

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Transaksi utang piutang umumnya diwujudkan dalam bentuk kesepakatan, baik secara tertulis maupun tidak tertulis yang dituangkan dalam perjanjian. Salah satu faktor yang memengaruhi terbentuknya perjanjian ini adalah kondisi ekonomi. Biasanya, debitur yang berutang akan memberikan jaminan kepada kreditur, di mana objek jaminan tersebut harus memiliki nilai. Jaminan ini berfungsi bagi kreditur untuk mengurangi risiko yang mungkin timbul dari perjanjian kredit. Dengan demikian, jika debitur wanprestasi atau gagal melunasi utangnya di masa depan, jaminan dapat dieksekusi sebagai upaya pelunasan utang tersebut.¹

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdota) mengklasifikasikan jaminan ke dalam dua bentuk utama, yaitu jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan khusus sendiri terdiri atas dua kategori, yaitu jaminan yang bersifat kebendaan dan jaminan yang bersifat perorangan. Ciri khas dari jaminan kebendaan terletak pada kemampuannya memberikan hak prioritas terhadap benda tertentu serta sifatnya yang melekat dan tetap mengikuti benda tersebut, terlepas dari kepemilikannya. Jaminan kebendaan dapat mencakup benda bergerak, seperti fidusia dan gadai, maupun benda tidak bergerak, seperti hak tanggungan dan hipotek.²

Hak tanggungan memiliki peran penting dalam sistem jaminan kebendaan di Indonesia karena memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi kreditur dalam pelunasan utang debitur. Sebagai salah satu bentuk jaminan kebendaan, hak

¹ Najlala Putri Viradiansyah, *Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Objek Jaminan Hak Tanggungan Yang Dirampas Negara*,. Proceeding Conference : Fakultas Hukum UPN Veteran Jakarta, Vol. 5, No. 1, 2023, hlm. 434

² *Ibid*

tanggungannya memungkinkan kreditur untuk memperoleh hak prioritas dalam pelunasan utang tertentu melalui eksekusi atas objek jaminan apabila debitur wanprestasi. Ketentuan mengenai Hak Tanggungan diatur secara rinci dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT).

Pengikatan jaminan atas hak tanggungan dalam pemberian kredit bersifat *accessoir* terhadap perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian kredit. Hal ini akan memberikan kemudahan dalam menyelesaikan sengketa apabila debitur melakukan wanprestasi, jika hal tersebut terjadi maka para pihak dapat langsung mengeksekusi jika terdapat pengingkaran prestasi. Eksekusi jaminan hak tanggungan merupakan langkah akhir bagi kreditur jika pihak debitur telah dinyatakan wanprestasi atau tidak dapat membereskan hutangnya dengan tempo waktu yang telah ditentukan. Pelaksanaan tersebut terdapat pada UUHT yang mengatur segi eksekusi dengan berbagai variasi sehingga pihak yang berkepentingan dapat memilih eksekusi sesuai kebutuhan. Pada Pasal 20 UUHT yang mengatur bagaimana eksekusi dalam hak tanggungan yang dapat dijual melalui pelelangan umum, sekiranya debitur wanprestasi maka eksekusi hak tanggungan bisa dilaksanakan melalui sistem lelang mendahului kreditur-kreditur lainnya. Hal ini bertujuan untuk mendapat harga tertinggi dalam dan menguntungkan kedua belah pihak.³

Ini menegaskan bahwa hak tanggungan memberikan kepastian hukum bagi kreditur dengan memberikan hak yang diutamakan dibandingkan kreditur lainnya serta menegaskan bahwa objek hak tanggungan mencakup hak atas tanah, baik dengan atau tanpa benda-benda yang melekat pada tanah tersebut. Dalam praktiknya, hak

³ Veryantoyo Eka Yunanda, "Akibat Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan (Putusan Nomor 23/Pdt.G/2020/Pn.Kla)", Jurnal Supremasi, Vol. 13, No. 1 (2023), hlm. 79-93.

tanggung menjadi instrumen penting dalam transaksi keuangan, khususnya yang melibatkan pemberian pinjaman oleh lembaga perbankan maupun lembaga keuangan lainnya.

