

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Peristiwa hukum utang piutang biasanya dituangkan dalam bentuk kesepakatan yang nantinya dituangkan dalam bentuk perjanjian baik lisan maupun tertulis. Salah satu unsur yang mempengaruhi timbulnya perjanjian tersebut adalah kondisi ekonomi. Umumnya, debitur yang akan berutang akan memberikan jaminan kepada kreditor, tentunya objek yang dijaminakan pun harus memiliki nilai. Fungsi jaminan tersebut untuk kreditor adalah untuk meminimalisir dampak yang terjadi terhadap perjanjian kredit. Sehingga, apabila debitur ingkar janji atau tidak dapat melunasi utangnya dikemudian hari, jaminan dapat dieksekusi untuk melunasi utang debitur.<sup>1</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengatur 2 (dua) macam bentuk jaminan yaitu jaminan khusus dan umum. Jaminan umum sendiri termaktub dalam Pasal 1131 KUHPerdata yang intinya menyatakan bahwa seluruh harta milik debitur dapat dijadikan jaminan walaupun tanpa secara khusus diperjanjikan, artinya kreditor dalam konteks tersebut merupakan kreditor konkuren yang kedudukannya sama terhadap harta benda milik debitur. Berdasarkan pasal tersebut, sekalipun perjanjian pokok tidak diikuti oleh perjanjian jaminan, maka seluruh harta kekayaan debitur akan langsung dijadikan jaminan utang. Sedangkan jaminan khusus terbagi menjadi 2 (dua) jenis yaitu jaminan kebendaan dan jaminan perorangan. Kekhususan jaminan kebendaan adalah bahwa jaminan kebendaan itu memberikan hak mendahului atas benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan. Adapun jaminan kebendaan dapat berupa jaminan benda bergerak seperti fidusia dan gadai, sedangkan jaminan benda tidak bergerak dapat berupa hak tanggungan dan hipotik.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Arba dan Diman Ade Mulada, 2020, *Hukum Hak Tanggungan (Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya)*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, hlm. 67.

<sup>2</sup> Wira Franciska, 2007, *Pembebanan Tanah Dalam Perjanjian Pinjaman Dana Dengan Jaminan Tanah Belum Bersertifikat Dihubungkan Dengan Undang-Undnag Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia*, Tesis Universitas Padjajaran, Bandung, hlm 3.

Hak Tanggungan menjadi salah satu bentuk jaminan yang dapat diserahkan kepada kreditor. Ketentuan mengenai Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT). Hak Tanggungan didefinisikan dalam Pasal 1 angka 1 UUHT sebagai hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah termasuk benda di atasnya maupun tidak termasuk benda di atasnya yang digunakan untuk menjamin pelunasan utang.<sup>3</sup> Adapun syarat objek yang dapat dibebani jaminan ialah objek tersebut harus dapat dinilai dengan uang, memiliki sifat yang dapat dipindahkan guna kepentingan kreditor apabila debitur ingkar janji, dan wajib didaftarkan.<sup>4</sup> Kemudian, mengenai objek jaminan Hak Tanggungan dapat dilihat dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) UUHT yaitu dapat berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Negara.

Objek Hak Tanggungan sendiri tidak hanya berupa tanah namun dapat juga berupa benda yang berada di atasnya. Apabila debitur wanprestasi, alternatif pertama yang dapat dilakukan kreditor ialah menjual sendiri melalui pelelangan umum untuk kepentingan pelunasan hutang debitur. Lebih lanjut ditegaskan dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT jika debitur wanprestasi, kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan dapat menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri (*parate executie*) yaitu dengan menjual barang-barang tertentu milik debitur secara lelang tanpa memerlukan penetapan dari pengadilan. Selain itu eksekusi juga dapat dilakukan melalui titel eksekutorial yaitu dilakukan dengan melalui pelelangan umum sesuai dengan peraturan perundang-undangan.<sup>5</sup> Kemudian dijelaskan dalam Pasal 20 ayat (2) bahwa penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilakukan di bawah tangan, jika pemberi dan penerima Hak Tanggungan sama-sama sepakat dan telah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diumumkan pernyataan tertulis oleh penerima dan/atau pemberi hak tanggungan serta tidak ada pihak yang merasa keberatan.<sup>6</sup>

---

<sup>3</sup> Denico Doly, 2016, *Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Roya*, Jurnal Negara Hukum Vol. 2 No. 1, <https://doi.org/10.22212/jnh.v2i1.185>.

