

**ANALISIS YURIDIS PENYITAAN OBJEK HAK ATAS
TANAH YANG TELAH DIJAMINKAN HAK
TANGGUNGAN KARENA TERINDIKASI TINDAK
PIDANA KORUPSI (STUDI KASUS PUTUSAN
NOMOR 2701 K/Pdt/2017)**

***JURIDICAL ANALYSIS OF THE CONFISCATION OF
THE LAND RIGHTS SECURED AS OBJECT OF
MORTGAGE RIGHTS FOR INDICATION OF
CRIMINAL ACT OF CORRUPTION (A CASE STUDY
ON THE VERDICT OF THE SUPREME COURT OF
THE REPUBLIC OF INDONESIA NUMBER
2701/K/Pdt/2017)***

Tiffany, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum
Universitas Sumatera Utara, Jalan Sivitas Akademika No.9 Medan
tiffmforever@gmail.com

Naskah diterima: 14 November 2023

Revisi: 23 November 2023

Disetujui: 28 November 2023

ABSTRAK

Perjanjian kredit membutuhkan perjanjian tambahan/*accessoir* yang berupa perjanjian jaminan. Kegunaan jaminan ialah apabila pada suatu saat seorang debitur melakukan wanprestasi (cidera janji) secara disengaja (sadar) atau tidak disengaja, maka bank akan mengeksekusi jaminan sebagai pelunasan atas hutang debitur. Untuk membebaskan hak jaminan terhadap hak atas tanah digunakan istilah Hak Tanggungan. Hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Jaminan hak tanggungan yang terindikasi merupakan hasil dari tindak pidana korupsi menyebabkan objek jaminan disita oleh Negara melalui penetapan penyitaan yang dikeluarkan oleh pengadilan negeri Bitung. Hal ini menimbulkan kerugian terhadap pemilik hak atas tanah dan juga terhadap kreditor, maka itu dalam penelitian ini akan dilakukan analisis terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2701 K/Pdt/2017.

Jenis penelitian tesis ini menggunakan penelitian hukum yuridis normatif, yang mencakup penelitian terhadap asas-asas dalam jaminan kebendaan. Sifat penelitian tesis ini adalah penelitian deskriptif analitis. Bahan hukum yang menjadi kajian dalam penelitian tesis ini adalah Undang-Undang No. 4 Tahun

1996 tentang Hak Tanggungan dan Undang-Undang No. 31 Tahun 1999 Jo. Undang-Undang No. 20 Tahun 2001 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi. Penelitian ini membahas serta menganalisis mengenai perlindungan hukum terhadap debitur yang beritikad baik dan akibat hukum terhadap kreditur selaku pemegang hak tanggungan apabila objek jaminan disita dan dirampas oleh Negara untuk dilelang karena berkaitan dengan tindak pidana korupsi.

Dari hasil penelitian diketahui bahwa objek jaminan hak tanggungan merupakan hak daripada kreditur karena didalamnya melekat hak-hak dan kepentingan kreditur sebagai jaminan atas pelunasan hutang debitur. Oleh karena itu putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yang menyatakan bahwa penyitaan terhadap objek jaminan tidak sah merupakan putusan yang tepat. Hal ini dikarenakan pada objek jaminan telah melekat hak kreditur selaku pemegang hak tanggungan. Debitur selaku pemilik hak atas tanah yang beritikad baik juga sepatutnya memperoleh perlindungan hukum karena ia memperoleh hak atas tanah tanpa mengetahui asal dari perolehan hak atas tanah tersebut dari penjual.

Kata Kunci : Hak Tanggungan, Penyitaan, Tindak Pidana Korupsi.

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Adanya kredit didasarkan pada perjanjian antara bank dan nasabahnya yang menimbulkan hak dan kewajiban kedua belah pihak. Perjanjian mengenai kredit ini dikenal dengan nama perjanjian kredit.¹ Dalam praktek pinjam-meminjam dibutuhkan jasa notaris selaku pembuat akta perjanjian kredit. Dilihat dari bentuknya, perjanjian kredit perbankan pada umumnya menggunakan bentuk

perjanjian baku (*standard contract*).

Berkaitan dengan itu, memang dalam praktiknya bentuk perjanjian telah disediakan oleh pihak bank sebagai kreditur sedangkan debitur hanya mempelajari dan memahaminya dengan baik.²

Hubungan hukum antara debitur dengan kreditur didasarkan atas adanya suatu perjanjian di antara mereka. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1339 *juncto* Pasal 1347 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, “suatu perjanjian tidak hanya

¹ Gatot Supramono, *Tindak Pidana Korupsi Di Bidang Perkreditan*, Alumni, Bandung, 1997, hal. 37.