Kompleksitas pelaksanaan hak tanggungan, terutama dalam konteks pemberian dan eksekusi jaminan memerlukan pemahaman yang mendalam terhadap konsep, fungsi, dan implementasi hak tanggungan dalam sistem hukum di Indonesia. Hal ini tidak hanya penting bagi kreditur sebagai pihak yang memberikan pinjaman, tetapi juga bagi debitur yang menggunakan hak tanggungan sebagai instrumen jaminan untuk mendapatkan pembiayaan.⁴ Hak tanggungan memiliki karakteristik utama, salah satunya adalah memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegangnya, yang dikenal dengan asas *droit de preference* atau hak preferensi kreditur memungkinkan mereka mendapatkan pelunasan lebih dulu dari hasil lelang objek jaminan saat debitur wanprestasi dan juga adanya asas *droit de suite* yang merupakan hak yang tetap melekat pada objek jaminan, di mana hak ini akan terus mengikuti objek tersebut, terlepas dari kepemilikannya beralih ke pihak lain, dengan kata lain, pemegang hak tanggungan tetap dapat mengeksekusi objek tersebut meskipun sudah berpindah tangan.

Perbankan sebagai kreditur yang memegang hak tanggungan dapat menghadapi konflik kepentingan dalam kasus perampasan aset akibat tindak pidana korupsi. Sebagai pemegang hak prioritas, kreditur memiliki kedudukan untuk mengeksekusi objek jaminan demi pelunasan utang debitur. Namun, ketika objek yang dijamin dirampas oleh negara, kreditur dapat kehilangan hak eksekusinya. Permasalahan ini mencakup bagaimana mekanisme hukum dapat melindungi hak

⁴ Soja Juandre dkk, *Kedudukan Penerima Fidusia Dalam Proses Penyelesaian Wanprestasi Atas Objek Jaminan Yang dikuasai Oleh Negara*, Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan, Vol. 10, No. 24, 2024, hlm. 810-811

kreditur atas objek hak tanggungan yang dirampas, hambatan-hambatan yang muncul dalam penerapannya, serta perlu adanya solusi yang dapat dilakukan untuk memberikan kepastian hukum bagi kreditur.⁵

Menjadi salah satu permasalahan signifikan yang muncul adalah ketika objek hak tanggungan terlibat dalam perkara tindak pidana korupsi. Dalam konteks ini, negara memiliki kepentingan untuk merampas aset yang digunakan atau diperoleh dari tindak pidana korupsi sebagai bentuk pemulihan kerugian negara. Ketentuan ini diatur dalam Pasal 18 ayat (1) huruf (a) Undang-Undang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, yang menyatakan bahwa barang milik terpidana dapat dirampas untuk negara, baik yang berwujud maupun tidak berwujud, bergerak maupun tidak bergerak.⁶

Ketidakpastian hukum dapat muncul ketika objek yang dijadikan jaminan diambil alih oleh negara tanpa pengaturan eksplisit yang menjamin hak-hak pemegang hak tanggungan. Karena didalam konteks ini, terdapat kendala utama dalam kurangnya mekanisme hukum yang memastikan kreditur tetap dapat melaksanakan haknya meskipun aset tersebut dirampas. Kesulitan disebabkan kurang adanya ketentuan yang secara tegas memberikan kompensasi bagi kreditur yang kehilangan objek jaminan akibat perampasan untuk kepentingan negara.⁷

Salah satu ilustrasi nyata dari persoalan ini tampak dalam kasus PT Bank Panin, Tbk yang menjadi kreditur atas Muhammad Helmi Kamal Lubis. Berdasarkan hubungan kredit yang diikat dalam Akta Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak

⁵ Lila Kurniawati, *Asas, Implementasi, Droit D E Preference, Oleh Pihak, Perbankan Dalam, and Perjanjian Kredit, 'Droit de Preference*, Jurnal Akta, 2020, hlm. 97–102.

⁶ Try Putra d. N. Kuku, “Perampasan Aset Tanpa Menjalani Pidana Bagi Pelaku Yang Melarikan Diri Ataupun Meninggal Dunia Dalam Perkara Tindak Pidana Korupsi”, *Lex Crimen*, Vol 9 No. 4 (2020), hlm. 58

⁷ *Ibid*

Tanggungan tertanggal 1 Juli 2011, Bank Panin memperoleh hak tanggungan atas beberapa bidang tanah di Jalan Rasamala Raya, Menteng Dalam, Tebet, Jakarta Selatan. Namun, dalam perkembangan selanjutnya, Muhammad Helmi Kamal Lubis dinyatakan terlibat dalam tindak pidana korupsi berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2088K/PID.SUS/2018, dan objek jaminan tersebut dirampas negara.

