

## **TERGERUSNYA *DROIT DE PREFERENCE* (ASAS PRIORITAS) KREDITOR, KETIKA DEBITOR TERSANGKUT TINDAK PIDANA KORUPSI**

**Habib Adjie**

*Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya, E-mail: adjieku61@gmail.com*

Naskah diterima: 23 September 2019; revisi: 16 Oktober 2019; disetujui: 18 November 2019

**DOI:** 10.28946/rpt.v%vi%i.435

### **Abstrak:**

Bahwa salah satu ciri Hak Tanggungan, yaitu kepada Kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan diberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegang jaminan (*droit de preference*), yaitu Kreditornya. Ciri seperti ini tercantum dalam kalimat terakhir Pasal 1 angka 1 UUHT, yaitu "...yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain". Kemudian ciri tersebut disebutkan pula dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT pada kalimat terakhir ditegaskan bahwa "...pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya". Kedudukan yang diutamakan bagi Kreditor menjadi menjadi tergerus ketika harta yang dijaminan utang Debitor ke Kreditor ternyata Debitor tersangkut korupsi. Harta benda milik Debitor tersebut disita atas perintah pengadilan, padahal harta benda tersebut sedang dijaminan kepada Kreditor. Jika terjadi seperti *Droit de Preference* dari Kreditor menjadi tidak diutamakan lagi karena yang harus didahulukan pemenuhannya atau pengembalianya kepada negara, yang pada akhirnya Kreditor hanya akan menerima sisanya jika ada, tapi jika tidak ada maka Kreditor akan sangat dirugikan. Dalam Pasal 19 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 31 tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi Upaya hukum yang bisa dilakukan oleh Kreditor hanyalah mengajukan/mengirimkan Surat Keberatan kepada pengadilan yang menjatuhkan sita, meskipun demikian tidak menanggihkan pelaksanaan putusan pengadilan. Dengan pengaturan seperti itu Kreditor yang beritikad baik pun dirugikan dan *droit de preference* (asas prioritas) bagi kreditor sudah tidak memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum.

**Kata kunci:** Debitor; *Droit de Preference*; Kreditor

### **Abstract:**

*Whereas one of the characteristics of the Underwriting Right, namely to the Creditor as the Holder of the Underwriting Right, is given a priority position to the guarantee holder (droit de preference), namely the Creditor. Such characteristics are listed in the last sentence of Article 1 number 1 of the UUHT, namely "... which gives a certain creditor's priority to other creditors". Then this feature is also mentioned in Article 20 paragraph (1) letter b of the UUHT in the last sentence, it is stated that "... the Holder of Mortgage with the right to precede other creditors". The preferred position for Creditors becomes eroded when the assets guaranteed by the Debtor's debt to the Creditors are found to be involved in corruption. Debtor property is confiscated by court order, even though the property is being pledged to the creditor. If something happens like Droit de Preference from a creditor becomes no longer a priority because it must be prioritized to fulfillment or return to the state, which in the end the creditor will only receive the rest if there is, but if there is no creditors will be greatly disadvantaged. In Article 19 paragraph (2) and (3) of Law Number 31 of 1999 concerning Eradication of Corruption, a legal remedy which can be carried out by Creditors is only to submit / send an Objection Letter to the court that imposed the seizure, however it does not suspend the*

*implementation of the court's decision. With such an arrangement, creditors with good intentions are disadvantaged and droit de preference (priority principle) for creditors has not provided legal protection and legal certainty.*

**Keywords:** Debitor; Droit de Preference; Creditor

## LATAR BELAKANG

Ada beberapa ciri-ciri dan sifat-sifat Hak Tanggungan dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), antara lain :

### 1. Ciri-ciri Hak Tanggungan.

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegang jaminan (*droit de preference*), yaitu Kreditornya. Ciri seperti ini tercantum dalam kalimat terakhir Pasal 1 angka 1 UUHT, yaitu ...yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Kemudian ciri tersebut disebutkan pula dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT pada kalimat terakhir ditegaskan bahwa... pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.
- b. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek Hak Tanggungan itu berada (*droit de suite*). Ciri seperti ini tercantum dalam Pasal 7 UUHT, yaitu Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada.
- c. Memenuhi Asas Spesialitas dan Publisitas. Pemenuhan Asas Spesialitas tersebut dalam muatan wajib Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), seperti yang tersebut dalam Pasal 11 UUHT yaitu :
  - 1) Identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan.
  - 2) domisili pemegang dan pemberi Hak Tanggungan.
  - 3) Jumlah utang-utang yang dijamin.
  - 4) Nilai tanggungan.
  - 5) Benda atau yang menjadi objek Hak Tanggungan.