² Hermansyah, *Edisi Revisi Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008, hal. 71-72.

mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.” Jadi dalam hubungan hukum antara debitur dengan kreditur, para pihak berkewajiban melaksanakan hak dan kewajibannya masing-masing, baik mengenai hal-hal yang dengan tegas disebutkan dalam perjanjian yang dibuat secara tertulis, maupun menurut kebiasaan yang berlaku dan diterima secara umum.³

Perjanjian kredit membutuhkan perjanjian tambahan/*accessoir* yang berupa perjanjian jaminan. Hartono Hadisoeparto berpendapat bahwa jaminan adalah “sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.”⁴

³ Wafiya, “Perlindungan hukum bagi nasabah yang mengalami kerugian dalam transaksi perbankan melalui internet”, *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, 56, XIV, April 2012, hal. 43.

⁴Hartono Hadisoeparto dalam H. Salim HS., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2017, hal. 22

Undang-Undang Pokok Agraria nomor 5 tahun 1960 (selanjutnya disebut UUPA) menyatakan hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan dapat dibebani hak tanggungan (*hipotek/credietverband*) untuk menjamin pelunasan suatu utang.⁵ Fungsi utama dari jaminan adalah untuk meyakinkan bank atau kreditur bahwa debitur mempunyai kemampuan untuk melunasi kredit yang diberikan kepadanya sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disepakati bersama”.⁶

Hak tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.⁷

Berdasarkan keterangan di atas, sita atas barang hasil korupsi bukan merupakan salah satu penyebab hapusnya hak jaminan baik hak tanggungan, yang berarti hak

⁵ Effendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta, 1987, hal. 2.

⁶ Hermansyah, *Op.cit.*, hal. 74.

⁷ C.S.T. Kansil, *Pokok-pokok Hak Tanggungan Atas Tanah Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1997, hal. 23.

kreditur pemegang hak tanggungan tidaklah hapus dan tetaplah ada terhadap barang jaminan.

Penelitian ini difokuskan pada putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 2701K/Pdt/2017 sebagai kasus yang akan diteliti. Kasus ini membahas mengenai objek hak atas tanah yang terindikasi hasil tindak pidana korupsi. Yang menjadi permasalahan adalah objek hak atas tanah tersebut telah dijadikan sebagai jaminan pelunasan hutang debitur pada Bank Panin. Objek hak atas tanah tersebut awalnya merupakan milik saudara Subchan kemudian beliau menjual objek hak atas tanah tersebut kepada menantunya, yaitu Debitur Mohamad Hasan Rahmat. Ternyata diketahui bahwa objek hak atas tanah tersebut diperoleh melalui hasil tindak pidana korupsi yang dilakukan oleh saudara Subchan. Putusan Pengadilan Negeri Manado nomor 18/Pid-Sus-Tpk/2014/PN.Mdo dalam amarnya menyatakan bahwa rumah tersebut dirampas untuk Negara untuk kemudian dilelang. Maka Pengadilan Negeri Bitung menetapkan bahwa objek atas tanah tersebut harus disita

dan dilelang dengan mengeluarkan izin penyitaan berdasarkan penetapan nomor 60/Pen.Pid/2014/PN.Btg.

Berdasarkan penetapan tersebut, Bank Panin selaku pemegang hak tanggungan merasa dirugikan sehingga perwakilan dari Bank Panin mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bitung yang dalam putusannya nomor 70/Pdt.BTH/2015/PN.Bit menyatakan bahwa perjanjian yang dilakukan antara Debitur dan Bank Panin adalah sah menurut hukum, objek jaminan hak atas tanah yang telah dijaminkan dengan hak tanggungan juga dinyatakan sah secara hukum, sementara izin penyitaan yang didasarkan pada Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bitung tersebut di atas tanggal 03 April 2014 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap objek jaminan hak tanggungan tersebut. Putusan pada tingkat Banding yang diajukan oleh Kejaksaan Agung Republik Indonesia dan Debitur isinya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bitung sebelumnya.

B. Rumusan Masalah

Adapun permasalahan yang akan diteliti lebih lanjut dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap debitur selaku pembeli yang beritikad baik dalam hal objek jaminan disita oleh negara?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap kreditur dalam hal objek jaminan disita oleh Negara terkait dengan tindak pidana korupsi?
3. Bagaimana analisis hukum pertimbangan hakim dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2701 K/PDT/2017?

C. Metode Penelitian

Metodologi adalah ilmu tentang metode. Metode merupakan “cara atau upaya untuk melakukan sesuatu. Cara melakukan ini sesuai dengan karakter ilmu. Metodologi dapat mempengaruhi permasalahan penelitian yang digunakan oleh peneliti.”⁸

1. Jenis dan Sifat Penelitian.

Dalam melakukan penelitian tesis terdapat beberapa jenis penelitian, yaitu penelitian yuridis normatif dan penelitian yuridis empiris atau sosiologis. Penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka, dapat dinamakan penelitian hukum yuridis normatif atau penelitian hukum kepustakaan.⁹

2. Sumber Data.

Penelitian ini menggunakan data sekunder yang berkaitan dengan objek hak atas tanah yang terindikasi hasil tindak pidana korupsi yang telah dijamin hak tanggungan. Adapun data sekunder tersebut diperoleh dari:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, yang terdiri dari:

- 1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT)

⁸ H. Ishaq, *Metode Penelitian Hukum Penulisan Skripsi, Tesis, serta Disertasi*, Alfabeta, Bandung, 2017, hal. 47.