Konflik hukum muncul dalam perkara penyitaan objek hak tanggungan yang timbul akibat keterlibatan debitur dalam tindak pidana korupsi, sebagaimana tercermin dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 540 K/Pdt/2022. Dalam perkara ini, terdapat sejumlah pihak yang memiliki kepentingan, yakni Pemerintah Republik Indonesia melalui Kejaksaan Agung, PT Bank Pan Indonesia Tbk sebagai kreditur, Muhammad Helmi Kamal Lubis sebagai debitur, serta Dana Pensiun Pertamina selaku pihak yang mengalami kerugian atas tindak pidana. Pada tanggal 1 Juli 2011, Muhammad Helmi Kamal Lubis mengajukan fasilitas kredit ke PT Bank Panin dengan menjaminkan lima bidang tanah yang terletak di Jalan Rasamala Raya No. 42, Jakarta Selatan. Kelima bidang tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan tersebut dibebani hak tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT Tri Firdaus Akbarsyah, S.H., dan didaftarkan sesuai ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT). Dengan pendaftaran tersebut, Bank Panin memperoleh hak preferen untuk mengeksekusi objek jaminan apabila debitur wanprestasi.

Namun, pada tahun 2018, Muhammad Helmi Kamal Lubis dinyatakan bersalah atas tindak pidana korupsi berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2088 K/Pid.Sus/2018. Menindaklanjuti putusan tersebut, Kejaksaan Agung merampas seluruh aset milik Lubis, termasuk lima bidang tanah yang dijaminkan ke Bank Panin, guna memulihkan kerugian keuangan negara yang dialami Dana Pensiun Pertamina.

Menanggapi hal ini, Bank Panin mengajukan gugatan perlawanan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat (Perkara Nomor 674/Pdt.G/2019/PN Jkt.Pst), dengan argumentasi bahwa hak tanggungan yang dimilikinya sah dan terdaftar sebelum tindak pidana terjadi, serta bahwa bank sebagai kreditur yang beritikad baik tidak seharusnya dirugikan atas tindakan pidana debitur. Dalam perlawanan tersebut, Bank Panin telah membuktikan terlebih dahulu bahwa debitur telah wanprestasi. Bukti wanprestasi tersebut ditunjukkan dengan adanya tiga surat peringatan kepada debitur, yakni Surat Peringatan Pertama Nomor 0474/JAS-SAM/EXT17 tanggal 6 Juni 2017, Surat Peringatan Kedua Nomor 0545/JAS-SAM/EXT17 tanggal 19 Juni 2017, dan Surat Peringatan Ketiga Nomor 0581/JAS-SAM/EXT17 tanggal 7 Juli 2017, yang seluruhnya berkaitan dengan kelalaian pembayaran utang oleh debitur. Selain itu, Pasal 6 UUHT memberikan dasar hukum bagi kreditur untuk mengeksekusi jaminan apabila debitur wanprestasi, sebagaimana telah terjadi sejak tahun 2017.

Putusan di tingkat Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi memenangkan Bank Panin, mengakui keabsahan hak tanggungan serta memerintahkan agar tanah-tanah yang menjadi objek jaminan dikeluarkan dari sitaan negara. Namun, Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 540 K/Pdt/2022 mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh Kejaksaan Agung dan Dana Pensiun Pertamina. Dalam pertimbangannya, Mahkamah Agung menyatakan bahwa perampasan aset oleh negara adalah sah berdasarkan Pasal 18 Undang-Undang Tindak Pidana Korupsi, dan menegaskan bahwa kepentingan publik dalam pemulihan kerugian negara akibat korupsi harus diutamakan dibandingkan kepentingan privat seperti hak kreditur. Selain itu, Mahkamah Agung menilai bahwa Bank Panin tidak mengajukan keberatan dalam jangka waktu dua bulan setelah putusan pidana inkraht, sehingga secara hukum dianggap telah lalai dalam melindungi kepentingannya. Oleh karena itu, Mahkamah

membatalkan putusan sebelumnya dan menyatakan bahwa lima bidang tanah tersebut sah dirampas untuk negara.