Sedangkan Asas Publisitas dengan cara wajib didaftarkannya Hak Tanggungan pada kantor pertanahan setempat (Pasal 13 UUHT).

### d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, yaitu dengan cara :

- 1) Menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut (Pasal 6 UUHT).
- 2) Penjualan objek Hak Tanggungan secara dibawah tangan, jika dengan cara tersebut akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak (Pasal 20 ayat (2) UUHT).
- 3) Memberikan kemungkinan penggunaan Parate Eksekusi seperti yang diatur dalam Pasal 244 HIR dan 258 Rbg (Pasal 26 juncto Pasal 14 UUHT).
- 4) Objek Hak Tanggungan tidak termasuk dalam boedel kepailitan pemberi Hak Tanggungan sebelum kreditor pemegang Hak Tanggungan mengambil pelunasan dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan (Pasal 21 UUHT).

### 2. Sifat-sifat Hak Tanggungan.

- a. Tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 21 UUHT). Bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Sifat ini tidak berlaku mutlak karena ada kemungkinan untuk mengecualikan atau menyimpang dari sifat tidak dapat dibagi-bagi ini didasarkan pada Pasal 2 ayat (2) UUHT, yang dilakukan

dengan Roya Parsial. Pengecualian ini diperbolehkan jika diperjanjikan dalam APHT. Arti dari Roya Parsial ini adalah bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara mengangsur yang besarnya sama dengan nilai masing-masing satuan yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan. Bagian yang telah diangsur pembayarannya akan terbebas dari Hak Tanggungan, dan Hak Tanggungan hanya akan membebani sisa objek Hak Tanggungan sebagai jaminan utang yang belum dilunasi.

- b. Bersifat asesoir (merupakan ikutan) pada perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang. Keberadaan berakhirnya dan hapusnya Hak Tanggungan tergantung kepada utang yang dijamin pelunasannya tersebut.

Adanya ciri dan sifat Hak Tanggungan tersebut telah memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada Kreditor dan Debitor karena telah diketahui kedudukan hukum masing-masing pihak. Ciri Hak Tanggungan saat ini yang perlu dikaji yaitu mengenai kepada Kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan diberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegang jaminan (*droit de preference*) seperti tersebut dalam Pasal 1 angka 1 UUHT, yaitu ...yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain dan dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT.

*Droit de suite* berasal dari bahasa Perancis. *Droit de suite* merupakan istilah yang dikenal di negara-negara Eropa yang memiliki arti *right to follow*<sup>1</sup>: *The droit de suite literally translated as the right to follow*. Bahwa *droit de preference* merupakan salah satu ciri dari jaminan kebendaan. *Droit de preference* artinya hak kebendaan yang lebih dulu terjadi akan lebih diutamakan daripada yang terjadi kemudian atau sering juga disebut asas prioritas, dan dijelaskan pula bahwa jika debitor melakukan wanprestasi maka dalam jaminan kebendaan kreditor mempunyai hak didahulukan (*preferent*) dalam pemenuhan piutangnya di antara kreditor-kreditor lainnya dari hasil penjualan harta benda milik debitor.<sup>2</sup>

Dalam berbagai peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan diberikan batasan mengenai *droit de preference*<sup>3</sup>, yaitu :

1. Gadai (Pasal 1150 KUHPerdara) :

Gadai adalah suatu hak yang diperoleh kreditor atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh kreditor, atau oleh kuasanya, sebagai jaminan atas utangnya, dan yang memberi wewenang kepada kreditor untuk mengambil pelunasan piutangnya dan barang itu dengan mendahului kreditor-kreditor lain; dengan pengecualian biaya penjualan sebagai pelaksanaan putusan atas tuntutan mengenai pemilikan atau penguasaan, dan biaya penyelamatan barang itu, yang dikeluarkan setelah barang itu sebagai gadai dan yang harus didahulukan.