⁹ Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2013, hal. 13.

- 2) Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (KUHP)
 - 3) Undang-undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi (UU Tipikor)
 - 4) Kitab Undang-undang Hukum Perdata
 - 5) Kitab Undang-undang Hukum Pidana
 - 6) Putusan Mahkamah Agung (MA) Republik Indonesia Nomor 2701 K/Pdt/2017 dan sebagainya.
- b. Bahan hukum sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti: Rancangan Undang-undang, hasil-hasil penelitian, karya dari kalangan hukum, dan sebagainya.
- c. Bahan hukum tertier atau bahan hukum penunjang mencakup:
- 1) Bahan-bahan yang memberi petunjuk-petunjuk maupun penjelasan terhadap hukum primer dan sekunder.

Contohnya: Kamus, Ensiklopedia, dan lain-lain.

- 2) Bahan-bahan primer, sekunder dan tertier (penunjang) di luar bidang hukum, misalnya yang berasal dari bidang: Sosiologi, Filsafat, Ekologi, Teknik, dan lain sebagainya, yang dipergunakan untuk melengkapi ataupun menunjang data penelitian.¹⁰

II. PEMBAHASAN

A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata, suatu perjanjian adalah “suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.” Perjanjian merupakan sumber perikatan, di sampingnya sumber-sumber lain. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya. Perkataan kontrak lebih sempit

¹⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta, 1990, hal. 41.

karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan yang tertulis.¹¹

1. Perjanjian dan Syarat-syarat Sahnya Perjanjian

Berdasarkan ketentuan Pasal 1233 KUH Perdata, tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang. Mengenai perikatan-perikatan yang lahir dari perjanjian atau persetujuan, pembentuk undang-undang memberikan aturan umumnya, antara lain seperti yang disebutkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya suatu perikatan. Adapun untuk perikatan-perikatan yang lahir dari undang-undang, pembentuk undang-undang tidak menentukan aturan umumnya karena perikatan ini sesuai dengan namanya perikatan yang bersumber dari undang-undang maka isinya terlepas dari kemauan dari para pihak.¹²

J. Satrio membedakan perjanjian dalam arti luas dan sempit. Dalam arti luas, suatu perjanjian berarti “setiap perjanjian yang

menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki (atau dianggap dikehendaki) oleh para pihak.” Dalam arti sempit, “perjanjian hanya ditujukan kepada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan hubungan harta kekayaan saja sebagaimana diatur dalam Buku III KUH Perdata.”¹³

2. Asas-asas dalam Perjanjian.

Perjanjian, baik dalam pembuatan maupun pelaksanaannya harus berdasarkan kepada asas-asas yang telah ditentukan. Asas-asas kontrak atau perjanjian yang dikandung Pasal 1338 KUH Perdata sebagai berikut:¹⁴

- a. Asas konsensualisme;
- b. Asas *pacta sunt servanda*;
- c. Asas kebebasan berkontrak;
- d. Asas iktikad baik.

Suatu perjanjian yang dibuat secara sah harus didasarkan kepada asas-asas perjanjian sebagaimana

¹¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1996, hal. 1.

¹² I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hal. 88

¹³ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian, Buku I*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal. 28.

¹⁴ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UI Press, Yogyakarta, 2014, hal. 84.

yang telah diuraikan diatas. Asas-asas tersebut mempunyai peranan yang penting dalam pembuatan perjanjian agar suatu perjanjian dapat terlaksana dengan baik tanpa menimbulkan konflik. Dengan asas kebebasan berkontrak, semua pihak dapat membuat perjanjian serta menentukan isi perjanjian tersebut. Asas konsensualisme menyatakan bahwa "perjanjian telah terjadi sejak adanya konsensus atau kata sepakat yang diucapkan oleh para pihak."¹⁵

Dengan asas kekuatan mengikatnya kontrak, para pihak yang mengikatkan diri harus melaksanakan perjanjian yang mereka buat layaknya undang-undang bagi mereka. Asas iktikad baik menyatakan bahwa "perjanjian harus didasari dengan kejujuran dan isi perjanjian harus dibuat secara rasional dan patut sehingga dapat dilaksanakan oleh para pihak dalam perjanjian tersebut."¹⁶

B. Tinjauan umum tentang sita/penyitaan.

¹⁵ I Ketut Oka Setiawan, *Op. Cit.*, hal. 46

¹⁶ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, *Op. Cit.*, hal. 150.

1. Pengertian penyitaan

Penyitaan adalah "tindakan hukum dalam proses penyidikan yang dilakukan oleh penyidik untuk menguasai secara hukum atas suatu barang, baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak yang diduga terkait erat dengan tindak pidana yang sedang terjadi."¹⁷ Pengertian penyitaan menurut hukum positif dirumuskan dalam pasal 1 butir ke 16 KUHAP yang berbunyi penyitaan adalah "serangkaian tindakan penyidik untuk mengambil alih dan atau menyimpan di bawah penguasaannya benda bergerak atau tidak bergerak, berwujud atau tidak berwujud, untuk kepentingan pembuktian dan penyidikan, penuntutan, dan peradilan."