Sebagaimana tercermin dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 540 K/Pdt/2022, konflik antara hak pemegang hak tanggungan dan kepentingan negara untuk memulihkan kerugian akibat tindak pidana korupsi menjadi isu yang krusial. Dalam perkara ini, putusan pada tingkat pengadilan negeri dan pengadilan tinggi sempat menyatakan bahwa objek hak tanggungan dikeluarkan dari penyitaan negara dengan alasan perlindungan terhadap hak kreditur. Namun, pada tingkat kasasi, Mahkamah Agung membatalkan putusan tersebut dan memutuskan bahwa objek hak tanggungan harus dikembalikan kepada negara. Perbedaan mendasar ini menunjukkan adanya perbedaan orientasi hukum antara *judex facti* yang menekankan perlindungan hak kreditur berdasarkan perjanjian hak tanggungan, dan Mahkamah Agung yang lebih mengutamakan kepentingan negara dalam pengembalian aset tindak pidana korupsi sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999.

Perbedaan perspektif ini menimbulkan pertanyaan kritis tentang bagaimana sistem hukum Indonesia mengharmoniskan kepentingan publik dan privat, terutama dalam konteks perampasan aset akibat tindak pidana korupsi. Ketidakpastian hukum yang timbul dari konflik ini memiliki implikasi luas, tidak hanya bagi kreditur tetapi juga bagi lembaga perbankan dan sistem keuangan secara keseluruhan. Oleh karena itu, diperlukan analisis yang komprehensif untuk mengeksplorasi bagaimana perlindungan hukum dapat diberikan kepada pemegang hak tanggungan atas objek yang disita dalam perkara tindak pidana korupsi, khususnya dalam konteks Putusan Mahkamah Agung Nomor 540 K/Pdt/2022.

Dengan demikian, berdasarkan uraian diatas tersebut maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian skripsi dengan mengangkat judul **“PERLINDUNGAN PEMEGANG HAK TANGGUNGAN ATAS OBJEK YANG DISITA NEGARA DALAM PERKARA TINDAK PIDANA KORUPSI (Putusan Mahkamah Agung Nomor 540 K/Pdt/2022)”**.

B. Rumusan Masalah

Perumusan masalah digunakan untuk menegaskan masalah-masalah yang akan diteliti, sehingga akan lebih memudahkan dalam penelitian yang dilakukan dan akan sesuai sasaran yang diharapkan. Berdasarkan latar belakang di atas, maka Penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana dasar pertimbangan hukum yang digunakan oleh hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 540 K/Pdt/2022?
2. Bagaimana kepastian hukum bagi bank sebagai kreditur atas hak tanggungan yang disita oleh negara dalam konteks perlindungan terhadap kepentingan umum?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis dasar pertimbangan hukum yang digunakan oleh hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 540 K/Pdt/2022
2. Untuk mengkaji kepastian hukum bagi bank sebagai kreditur atas hak tanggungan yang disita oleh negara dalam konteks perlindungan terhadap kepentingan umum.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam terkait perlindungan pemegang hak tanggungan atas objek yang disita dalam perkara tindak pidana korupsi. Penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam memahami konflik norma antara kepentingan negara dan kepentingan kreditur dalam kasus perampasan aset. Selain itu, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi akademik bagi pengembangan kajian hukum jaminan di masa mendatang, serta memberikan masukan praktis bagi pembuat kebijakan dalam merumuskan aturan yang lebih harmonis terkait perlindungan hak kreditur dan kepentingan negara.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang bermanfaat bagi kreditur, lembaga perbankan, praktisi hukum, dan pembuat kebijakan terkait perlindungan pemegang hak tanggungan dalam konteks perampasan aset akibat tindak pidana korupsi. Selain itu, penelitian ini juga dapat menjadi panduan praktis dalam merumuskan solusi hukum untuk mengatasi hambatan yang muncul dalam perlindungan hak tanggungan, sehingga dapat memberikan manfaat langsung kepada masyarakat, khususnya pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi utang piutang dengan jaminan hak tanggungan.