2. Fidusia (Pasal 27 Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia) :

- a) Penerima Fidusia memiliki hak yang didahulukan terhadap kreditor lainnya.

---

<sup>1</sup> Black's Law Dictionary 9th Edition.

<sup>2</sup> Frieda Husni Hasbullah, Hukum Kebendaan Perdata (Hak-Hak yang Memberi Kenikmatan), Jakarta: Ind-Hil-Co, 2005, hlm. 17.

<sup>3</sup> Pasal 1134 KUHPer disebutkan juga ada Hak Privilege yang merupakan Jaminan Khusus yang diberikan oleh undang-undang yaitu berhak untuk mendapatkan pelunasan terlebih dahulu dari hasil penjualan benda debitor (apapun itu).

- b) Hak yang didahulukan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah hak Penerima Fidusia untuk mengambil pelunasan piutangnya atas hasil eksekusi Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia.
- c) Hak yang didahulukan dari Penerima Fidusia tidak hapus karena adanya kepailitan dan atau likuidasi Pemberi Fidusia.

### 3. Hak Tanggungan (Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT) :

#### Pasal 6 :

“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

#### Penjelasan Pasal 6 :

Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

#### Pasal 20 ayat (1) huruf b :

##### (1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

### 4. Resi Gudang Pasal 1 angka 9 (UU No. 9 Tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang sebagaimana telah diubah dengan UU No. 9 Tahun 2011) :

Hak Jaminan atas Resi Gudang, yang selanjutnya disebut Hak Jaminan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada Resi Gudang untuk pelunasan utang, yang memberikan kedudukan untuk diutamakan bagi penerima hak jaminan terhadap kreditor yang lain.

Kedudukan hukum *Droit de Preference* (Asas Prioritas) menjadi agak lemah atau tergerus jika dihubungkan dengan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 31 tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi (UU Tipikor) yaitu :

- 1) Putusan pengadilan mengenai perampasan barang-barang bukan kepunyaan terdakwa tidak dijatuhkan, apabila hak-hak pihak ketiga yang beritikad baik akan dirugikan.
- 2) Dalam hal putusan pengadilan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) termasuk juga barang pihak ketiga yang mempunyai itikad baik, maka pihak ketiga tersebut dapat mengajukan surat keberatan kepada pengadilan yang bersangkutan, dalam waktu

paling lambat 2 (dua) bulan setelah putusan pengadilan diucapkan di sidang terbuka untuk umum.

- 3) Pengajuan surat keberatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) tidak menanggguhkan atau menghentikan pelaksanaan putusan pengadilan.
- 4) Dalam keadaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), hakim meminta keterangan penuntut umum dan pihak yang berkepentingan.
- 5) Penetapan hakim atas surat keberatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dapat dimintakan kasasi ke Mahkamah Agung oleh pemohon atau penuntut umum.

Mengkaitkan *Droit de Preference* (Asas Prioritas) dengan Pasal 19 UU Tipikor perlu dibahas/dikaji mengenai perlindungan hukum untuk Kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan ternyata harta benda yang jadi jaminan utang Debitor bisa disita oleh pengadilan karena Debitor korupsi jika ini diakukan seakan-akan Kreditor tidak punya perlindungan hukum yang memadai, dengan demikian agar Kreditor tidak berada dalam pihak yang dirugikan harus ada upaya hukum dari kreditor, karena jika tidak ada perlindungan hukum tersebut Kreditor akan mengalami kerugian, dan upaya hukum yang harus dilakukan kreditor agar pemenuhan hak-haknya bisa terjamin.

Masalahnya kemudian apa perlindungan hukum Kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap objek jaminan dari Debitor yang disita oleh negara dalam tindak pidana korupsi. Serta apa upaya hukum yang dapat dilakukan Kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap objek jaminan yang disita oleh negara dalam Debitor tersangkut tindak pidana korupsi.