2. Jenis-jenis penyitaan

Undang-undang membedakan beberapa jenis penyitaan, diantaranya:¹⁸,

a. Penyitaan biasa

¹⁷ Hartono, *Penyidikan dan Penegakan Hukum Pidana Melalui Pendekatan Hukum Progresif*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hal. 182.

¹⁸ M. Yahya Harahap, *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHAP Penyidikan dan Penuntutan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hal. 266.

Penyitaan biasa merupakan penyitaan dengan aturan umum, adapun tata cara pelaksanaan penyitaan biasa dapat diuraikan sebagai berikut:

- 1) Harus ada surat izin penyitaan dari Ketua Pengadilan Negeri. Sebelum diadakannya penyitaan oleh penyidik, maka harus terlebih dahulu meminta izin Ketua Pengadilan Negeri setempat. Dalam permintaan tersebut harus dijelaskan alasan-alasan dilakukannya penyitaan.¹⁹
- 2) Memperlihatkan atau menunjukkan tanda pengenal.
- 3) Memperlihatkan benda yang akan disita.
- 4) Penyitaan dan memperlihatkan benda sitaan harus disaksikan oleh kepala desa atau ketua lingkungan dengan dua orang saksi.

5) Membuat berita acara penyitaan

Pembuatan berita acara diatur dalam Pasal 129 ayat (2), yang menjelaskan:

- a) Setelah berita acara selesai dibuat, penyidik membacakan di hadapan atau kepada orang dari mana benda itu disita atau kepada keluarganya dan kepada ketiga orang saksi,
- b) Jika mereka telah dapat menerima dan menyetujui isi berita acara,
- c) Kemudian sebagai tindakan akhir dari pembuatan berita acara, masing-masing mereka membubuhkan “tanda tangan” pada berita acara penyitaan (penyidik, orang yang bersangkutan atau keluarganya dan ketiga orang saksi

¹⁹ Andi Hamzah, *Hukum Acara Pidana Indonesia Edisi Pertama*, CV. Septa Artha Jaya, Jakarta, 1996, hal. 267

- masing-masing membubuhkan tanda tangan pada berita acara).
- 6) Menyampaikan turunan berita cara penyitaan
- 7) Membungkus benda sitaan Demi untuk menjaga keselamatan benda sitaan, Pasal 130 telah menentukan cara-cara pembungkusan benda sitaan:
- a) Dicatat beratnya atau jumlahnya menurut jenis masing-masing benda sitaan. Kalau jenisnya sulit ditentukan, sekurang-kurangnya dicatat cirri maupun sifat khasnya,
 - b) dicatat hari tanggal penyitaan
 - c) tempat dilakukan penyitaan,
 - d) identitas orang dari mana benda itu disita,
 - e) kemudian diberi lak dan cap jabatan dan ditandatangani oleh penyidik.
- Seandainya benda sitaan tidak mungkin dibungkus sesuai dengan ketentuan Pasal 130 ayat 1, ayat 2 pasal tersebut menentukan:
- f) membuat catatan selengkapya seperti apa yang disebut pada ayat 1 di atas,
 - g) catatan itu ditulis di atas label yang ditempelkan atau dikaitkan pada benda sitaan.
- b. Penyitaan dalam keadaan perlu dan mendesak Pasal 38 ayat 2 memberi kemungkinan melakukan penyitaan tanpa melalui tata cara yang ditentukan Pasal 38 ayat 1. Hal ini diperlukan untuk “memberi kelonggaran” kepada penyidik bertindak cepat sesuai dengan keadaan yang diperlukan. Seandainya pada setiap kasus penyidik diharuskan

menempuh prosedur penyitaan seperti yang diatur pada Pasal 38 ayat 1, kemungkinan besar penyidik mengalami hambatan dalam pencarian dan penemuan bukti tindak pidana. Untuk menjaga kemungkinan kemacetan dan hambatan pada kasus tertentu, yang mengharuskan penyidik segera bertindak dalam keadaan yang “sangat perlu dan mendesak”, dapat menempuh tata cara penyitaan yang ditentukan Pasal 41. Penyitaan dalam keadaan tertangkap tangan Penyitaan benda dalam keadaan tertangkap tangan merupakan “pengecualian” penyitaan biasa. Dalam keadaan tertangkap tangan, penyidik dapat “langsung” menyita sesuatu benda dan alat:

- 1) Yang ternyata digunakan untuk melakukan tindak pidana, atau
- 2) Benda dan alat yang “patut diduga” telah dipergunakan untuk melakukan tindak pidana, atau
- 3) Benda dan alat yang dapat dipakai sebagai barang bukti

C. Perlindungan Hukum terhadap Debitur selaku Pembeli yang Beritikad Baik.

Subekti, mengartikan pembeli yang beritikad baik sebagai “pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik, sehingga ia dipandang sebagai pemilik dan barang siapa yang memperoleh suatu barang darinya dilindungi oleh hukum.”²⁰