<sup>4</sup> Andi Melantik Rompegading, 2020, *Hak Tanggungan dalam Kepailitan Debitor*, Alqaprint Jatinangor, Bandung, hlm. 26.

<sup>5</sup> Anton Suyatno, 2018, *Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Kredit Macet Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Kencana, Jakarta, hlm. 138.

<sup>6</sup> Dora Kusumatuti, 2019, *Perjanjian Kredit Perbankan Dalam Perspektif Welfare State*, Deepublish, Yogyakarta, hlm 130.

Akan tetapi, apabila dikemudian hari objek Hak Tanggungan yang dijaminan debitur kepada kreditor terindikasi merupakan hasil dari tindak pidana korupsi maka berdasarkan Pasal 39 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) negara dapat merampas barang yang diperoleh dari tindak pidana atau yang dengan sengaja digunakan untuk melakukan tindak pidana, sehingga kreditor tidak lagi memiliki objek hak tanggungan yang dapat dipergunakan untuk mengeksekusi apabila debitur wanprestasi, kondisi tersebut tampaknya akan menimbulkan konflik kepentingan antara kreditor dengan kepentingan negara karena kreditor tidak lagi memiliki objek jaminan yang nantinya dapat dipergunakan untuk pelunasan utang debitur.

Hak tanggungan yang dijaminan tidak serta merta dapat langsung dilakukan perampasan oleh negara karena hak tanggungan mempunyai sifat sebagai berikut *Pertama*, pemegang hak tanggungan memiliki kedudukan utama (*droit de preference*), yaitu kepada kreditor yang mana asas ini telah jelas tercantum dalam Pasal 1 angka 1 UUHT, *Kedua*, selalu mengikuti objeknya dimanapun berada (*droit de suite*), *Ketiga*, berlaku asas spesialisitas dan asas publisitas. *Keempat*, tidak dapat dibagi-bagi, mengandung pengertian bahwa hak tanggungan membebani objek hak tanggungan secara keseluruhan dan setiap bagiannya. *Kelima*, bersifat *accessoir* (mengikuti perjanjian pokok).<sup>7</sup>

Perampasan aset dalam hukum pidana bertujuan untuk memulihkan kerugian negara yang disebabkan oleh tindak pidana korupsi.<sup>8</sup> Perampasan aset pada tindak pidana korupsi ialah salah satu upaya untuk mengembalikan kerugian negara dan memulihkan perekonomian negara yang dituangkan dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi (UU Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi) dan Undang-Undang Nomor 46 Tahun 2009 tentang Pengadilan Tindak

---

<sup>7</sup> Habib Adjie, 2018, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, CV Mandar Maju, Bandung, hlm. 9-10.

<sup>8</sup> Zico Junius Fernando, Pujiyono, dan Nur Rochaeti, 2020, *Perampasan Aset Pelaku Tindak Pidana dalam Perspektif Hak Asasi Manusia dan Prinsip Hukum Pidana*, Jurnal Legislasi Indonesia, Vol. 19 No. 1, <https://e-jurnal.peraturan.go.id/index.php/jli/article/view/805/pdf>.

Pidana Korupsi.<sup>9</sup> Pelaksanaan perampasan aset dapat dilakukan jika pelaku tindak pidana korupsi telah memperoleh putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap oleh pengadilan dan jika putusan telah bersifat *in kracht van gewijsde* (berkekuatan hukum tetap) maka aset yang dihasilkan atau dipergunakan dalam tindak pidana harus segera dilakukan eksekusi. Tidak ada yang dapat membatalkan pelaksanaan eksekusi putusan yang telah mengikat secara hukum meskipun upaya hukum lainnya diajukan oleh terpidana.<sup>10</sup> Tindakan perampasan aset didasarkan pada Pasal 18 ayat (1) huruf (a) UU Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi yang menyatakan bahwa barang milik terpidana baik yang berwujud maupun tidak berwujud, bergerak atau tidak bergerak yang digunakan atau dihasilkan dari tindak pidana korupsi akan dilakukan perampasan. Berdasarkan pasal tersebut maka perampasan aset dalam UU Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi dirancang sebagai sanksi bagi dari tindak pidana korupsi yang dilakukan seseorang.<sup>11</sup>