## ANALISIS DAN DISKUSI

### **Perlindungan Hukum Kreditor Pemegang Hak Tanggungan terhadap Objek Jaminan dari Debitor yang Disita oleh Negara dalam Tindak Pidana Korupsi**

Bahwa Kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan telah memperoleh perlindungan yang sangat memadai berdasarkan Gadai (Pasal 1150 KUHPdata), Fidusia (Pasal 27 Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia) dan Hak Tanggungan (Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT) jika Debitor tidak tersangkut tindak pidana Korupsi, tapi ketika Debitor tersangkut tindak pidana korupsi perlindungan hukum untuk Kreditor seperti tersebut di atas menjadi berkurang, artinya asas *droit de preference* (asas prioritas) untuk kreditor menjadi tergerus. Debitor yang tersangkut tindak pidana korupsi bisa diilustrasikan sebagai berikut :

Debitor sebelumnya telah punya usaha sendiri dan bisa membeli beberapa asset (tanah), untuk memperluas bidang usahanya Debitor mengajukan kredit ke lembaga perbankan (bank), atas kreditnya tersebut yang dikabulkan bank, kemudian tanahnya dijadikan jaminan dan dibebani Hak Tanggungan. Setelah sukses sebagai pengusaha, ternyata Debitor tergiur untuk menjadi anggota legislatif, masuk sebagai anggota partai politik (parpol) dan terpilih jadi anggota legislatif. Pada waktu jadi anggota legislatif melakukan korupsi “berjamaah” dan terbukti melakukan korupsi, dan semua harta yang ada termasuk yang sedang dijaminan ke bank disita dan dirampas oleh pengadilan yang selanjutnya akan dilelang untuk memberikan ganti rugi kepada negara.

Debitor telah menjadi anggota legislatif, kemudian secara “berjamaah” terlibat korupsi. Uang hasil korupsinya dibelikan asset (tanah dan rumah). Dan asset tersebut juga dijadikan oleh Debitor dijadikan jaminan hutang ke bank. Debitor ternyata terbukti melakukan tindak pidana korupsi, semua harta yang ada termasuk yang sedang dijaminan ke bank disita dan

dirampas oleh pengadilan yang selanjutnya akan dilelang untuk memberikan ganti rugi kepada negara.

Satu dari dua ilustrasi tersebut bisa dikaitkan dengan Putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor : 70/Pdt.BTH/2015/PN.Bit yang telah diajukan Kasasi dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2701 K/Pdt/2017 antara PT. Bank Panin Indonesia Tbk., melawan Pemerintah Republik Indonesia cq. Kejaksaan Agung R.I. cq. Kejaksaan Tinggi Sulawesi Utara cq. Kepala Kejaksaan Negeri Bitung dan Mohammad Hasan Rahmat. PT. Bank Panin Indonesia Tbk. merupakan pemegang hak tanggungan atas 1 rumah dengan sertifikat hak milik atas nama Mohammad Hasan Rahmat. Namun atas tanah tersebut, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bitung Nomor 60/Pen.Pid/2014/PN.Btg telah dilakukan penyitaan karena terbukti merupakan hasil tindak pidana korupsi oleh Sdr. Subchan, S.E. (Subchan, S.E. membayar uang muka untuk rumah), selanjutnya Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor : 18/Pid-Sus-TPK/2014/PN.Mdo (terkait kasus korupsi) dalam amarnya menyatakan bahwa rumah tersebut dirampas untuk negara untuk kemudian dilelang. Dalam Putusannya hakim menyatakan sahnya hak jaminan dan tidak berlakunya Penetapan PN Manado dalam pertimbangan hukumnya Hakim menyatakan sebagai berikut:

Kreditor mempunyai hak istimewa atas objek hak tanggungan dan harus dilindungi oleh hukum, serta terhadap objek hak tanggungan dalam perkara a quo tidaklah dapat dilakukan penyitaan, hal mana sejalan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 1731/K/Pdt/2011 tanggal 14 Desember 2011, maka terhadap pelawan dapat dinyatakan sebagai pelawan yang baik dan benar.

Berdasarkan 2 (dua) ilustrasi tersebut baik harta yang dibeli bukan hasil dari korupsi tapi karena dijadikan jaminan hutang Debitor ke bank atau harta yang dibeli dari hasil korupsi yang kemudian dijadikan jaminan hutang Debitor ke bank, pada akhirnya akan disita oleh pengadilan kemudian di lelang dan hasil lelang akan diserahkan kepada negara.