Pemaknaan itikad baik kemudian dibagi lagi menjadi dua kategori, yakni itikad baik subyektif dan itikad baik obyektif, meskipun dalam hal pembeli beritikad baik di

²⁰ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Aditya Bakti, Bandung, 2014, hal. 15

Indonesia hanya mengacu pada pengertian suyektifnya saja. Itikad baik subyektif diartikan sebagai “kejujuran pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat cela dalam peralihan hak.” Sedangkan itikad baik obyektif diartikan sebagai “keputusan, di mana tindakan seseorang juga harus sesuai dengan pandangan umum masyarakat.”²¹

Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik, pada dasarnya adalah perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli, karena dia memperoleh hak kebendaan dengan didasari itikad baik. Perlindungan ini diberikan, sekalipun penjual bukanlah orang yang berhak untuk mengalihkan hak kebendaan tersebut kepada pembeli sebagaimana yang diatur dalam Pasal 551 KUH Perdata. Sehingga, pembeli beritikad baik mendapatkan perlindungan atas hubungan hukum antara pemegang hak kebendaan dengan bendanya (hak absolut).²²

D. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan

Istilah Hak Tanggungan sebagai hak jaminan, dilahirkan oleh Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Hak Tanggungan adalah salah satu jenis dari hak jaminan disamping Hipotik, Gadai dan Fidusia. Hak jaminan dimaksudkan untuk menjamin utang seorang debitur yang memberikan hak utama kepada seorang kreditur tertentu, yaitu pemegang hak jaminan untuk didahulukan terhadap kreditur-kreditur lain apabila debitur cidera janji.²³

1. Pengertian Hak Tanggungan

UUHT memberikan definisi “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah”, yang selanjutnya disebut “Hak Tanggungan”, sebagai berikut (Pasal 1 ayat [1] UUHT):

“Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang nomor 5 Tahun 1960

²¹ Widodo Dwi Putro, dkk., *Op.Cit.*, hal. 24

²² Rahmadi Usman, *Hukum kebendaan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hal. 165

²³ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)*, *Op.Cit.*, hal. 4.

tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”

2. Asas-asas Hak Tanggungan

Ada beberapa asas dari Hak Tanggungan yang perlu dipahami betul yang membedakan Hak Tanggungan ini dari jenis dan bentuk jaminan-jaminan utang yang lain. Asas-asas tersebut tersebar dan diatur dalam berbagai pasal dari UUHT.

²⁴Asas-asas Hak Tanggungan tersebut adalah:

- a. Hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan.
- b. Hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi.
- c. Hak tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada.

d. Hak tanggungan dapat dibebankan selain atas tanahnya juga berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut.

e. Hak tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang

f. Perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian *accessoir*

Dalam butir 8 penjelasan umum UUHT ada dikemukakan hal yang demikian, disebutkan:

g. Hak tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada

h. Hak tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang.

i. Hak tanggungan mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek hak tanggungan itu berada.

j. Di atas hak tanggungan tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan.

k. Hak tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang tertentu.

l. Hak tanggungan wajib didaftarkan

²⁴ *Ibid.*, hal. 15

- m. Objek hak tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki sendiri oleh pemegang hak tanggungan bila debitur cidera janji
- n. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan mudah dan pasti Artinya dapat dieksekusi seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti.²⁵

3. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

a. Subjek hak tanggungan

Dalam hak tanggungan juga terdapat subjek hukum yang menjadi hak tanggungan yang terkait dengan perjanjian pemberian hak tanggungan. Di dalam suatu perjanjian Hak Tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri yaitu sebagai berikut:²⁶

- 1) Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek hak tanggungan.

- 2) Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima hak tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikannya.

b. Objek hak tanggungan

Objek Hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Benda-benda (tanah) akan dijadikan jaminan atas suatu utang dengan dibebani hak tanggungan harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- 1) Dapat dinilai dengan uang;
- 2) Harus memenuhi syarat publisitas
- 3) Mempunyai sifat *droit de suite* apabila debitur cidera janji;
- 4) Memerlukan penunjukan menurut UU.²⁷

Menurut UUPA, yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan.

²⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanannya*, Cetakan Ketujuh, Edisi Revisi, Jakarta, Djambatan, 1997, hlm 15, 38.

²⁶ Adrian Sutedi, *Loc. Cit.*

²⁷ St. Nurjannah, "Eksistensi Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Hak Atas Tanah", *Jurisprudentie*, V, Juni 2018, hal. 201.

E. Status Hukum Objek Hak atas Tanah yang disita oleh Negara karena Terindikasi Tindak Pidana Korupsi.

Pengertian penyitaan dirumuskan dalam Pasal 1 butir 16 KUHAP yang berbunyi, “Penyitaan adalah serangkaian tindakan penyidik untuk mengambil alih dan atau menyimpan dibawah penguasaannya benda bergerak atau tidak bergerak, berwujud atau tidak berwujud, untuk kepentingan pembuktian dalam penyidikan, penuntutan dan peradilan”.

