan*. Kertha Semaya: Jurnal Ilmu Hukum. Vol.9. No.1 (April 2024).

M. Alfathan, Sutiarnoto dan Suhaidi

Perlindungan Hukum Kreditur Pemegang Hak Tanggungan dalam Kasus Objek Jaminan dari Hasil Tindak Pidana Korupsi (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor 70/PDT.BTH/2015/PN.BIT)

- Nuryati, Siti Malikhatus Badriyah dan Fifiana Wisnaeni. *Implikasi Habisnya Jangka Waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan bagi Kreditor untuk Melaksanakan Eksekusi*. Notarius. Vol.12. No.1 (Mei 2019).
- Putra dan Mohamad Fajri Mekka. *Tinjauan Hukum Kekuatan Eksekutorial terhadap Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Debitur Wanprestasi*. Jurnal USM Law Review. Vol.5. No.1 (April 2022).
- Rangkuti, Irvino Rangkuti dkk., *Sanksi Pidana Kematian bagi Orang Korupsi di Indonesia (Death Criminal Sanctions For Personnel Of Corruption In Indonesia)*. Res Nullius Law Journal. Vol.3. No.2 (Juli 2021).
- Valayvi, Yunita Krysna. *Jaminan Hak Tanggungan atas Tanah Milik Pihak Ketiga dalam Perjanjian Kredit di Lembaga Keuangan Perbankan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan*. Privat Law. Vol.4. No.2 (Desember 2016).
- Yulia dan Risa. *Perlindungan Hukum terhadap Kreditur atas Wanprestasi Debitur pada Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan*. Normative Jurnal Ilmiah Hukum. Vol.5. No.2 (November 2017).
- Z., Elyza, Yuliana Risna Maengkom dan Diana R. W. Napitupulu. *Efektifitas Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Menurut Hukum Positif*. Journal Scientific of Mandalika (JSM). Vol.6. No.8 (April 2025).

Karya Ilmiah

- Oktaria, Eka Travilta. 2018. *Prinsip Mengenal Nasabah sebagai Bentuk Penerapan Prinsip Kehati-Hatian dalam Pemberian Kredit oleh Lembaga Perbankan*. Bandar Lampung: Fakultas Bisnis Universitas Mitra Indonesia.

Website

- Pengadilan Agama Negeri Blora. *Kewenangan dan Problematika Eksekusi Hak Tanggungan Syariah*, diakses dari <https://pa-blora.go.id/index.php/e-dokumen/arsip-artikel/324-kewenangan-dan-problematika-eksekusi-hak-tanggungan-syariah>. diakses pada 26 Juni 2025.
- Tim Hukum Online. *Pengertian, Jenis, Tujuan, dan Tahapan Legal Due Diligence*, diakses dari <https://www.hukumonline.com/berita/a/pengertian--jenis--tujuan--dan-tahapan-legal-due-diligence-lt61827f645aa0c/?page=2>. diakses pada 24 Juni 2025.

Sumber Hukum

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi.

Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (2025)
Tema/Edisi : Hukum Agraria dan Pertanahan (Bulan Kesembilan)
<https://jhlg.rewangrencang.com/>

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Undang-Undang
Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi.
Putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor 70/PDT.BTH/2015/PN.BIT.