Jika hal tersebut terjadi, maka Kreditor akan tetap berada pada pihak yang dirugikan, karena berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 31 tahun 1999 UU Tipikor, yang dalam substansi pasal tersebut Kreditor bisa disebut sebagai “pihak ketiga yang beritikad baik” hanya bisa mengajukan surat keberatan, yang tidak menangguhkan pelaksanaan putusan, dengan ketentuan tersebut Kreditor telah tergerus hak-haknya untuk memperoleh pengembalian atau menagih hutang kepada Debitor, karena kepentingan negara lebih diutamakan.

Berdasarkan Pasal 18 sampai dengan 19 UUHT ditegaskan tentang hapus atau hilangnya Hak Tanggungan, yaitu :

Pasal 18 :

(1) Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:

hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;

dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;

pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;

hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

(2) Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.

(3) Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karenapermohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agarhak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19.

(4) Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibeban Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

Pasal 19:

Pembeli obyek Hak Tanggungan, baik dalam suatu pelelangan umum atas perintah Ketua Pengadilan Negeri maupun dalam jual beli sukarela, dapat meminta kepada pemegang Hak Tanggungan agar benda yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian.

Pembersihan obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan pernyataan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan yang berisi dilepaskannya Hak Tanggungan yang membebani obyek Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian.

Apabila obyek Hak Tanggungan dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan dan tidak terdapat kesepakatan di antara para pemegang Hak Tanggungan tersebut mengenai pembersihan obyek Hak Tanggungan dari beban yang melebihi harga pembeliannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembeli benda tersebut dapat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan untuk menetapkan pembersihan itu dan sekaligus menetapkan ketentuan mengenai pembagian hasil penjualan lelang di antara para yang berpiutang dan peringkat mereka menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Permohonan pembersihan obyek Hak Tanggungan dari Hak Tanggungan yang membebaniya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dapat dilakukan oleh pembeli benda tersebut, apabila pembelian demikian itu dilakukan dengan jual beli sukarela dan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan para pihak telah dengan tegas memperjanjikan bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf f.

Dalam hal ini perlu juga dikaitkan dengan Pasal 1 angka 16 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (KUHAP) mendefinisikan penyitaan sebagai:

Serangkaian tindakan penyidik untuk mengambil alih dan atau menyimpan di bawah penguasaannya benda bergerak atau tidak bergerak, berwujud atau tidak berwujud untuk kepentingan pembuktian dalam penyidikan, penuntutan dan peradilan.

Penyitaan merupakan suatu upaya paksa (*dwang middelen*) yang berpotensi untuk melanggar hak asasi manusia, oleh karena itu terdapat pembatasan terhadap barang-barang yang dapat disita yang diatur dalam Pasal 39 KUHAP meliputi yang dapat dikenakan penyitaan adalah:

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

Benda yang berada dalam sitaan karena perkara perdata atau karena pailit dapat juga disita untuk kepentingan penyidikan, penuntutan dan mengadili perkara pidana, sepanjang memenuhi ketentuan ayat (1).

Seharusnya menurut hukum terhadap hak tanggungan tidak dapat diletakkan sita (sita jaminan maupun sita eksekusi). Alasannya adalah karena tujuan dari (diperkenalkannya) hak jaminan pada umumnya dan khususnya hak tanggungan itu sendiri. Tujuan dari Hak Tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditor yang menjadi pemegang Hak Tanggungan itu untuk didahulukan dari kreditor-kreditor lain. Bila terhadap Hak Tanggungan itu dimungkinkan sita oleh pengadilan, berarti pengadilan mengabaikan bahkan meniadakan kedudukan yang diutamakan dari kreditor pemegang hak tanggungan.<sup>4</sup>

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Surabaya nomor 1025/Pdt.G/2012/PN.Sby, disebutkan bahwa asas *droit de suite* memberikan kepastian kepada kreditor mengenai haknya untuk memperoleh pelunasan dari hasil penjualan atas tanah penguasaan fisik atau hak atas tanah penguasaan yuridis, yang menjadi objek hak tanggungan bila debitor wanprestasi, sekalipun tanah atau hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan itu dijual oleh pemiliknya atau pemberi hak tanggungan kepada pihak ketiga.

Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1731K/Pdt/2011 menegaskan bahwa objek jaminan kredit yang telah dibebani hak tanggungan yang telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan, memiliki hak dan kepentingan yang melekat dan harus mendapat perlindungan hukum, sebagaimana tersebut dalam kaedah hukumnya sebagai berikut:

Suatu objek sengketa dalam perkara *a quo* yang telah diletakkan Sertifikat Hak Tanggungan, menjadi hak utama bagi pemegang hak tanggungan untuk dijadikan pelunasan kewajiban hukum debitor, oleh karena hak debitor atas objek hak tanggungan dipandang secara hukum berpindah kepada pemegang hak tanggungan (kreditor);

Oleh karena itu kreditor mempunyai hak istimewa atas penjualan objek hak tanggungan untuk pelunasan kewajiban hukum debitor adalah harus dilindungi oleh hukum.

Jika kita tarik kesimpulan dari sisi barang sitaan sebagai suatu benda dengan jaminan hak tanggungan, maka terhadap benda itu melekatlah kedudukan untuk didahulukan sekalipun benda tersebut disita tidak membuat kreditor kehilangan hak tanggungannya karena hak tanggungan tersebut terus melekat pada objek tersebut kecuali diadakan penghapusan tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 18 UUHT.

Ketika benda yang disita tersebut kemudian diputus dirampas untuk negara, merujuk pada jurisprudensi di atas dapat disimpulkan bahwa sita pidana terhadap benda yang

---

<sup>4</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-asas Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Bandung: Alumni, 1999, hlm. 40-41.

didalamnya terdapat hak tanggungan, tidak serta merta menghilangkan kedudukan pemegang hak tanggungan sebagai pihak yang memiliki hak terhadap hak tanggungan tersebut tetap ada dan tidak hilang dan tanggung jawab untuk melunasi hak tanggungan tersebut masih berada pada debitor. Hanya mungkin Kreditor harus menempuh jalan lebih panjang, misalnya jika harta benda Debitor tidak tersisa lagi, tapi semuanya dirampas oleh Negara, maka Kreditor masih bisa menggugat Debitor ke pengadilan.

Meskipun demikian sedikit demi sedikit *droit de preference* (asas prioritas) telah tergerus oleh Pasal 19 Undang-Undang Nomor 31 tahun 1999 (UU Tipikor) karena ada kepentingan negara yang harus didahulukan.

### **Upaya Hukum yang dapat Dilakukan Kreditor Pemegang Hak Tanggungan terhadap Objek Jaminan yang Disita oleh Negara dalam Debitor Tersangkut Tindak Pidana Korupsi**

Upaya hukum tersebut perlu ditempuh jika dan hanya jika ternyata harta Debitor yang dijadikan jaminan utang kepada Kreditor di sita semuanya oleh pengadilan yang kemudian dilelang dan diserahkan kepada kas Negara, yang berarti Kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan hanya bisa “gigit jari” saja. Meskipun dalam hal ini Kreditor sebagai “pihak yang beritikad baik” masih diberi kesempatan untuk mengajukan surat keberatan kepada pihak pengadilan, dan surat keberatan tersebut tidak menunda pelaksanaan eksekusi atas harta debitor. Kecuali harta yang disita tidak terkait dengan perkara pidana yang bersangkutan. Pasal 19 Undang-Undang Nomor 31 tahun 1999 (UU Tipikor) pada satu sisi diberi kesempatan kepada Kreditor untuk memperjuangkan haknya, tapi pada sisi yang lain langsung ditutup lagi artinya sebenarnya peluang tersebut tidak ada.

Terhadap harta Debitor yang “habis” disita dan dilelang kemudian hasilnya diserahkan kepada negara, sebenarnya hak pemegang Hak Tanggungan untuk memperoleh pelunasan sudah tidak ada lagi, bahkan bisa disebutkan sebagai Hak Tanggungan yang “bodong”, sehingga dalam hal ini perlu ada upaya hukum yang harus dilakukan.

Upaya hukum yang bisa dilakukan oleh kreditor antara lain adalah melakukan gugatan perdata (melalui jalur litigasi) terhadap putusan pengadilan yang telah melakukan ”penyitaan terhadap objek jaminan hak tanggungan tersebut.<sup>5</sup> Tapi upaya hukum dengan mengajukan upaya hukum keberatan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) UU Tipikor akan mengalami jalan terjal, karena telah dibatasi oleh ayat (3) pasal tersebut. Jadi menempuh upaya hukum seperti dalam Pasal 19 UU Tipikor hanya untuk “menangkap angin lalu” dan sebagai pasal “PHP (Pemberi Harapan Palsu)”.