Permasalahan timbul ketika debitur telah dijatuhkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap sedangkan perjanjian kredit masih berjalan dan debitur dinyatakan tidak lagi mampu melaksanakan prestasi, maka seluruh barang milik debitur maupun objek hak tanggungan sekalipun yang diperoleh maupun digunakan dalam tindak pidana korupsi akan dirampas negara dan selanjutnya akan dieksekusi negara, akibatnya kreditor berpotensi mengalami kerugian karena jaminan yang seharusnya dapat dieksekusi untuk pelunasan hutang debitur justru dirampas negara guna mengembalikan kerugian negara.

Seperti kasus korupsi yang terjadi pada Muhammad Helmi Kamal Lubis (Terpidana). Kejaksaan Agung melakukan lelang aset berupa rumah yang berada di Menteng, satu unit Gedung perkantoran di Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dan

---

<sup>9</sup> Sigit Prabawa Nugraha, 2020. *Kebijakan Perampasan Aset Hasil Tindak Pidana Korupsi*, Proceeding National Conference For Law Studies: Pembangunan Hukum Menuju Era Digital Society, Vol. 1 No. 1, <https://conference.upnvj.ac.id/index.php/ncols/article/view/1532>.

<sup>10</sup> Zulkarnaen, 2017, *Penyitaan dan Eksekusi*, CV Pustaka Setia, Bandung, hlm. 307.

<sup>11</sup> Deypend Tommy Sibuea, R.B. Sularto, dan Budhi Wisaksono, 2016, *Kebijakan Hukum Pidana Dalam Perampasan Aset Hasil Tindak Pidana Korupsi di Indonesia*, Diponegoro Law Review, Vol. 5 No. 2, <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/dlr/article/view/11101/10770>.

tanah kosong yang berada di Jl. Rasmala Raya, Tebet, Jakarta Selatan.<sup>12</sup> Diketahui tanah kosong yang berada di daerah Jakarta Selatan dibebani jaminan hak tanggungan kepada PT Bank Panin. Ahli hukum pidana Universitas Muhammadiyah Jakarta mengemukakan kepentingan yang bersifat privat harus dikesampingkan dan kepentingan negara untuk menyita barang hasil tindak pidana, selanjutnya menurut J. Satrio dalam bukunya yang berjudul *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan* mengemukakan bahwa berdasarkan Pasal 1137 KUHPerduta kedudukan dan badan hukum publik harus didahulukan hak tagihnya.<sup>13</sup> Oleh karena itu, dari uraian latar belakang diatas penulis merasa bahwa diperlukan adanya perlindungan hukum bagi kreditor, sehingga penulis mengangkat judul “**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR ATAS OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG DIRAMPAS NEGARA**”.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana perlindungan hukum kreditor apabila jaminan berupa Hak Tanggungan dirampas oleh negara akibat tindak pidana korupsi?
2. Bagaimana kepastian hukum terhadap kreditor atas pelunasan hutangnya?

## **C. Ruang Lingkup Penelitian**

Guna memberikan kejelasan mengenai objek yang menjadi fokus penelitian dalam penulisan ini, maka penulis membatasi penelitian pada kepastian hukum bagi kreditor atas pelunasan utangnya serta perlindungan hukum yang didapatkan kreditor apabila jaminan berupa hak tanggungan dirampas oleh negara karena tindak pidana korupsi.

## **D. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

---

<sup>12</sup><https://nasional.okezone.com/read/2021/06/10/337/2423199/rumah-milik-terpidana-korupsi-dana-pensiun-pertamina-dilelang-rp38-miliar>, diakses pada tanggal 11 Januari 2022 pukul 11.34 WIB.