E. Metode Penelitian

Guna menjawab pertanyaan dalam rumusan masalah di atas, maka metode penelitian yang akan digunakan adalah metode penelitian yuridis

normatif. Penelitian yuridis normatif adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang ada.⁸

1. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah dalam penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum, serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini.⁹ Pendekatan ini dikenal pula dengan pendekatan kepustakaan, yaitu mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan, dan dokumen lain yang berkaitan dengan perlindungan pemegang hak tanggungan atas objek yang disita dalam perkara tindak pidana korupsi.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif-analitis, yaitu bertujuan untuk mendeskripsikan kondisi, hubungan, proses, dan hambatan yang terjadi dalam perlindungan pemegang hak tanggungan atas objek yang disita oleh negara. Penelitian ini juga bertujuan untuk menganalisis solusi hukum yang dapat diterapkan untuk meningkatkan perlindungan bagi kreditur.

3. Sumber dan Jenis Data

a. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari studi kepustakaan, yaitu data yang diperoleh melalui pengumpulan bahan hukum yang relevan.

⁸ Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum, Kencana Prenada* Jakarta, hlm.3.

⁹ Zainudin Ali, 2014, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 105

b. Jenis Data

1) Data Sekunder

Penelitian ini juga akan memanfaatkan data sekunder. Data sekunder dalam penelitian ini mencakup studi literatur, artikel, jurnal, dan situs web yang relevan dengan topik penelitian.¹⁰ Data sekunder terdiri dari:

i. Bahan Hukum Primer:

Sumber hukum ini memiliki kekuatan mengikat karena diterbitkan oleh lembaga negara atau pemerintah dalam bentuk peraturan perundang-undangan. Bahan hukum primer meliputi:

- (a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- (b) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- (c) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi.
- (d) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- (e) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (KUHP)
- (f) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992)
- (g) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI;

¹⁰ Sugiyono, 2009, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Alfabeta, Bandung, hlm. 137.

- 1) Putusan MA Nomor 540 K/Pdt/2022
- 2) Putusan MA Nomor 1731 K/Pdt/2011

ii. Bahan Hukum Skunder:

Sumber hukum yang memberikan klarifikasi atau penjelasan terhadap bahan hukum primer, mencakup karya dari pakar hukum, teori-teori hukum, pendapat para ahli, bahan pustaka, literatur terkait dengan topik penelitian, serta sumber yang diakses melalui internet.¹¹

iii. Bahan Hukum Tersier

Sumber hukum yang memberikan petunjuk atau tambahan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.¹² Contohnya adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Bahasa Inggris, dan *Black's Law Dictionary*, yang berfungsi untuk membantu dalam memahami dan menerjemahkan istilah-istilah hukum yang digunakan dalam penelitian ini.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Studi Kepustakaan

Dilakukan melalui kunjungan ke perpustakaan fisik maupun pencarian daring. Penelitian ini mencakup kunjungan ke Perpustakaan Universitas Andalas, Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas, serta koleksi perpustakaan pribadi. Selain itu, pencarian daring akan dilakukan melalui laman perpustakaan digital dan situs hukum yang relevan.

¹¹ *Ibid.*

¹² *Ibid.*

5. Teknik Analisa Data

a. Pengolahan Bahan Hukum

Setelah bahan hukum terkumpul, selanjutnya dilakukan pengolahan bahan hukum dengan melalui *editing*, yaitu penulisan meneliti kembali terhadap bahan hukum yang diperoleh sehingga kelengkapan dapat dilengkapi apabila ditemukan bahan hukum yang belum lengkap serta memformulasikan bahan hukum yang penulis temukan ke dalam kalimat yang lebih sederhana.¹³

b. Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum yang diperoleh atau yang dikumpulkan dalam penelitian ini baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder maupun bahan hukum tersier merupakan data yang sifatnya kualitatif, dimana proses pengolaan datanya yakni setelah data tersebut terkumpul dan dianggap telah cukup, kemudian data tersebut diolah dan dianalisis secara deduktif yaitu dengan berlandaskan kepada dasar-dasar pengetahuan umum meneliti persoalan yang bersifat khusus, dari adanya analisis inilah kemudian ditarik suatu kesimpulan.

¹³ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hlm. 181.