Jika cara sebagaimana tersebut di atas kemungkinan berhasilnya sangat kecil, maka bisa juga ditempuh dengan cara menggugat secara perdata Debitor ke pengadilan negeri dengan merujuk kepada

Pasal 1131 KUH Perdata:

“Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada, maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”

Pasal 1132 KUH Perdata:

---

<sup>5</sup> Muhammad Nurjadi, *Kedudukan Objek Hak Tanggungan; Dalam Perjanjian Kredit Perbankan*, Pustaka Ilmu, Jakarta, -2008, hal. 4

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangannya itu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”.

Pasal 1134 KUH Perdata:

“Hak istimewa ialah suatu hak yang oleh undang-undang diberikan kepada seorang berpiutang sehingga tingkatnya lebih tinggi daripada orang yang berpiutang lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutangnya. Gadai dan hipotik adalah lebih tinggi daripada hak istimewa, kecuali dalam hal-hal di mana oleh Undang-Undang ditentukan sebaliknya”.

Pasal 1135 KUH Perdata:

“Di antara orang-orang berpiutang yang diistimewakan, tingkatannya diatur menurut berbagai-bagai sifat hak-hak istimewanya”

Secara teoritis berdasarkan pasal-pasal tersebut di atas, Kreditor dapat digolongkan menjadi 3 (tiga) bagian yaitu :

1. Kreditor Separatis yaitu kreditor pemegang jaminan kebendaan berdasarkan Pasal 1134 ayat (2) KUH Perdata. Jaminan-jaminan kebendaan yang ada di Indonesia sekarang :
  - a. Gadai (Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1160 KUH Perdata);
  - b. Fidusia (UU No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia);
  - c. Hak Tanggungan (UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah)
  - d. Hipotik Kapal (Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232 KUH Perdata)
  - e. Resi Gudang (UU No. 9 Tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang sebagaimana telah diubah dengan UU No. 9 Tahun 2011)
2. Kreditor Preferen yaitu kreditor yang mempunyai hak mendahului karena sifat piutangnya oleh undang-undang diberi kedudukan istimewa. Kreditor Preferen terdiri dari Kreditor preferen khusus, sebagaimana diatur dalam Pasal 1139 KUH Perdata, dan Kreditor Preferen Umum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1149 KUH Perdata.
3. Kreditor Konkuren yaitu kreditor yang tidak termasuk dalam Kreditor Separatis dan Kreditor Preferen (Pasal 1131 jo. Pasal 1132 KUH Perdata).

Perbedaan kreditor separatis dengan kreditor konkuren adalah kreditor separatis memiliki hak untuk melakukan eksekusi objek jaminannya dan mendapatkan pembayaran piutang terlebih dahulu daripada kreditor konkuren. Pembagian hasil penjualan dilakukan berdasarkan urutan prioritas di mana kreditor yang kedudukannya lebih tinggi mendapatkan pembagian lebih dahulu dari kreditor lain yang kedudukannya lebih rendah, dan antara kreditor yang memiliki tingkatan yang sama memperoleh pembayaran dengan asas prorata (*pari passu prorata parte*).

Kreditor dengan cara menggugat Debitor tersebut harus diperhatikan juga, apakah Debitor masih punya asset atau tidak (baik barang bergerak atau tidak bergerak). Kalau ternyata Debitor sudah tidak punya harta lagi tapi tetap digugat, gugatan Kreditor hanya menang di atas kertas saja. Jika hal seperti itu terjadi, maka Kreditor harus senantiasa memantau apakah Debitor punya harta lagi atau tidak. Dan bisa saja sebenarnya Debitor punya harta yang lain tapi disembunyikan atau di atasnamakan subjek hukum lain.

Sehingga upaya hukum apapun yang dilakukan oleh Kreditor akan menempuh jalan panjang dan berliku. Pada sisi yang lain jika tetap Debitor tidak bisa membayarnya dan digugatpun sudah tidak punya harta lagi, dalam catatan kreditur akan tetap tercatat sebagai kredit macet. Sampai suatu saat dinyatakan dihapusbukukan. Lebih jauh lagi akan menimbulkan masalah lainnya, jika yang jadi Kreditor (bank swasta) maka akan jadi resiko bisnis, tapi jika bank BUMN apakah akan tetap sebagai resiko bisnis atau kerugian Negara.