Tujuan penyitaan agak berbeda dengan penggeledahan. Seperti yang sudah dijelaskan, tujuan penggeledahan dimaksudkan untuk kepentingan penyelidikan atau kepentingan pemeriksaan penyidikan. Lain halnya dengan penyitaan. Tujuan penyitaan, untuk kepentingan “pembuktian”, terutama ditujukan sebagai barang bukti di muka sidang peradilan. Kemungkinan besar tanpa barang bukti, perkara tidak dapat diajukan

ke sidang pengadilan. Oleh karena itu, agar perkara tadi lengkap dengan

barang bukti, penyidik melakukan penyitaan untuk dipergunakan sebagai bukti dalam penyidikan, dalam penuntutan dan pemeriksaan persidangan pengadilan.²⁸

Dalam hal penyitaan objek hak tanggungan terkait dengan tindak pidana korupsi maka pihak pengadilan meskipun telah mengeluarkan putusan yang berkekuatan hukum tetap tidak serta merta melakukan penyitaan terhadap objek hak tanggungan yang dimiliki oleh terdakwa tersebut. Apabila barang-barang tersebut diduga terkait atau merupakan hasil dari tindak pidana korupsi maka penyitaan itu dapat saja dilakukan dengan memperhitungkan jumlah kerugian Negara akibat dari perbuatan terdakwa. Pemberian jaminan barang-barang milik terdakwa yang terkait atau diperoleh dari hasil perbuatan tindak pidana korupsi dengan menggunakan lembaga jaminan hak tanggungan sering kali merupakan modus operandi dari terdakwa untuk menyembunyikan dan mengamankan hasil korupsinya

²⁸ Marwadi Halim, *Penyitaan Dalam Tindak Pidana Korupsi Berdasarkan KUHAP*, Bumi Aksara, Bandung, 2008, hal, 59.

dnegan pertimbangan bahwa barang yang telah dijaminkan dengan menggunakan hak tanggungan tersebut tidak mungkin disita oleh Negara karena sudah menjadi objek jaminan hak tanggungan kepada pihak bank.²⁹

F. Hak-hak Kreditur selaku Pemegang Hak Tanggungan

Di dalam Pasal 1131 KUHPdata diletakkan asas umum hak seorang kreditur terhadap debiturnya, dalam mana ditentukan bahwa:

“Segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan”.

Jadi hak-hak tagihan seorang kreditur dijamin dengan :³⁰

1. Semua barang-barang debitur yang sudah ada,

artinya yang sudah ada pada saat hutang dibuat,

2. Semua barang yang akan ada; di sini berarti: barang-barang yang pada saat pembuatan hutang belum menjadi kepunyaan debitur, tetapi kemudian menjadi miliknya. Dengan perkataan lain, hak kreditur meliputi barang-barang yang akan menjadi milik debitur, asal kemudian benar-benar menjadi miliknya,

3. Baik barang bergerak maupun tak bergerak.

Ini menunjukkan, bahwa piutang kreditur menindih pada seluruh harta debitur tanpa kecuali.

G. Akibat Hukum terhadap Kreditur dalam hal Objek Jaminan Disita oleh Negara Terkait dengan Tindak Pidana Korupsi.

Sebagaimana dalam sertifikat hak tanggungan Bank akan memiliki kekuatan hukum untuk mengeksekusi objek jaminan hak tanggungan jika debitur pada akhirnya tidak mampu mengembalikan kredit pinjaman.

²⁹ Benni Sudarmanto, *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pemegang Hak Tanggungan, Dalam Perjanjian, Pengikatan Jaminan Hak Tanggungan*, Tarsito, Bandung, 2007, hal. 67

³⁰ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hal. 4.

Bank tetap jauh dari ancaman pinjaman yang tidak akan dikembalikan oleh debitur. Dengan sertifikat hak tanggungan artinya bank tetap memiliki kedudukan yang diutamakan atau didahulukan pemegangnya (*preferen*).³¹

UUHT tidak mengatur tentang perlindungan hukum terhadap pemegang hak tanggungan apabila objek jaminan hak tanggungan disita oleh Negara. UUHT hanya memberikan perlindungan hukum terhadap pemegang hak tanggungan sebagai kreditur *preference* apabila dihadapkan dengan kreditur-kreditur lainnya sebagai pihak swasta. Sifat istimewa dari kreditur pemegang hak tanggungan (*droit de preference*) tersebut dihadapkan dengan kewajiban kepada Negara. Kewajiban kepada Negara tersebut diantaranya adalah hutang pajak yang harus didahulukan dan pembayaran biaya lelang kepada Negara. Kedua kewajiban tersebut

wajib didahulukan oleh setiap warga Negara kepada Negara.