<sup>13</sup><https://www.hukumonline.com/berita/a/hak-negara-vs-hak-kreditor--memilih-mana-yang-harus-didahulukan-ho116591?page=all>, diakses pada tanggal 11 Januari 2022 pukul 12.08 WIB.

- a. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap kreditor ketika objek jaminan Hak Tanggungan dirampas oleh negara akibat tindak pidana korupsi.
- b. Untuk mengetahui kepastian hukum terhadap kreditor atas pelunasan hutangnya.

## **2. Manfaat Penelitian**

### **a. Manfaat Teoritis**

- 1) Secara teori hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan pemahaman bagi masyarakat tentang perlindungan hukum bagi kreditor ketika negara melakukan perampasan objek jaminan hak tanggungan yang mana perjanjian jaminannya masih berjalan serta bagaimana kepastian hukum pelunasan utang
- 2) Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan pengetahuan dan informasi untuk penelitian lebih lanjut oleh mahasiswa hukum.

### **b. Manfaat Praktis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat serta menjadi pedoman atau acuan terhadap kreditor ketika terdapat objek jaminan hak tanggungan yang dirampas oleh negara akibat tindak pidana korupsi.

## **E. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian dalam penelitian ini memakai jenis penelitian yuridis normatif dengan mengkaji literatur-literatur ataupun data sekunder belaka.<sup>14</sup>

### **2. Pendekatan Masalah**

Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dengan menghubungkan peraturan perundang-undangan yang masih relevan dengan permasalahan yang diangkat. Pendekatan ini memberikan probabilitas dalam penelitian untuk menelaah atau mengamati keselarasan dan penerapan suatu perundang-undangan dalam penelitian.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudi, 2010, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 13-14.

<sup>15</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm. 133.

Sedangkan, pendekatan kasus merupakan salah satu metode penelitian yang dilakukan dengan mengulas dan menganalisis kasus-kasus yang relevan dengan isu atau permasalahan yang ingin diteliti.<sup>16</sup>

### 3. Sumber Data

Bahwa dalam penelitian ini sumber data yang digunakan adalah data sekunder yaitu data yang dipergunakan diambil melalui perantara atau pihak yang telah mengumpulkan data sebelumnya. Terdiri dari 3 (tiga) sumber bahan hukum:

#### a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoratif atau memiliki otoritas. Bahan hukum primer yang digunakan pada penelitian ini adalah berupa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dan Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, Peraturan Kejaksaan Republik Indonesia Tahun 2020 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Jaksa Agung Nomor PER-027/A/JA/10/2014 Tentang Pedoman Pemulihan Aset dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2022 tentang Tata Cara Penyelesaian Keberatan Pihak Ketiga yang Beritikad Baik Terhadap Putusan Perampasan Barang Bukti Bukan Kepunyaan Terdakwa dalam Perkara Tindak Pidana Korupsi.

#### b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder ialah bahan hukum yang dapat menjelaskan dan mendukung bahan hukum primer seperti jurnal, buku dan lain sebagainya yang masih berhubungan dengan isu atau permasalahan yang ingin diteliti.

#### c. Bahan Hukum Tersier

---

<sup>16</sup> Johnny Ibrahim, 2007, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, hlm. 306.

Bahan hukum tersier digunakan untuk melengkapi bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian ini adalah media internet.

#### **4. Cara Pengumpulan Data**

Pada penelitian ini cara pengumpulan data yang digunakan adalah dengan mengumpulkan, membaca segala informasi yang didapatkan dari berbagai sumber literatur seperti buku, artikel ilmiah, makalah dan sumber tertulis lainnya yang memiliki keterkaitan dengan penelitian.<sup>17</sup>

#### **5. Teknik Analisis Data**

Teknik analisis data merupakan proses pengolahan terhadap bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan untuk menjawab rumusan masalah. Adapun teknik analisis data yang digunakan, yaitu analisis deskriptif kualitatif, yaitu menganalisis secara deskriptif data maupun bahan-bahan hukum yang didapatkan untuk menjawab permasalahan pada penelitian.

---

<sup>17</sup>Bachtiar, 2018, *Metode Penelitian Hukum*, UNPAM PRESS, Tangerang Selatan, hlm 224.