## **KESIMPULAN**

Perlindungan hukum bagi Kreditor jika objek jaminan dari Debitor disita oleh negara karena terkait tindak pidana korupsi yang dilakukan oleh Debitor yaitu mengajukan keberatan terhadap putusan pengadilan yang telah melakukan penyitaan terhadap objek jaminan hak tanggungan tersebut. Meskipun dalam hal ini upaya tersebut tidak menanggihkan pelaksanaan putusan.

Upaya hukum yang dapat diajukan ketika upaya hukum mengajukan keberatan yang kemungkinan berhasilnya sangat kecil, yaitu dengan mengajukan gugatan perdata terhadap harta kekayaan lain milik Debitor (dengan catatan Debitor masih mempunyai harta kekayaan) agar dapat dilakukan penyitaan oleh pengadilan untuk mengambil pelunasan hutang debitor dalam hal gugatan sita jaminan. Meskipun dalam hal ini akan menempuh jalan panjang dan lama, karena bisa saja Kreditor jika kalah akan menempuh segala upaya hukum.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Andi Hamzah. 1995. "Delik-delik Tersebar Di Luar KUHP dengan Komentar". Jakarta: Pradnya Paramita.
- \_\_\_\_\_. 2007. "Pemberantasan Korupsi Melalui Hukum Pidana Nasional dan Internasional". Jakarta: RadjaGrafindo Persada.
- \_\_\_\_\_. 2008. "Asas-asas Hukum Pidana" Jakarta: Rineka Cipta.
- Alfitra. 2011. "Hukum Pembuktian Dalam Beracara Pidana, Perdana dan Korupsi di Indonesia". Jakarta: Raih Asa Sukses.
- Barda Nawawi Arief. 2003. "Kapita Selektta Hukum Pidana". Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Chairul Huda. 2008. "Dari Tiada Pidana Tanpa Kesalahan Menuju Kepada Tiada Pertanggungjawaban Pidana Tanpa Kesalahan". Jakarta: Kencan.
- Chaerudin, dkk. 2008. "Strategi Pencegahan dan Penegakan Hukum Tindak Pidana Korupsi". Bandung: Refika Aditama.
- Evi Hartanti. 2009. "Tindak Pidana Korupsi". Jakarta: Sinar Grafika.
- Frieda Husni Hasbullah. 2005. "Hukum Kebendaan Perdata (Hak-Hak yang Memberi Kenikmatan)". Jakarta: Ind-Hil-Co.
- Habib Adjie. 1999. "Pemahaman Terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan" Bandung: Mandar Maju.
- , 2000. "Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah". Bandung: Mandar Maju.
- H. Salim HS. 2004. "Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia". Jakarta: Raja Grafindo Persada.

- Hasanudin Rahman. 2008. "Jaminan Kebendaan Dalam Perjanjian Kredit Perbankan". Bandung: Bumi Aksara.
- J. Satri. 1993. "Parate Eksekusi Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet". Bandung: Citra Aditya.
- . 1997. "Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I". Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Komariah Emong Sapardjaja. 2002. "Ajaran Sifat Melawan Hukum Materiel dalam Hukum Pidana Indonesia". Bandung: Alumni.
- Leden Marpaung. 2004. "Tindak Pidana Korupsi Pemberantasan dan Pencegahan". Jakarta: Djambatan.
- Muhammad Nurmadi. 2008. "Kedudukanp Objek Hak Tanggungan; Dalam Perjanjian Kredit Perbankan". Jakarta: Pustaka Ilmu.
- M. Yahya Haraha. 1991. "Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata". Jakarta: Gramedia.
- Mardianto Rustandi. 2009. "Gugatan Pihak Ketiga Terhadap Penyitaan Objek Hak Tanggungan Milik Debitor yang Terkait Kasus Korupsi". Surabaya: Media Ilmu.
- P.A.F. Lamintang. 1997. "Dasar-Dasar Hukum Pidana Indonesia". Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Rachmadi Usman. 2001. "Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia". Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Sutan Remy Sjahdeini. 1999. "Hak Tanggungan: Asas-asas Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)". Bandung: Alumni.