Penyitaan objek haktanggungan oleh Negara melalui putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap mengakibatkan terjadinya kerugian terhadap kreditur/bank selaku pemegang hak tanggungan karena status hukum objek hak tanggungan tersebut beralih kepemilikannya untuk sementara kepada Negara. Oleh karena itu, kreditur/bank selaku pemegang hak tanggungan untuk sementara waktu tidak dapat lagi melakukan eksekusi terhadap objek hak tanggungan tersebut hingga perkara tersebut telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh kreditur (bank) adalah melakukan gugatan perdata (melalui jalur litigasi) terhadap putusan pengadilan yang telah melakukan penyitaan terhadap objek jaminan hak tanggungan tersebut.³²

Konflik kepentingan antara kepentingan Negara di satu pihak

³¹ Muhyaminah, "Pemberian Kredit dengan Jaminan Tanah Surat Keterangan (SK) Camat pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Medan Sisingamangaraja", *USU Law Journal*, 1, Januari 2017, hal. 61

³² Muhammad Nurmadi, *Kedudukan Objek Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Perbankan*, Pustaka Ilmu, Jakarta, 2008, hal. 47.

dan kepentingan kreditur/bank selaku pemegang hak tanggungan mengakibatkan kepentingan pemegang hak tanggungan menjadi terabaikan karena kepentingan Negara lebih diutamakan. Apabila perkara yang di lawan sudah memperoleh putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak ketiga dalam hal ini adalah kreditur/bank selaku pemegang hak tanggungan adalah melakukan gugatan perdata terhadap putusan penyitaan tersebut.³³

H. ANALISIS HUKUM

PERTIMBANGAN HAKIM DALAM PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 2701/K/PDT/2017

Pelawan selaku pemegang hak tanggungan atas 1 (satu) unit rumah permanen terletak di Komplek Perumahan Green Yakin nomor 13, Jalan Ahmad Yani KM-10,200 Banjarmasin, Sertifikat Hak Milik nomor 01347/Sungai Lakum atas nama Mohammad Hasan Rahmat

(selanjutnya disebut juga objek hak atas tanah), sebagaimana tersebut dalam sertifikat hak tanggungan I nomor 00376/2013 Juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 008/2013 tanggal 08 Januari 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan Tati Yuliati, PPAT di Kabupaten Banjar, yang memakai irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Pembebanan Hak Tanggungan di atas sertifikat Hak Milik nomor 01347/Sungai Lakum tersebut sebagai jaminan Kredit Investasi Retail (KIR) pinjaman angsuran yang diberikan Pelawan kepada Terlawan II yang diikat dalam Akta Perjanjian Kredit nomor 62 tanggal 24 September 2012, yang dibuat oleh an dihadapan Tati Yuliaty, Notaris di Banjarmasin. Berdasarkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dan pasal 14 UUHT, pelawan sebagai lembaga keuangan public dan kreditur pemegang hak tanggungan tersebut mempunyai kepentingan dan hak hukum untuk mengajukan perlawanan terhadap penyitaan atas objek hak tanggungan.

³³ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hal. 322.

Ketua Pengadilan Negeri Bitung telah menerbitkan penetapan nomor 60/Pen.Pid/2014/PN.BTG tanggal 03 April 2014 atas permohonan Terlawan I, yang pada pokoknya antara lain memberi izin kepada Terlawan I untuk melakukan penyitaan atas objek hak atas tanah tersebut. Alasan dilakukannya penyitaan adalah berkaitan dengan tindak pidana korupsi yang dituduhkan kepada Subchan, dengan menganggap bahwa objek hak atas tanah tersebut sebagai asset milik Subchan, Dimana Subchan, selaku penjual objek hak atas tanah tersebut kepada menantunya, Mohammad Hasan Rahmat.

Mencermati eksepsi yang diajukan oleh Terlawan I selain mengenai kompetensi/kewenangan yang telah dipertimbangkan dan diputus dalam putusan sela, juga terdapat eksepsi lainnya diluar kompetensi, pada pokoknya sebagai berikut:

- 1) Bahwa perlawanan keliru diajukan kepada Terlawan I karena antara Pelawan dan Terlawan I tidak mempunyai hubungan hukum;

- 2) Bahwa perlawanan yang diajukan Pelawan sudah daluarsa/lewat waktu;

Pelawan menghendaki agar perlawanan Pelawan dikabulkan untuk seluruhnya, dimana untuk menentukan mengenai hal ini Majelis Hakim akan menentukan setelah memberikan pertimbangan dan menetapkan keseluruhan petitum-petitum berikutnya. Sebelum pertimbangan lebih jauh, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan menetapkan fakta-fakta hukum yang telah terungkap dalam persidangan, yaitu:

- 1) Bahwa benar Pelawan adalah pemegang hak tanggungan atas objek hak atas tanah tersebut;
- 2) Bahwa benar, terhadap objek hak atas tanah tersebut telah dilakukan penyitaan sebagaimana dalam Berita Acara Penyitaan tertanggal 7 April 2014;

Mahkamah Agung berpendapat bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan karena setelah meneliti dengan seksama memori kasasi tanggal 30 Januari 2017 dan kontra memori kasasi tanggal 29

Maret 2017, dihubungkan dengan pertimbangan Judex Facti Pengadilan Tinggi Manado yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bitung tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan bahwa objek hak atas tanah bukan merupakan milik Subchan, karena telah dibeli oleh Mohammad Hasan Rahmat dari Rusline Subchan (isteri dari Subchan) dengan membayar sisa angsuran sebesar Rp 105.750.000,- kepada PT. Awang Sejahtera Permai dan kepada isteri Subchan sebagai pelunasan, yang mana uang sebesar Rp 500.000.000,- tersebut merupakan pinjaman terlawan II kepada pelawan dengan jaminan objek hak atas tanah tersebut dan telah dibebani hak tanggungan, lagipula terlawan I juga tidak dapat membuktikan bahwa objek hak atas tanah berasal dari tindak pidana korupsi.

Pengadilan Negeri Bitung dalam eksepsi memberikan putusan untuk menolak eksepsi terlawan I dan dalam pokok perkara memberikan putusan sebagai berikut:

- 1) Mengabulkan perlawanan pelawan untuk sebagian;

- 2) Menyatakan pelawan adalah pelawan yang baik dan benar;
- 3) Menyatakan perjanjian-perjanjian yang telah dibuat antara terlawan II dengan pelawan adalah berharga dan sah menurut hukum;
- 4) Menyatakan sah secara hukum objek jaminan hak tanggungan sesuai sertifikat Hak tanggungan I nomor 00376/2013 Juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 008/2013 tanggal 08 Januari 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan Tati Yuliati, PPAT di Kabupaten Banjar;
- 5) Menyatakan bahwa Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bitung nomor 60/Pen.Pid/2014/PN.BTG tanggal 3 April 2014 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap objek hak atas tanah, sebagaimana tersebut dalam sertifikat Hak Milik nomor 01347/Sungai Lakum;
- 6) Menolak Gugatan selain dan selebihnya;

7) Menghukum terlawan I dan terlawan II untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 521.000,- (lima ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Dalam tingkat banding, atas permohonan para terlawan, putusan pengadilan negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Manado dengan putusan nomor 159/PDT/2016/PT.MND tanggal 5 Desember 2016.

Melalui putusan nomor 2701 K/Pdt/2017, Mahkamah Agung memberikan putusannya dalam perkara ini yang isinya yaitu menolak permohonan kasasi dari pemohon kasasi Pemerintah Republik Indonesia cq. Kejaksaan Agung Republik Indonesia cq. Kejaksaan Tinggi Sulawesi Utara cq. Kepala Kejaksaan Negeri Bitung dan menghukum pemohon kasasi dahulu terlawan I/Pembanding I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah).

Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Bitung yang dikuatkan dengan putusan Pengadilan Tinggi Manado dan

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia menyatakan bahwa bahwa penyitaan yang dilakukan terlawan I pada tanggal 7 April 2014 jauh setelah adanya perbuatan hukum yakni jual beli antara terlawan II dan Rusline Subchan dan PT. Awang Sejahtera, begitu juga penyitaan yang diterbitkan melalui penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bitung nomor 60/Pen.Pid/2014/PN.BTG yang menyatakan objek hak atas tanah merupakan rumah yang didapat dari hasil korupsi, dilakukan setelah kurang lebih setahun diterbitkannya kepada pelawan sebagai pemegang sertifikat hak tanggungan nomor 00376/2013 tanggal 11 Maret 2013, yang dapat dipandang hak debitur sebelumnya telah berpindah kepada kreditur *in casu* pelawan, oleh karenanya kreditur mempunyai hak istimewa atas objek hak tanggungan dalam perkara *aquo* tidaklah dapat dilakukan penyitaan.

Pertimbangan Hakim tersebut sudah tepat menurut teori perlindungan hukum. Teori Perlindungan Hukum merupakan teori yang mengkaji dan

menganalisis tentang wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan, subjek hukum yang dilindungi serta objek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subjeknya. Unsur-unsur yang tercantum dalam definisi teori perlindungan hukum, meliputi:³⁴

- a. Adanya wujud atau bentuk perlindungan atau tujuan perlindungan;
- b. Subjek hukum; dan
- c. Objek perlindungan hukum.

Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik, pada dasarnya adalah perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli, karena dia memperoleh hak kebendaan dengan didasari itikad baik. Artinya, ia tidak mengetahui cacat atau cela dari (proses perolehan) barang tersebut, sebagaimana diatur di dalam Pasal 531 KUH Perdata. Perlindungan ini diberikan, sekalipun penjual bukanlah orang yang berhak untuk mengalihkan hak kebendaan tersebut kepada pembeli sebagaimana yang diatur dalam Pasal 551 KUH

Perdata. Sehingga, pembeli beritikad baik mendapatkan perlindungan atas hubungan hukum antara pemegang hak kebendaan dengan bendanya (hak absolut).³⁵

Debitur selaku pemilik hak atas tanah yang beritikad baik dan pemberi hak tanggungan juga seharusnya mendapatkan perlindungan hukum. Hal ini dikarenakan debitur memiliki itikad baik di dalam melaksanakan perjanjian diantara para pihak dan debitur juga tidak mengetahui bahwa objek hak atas tanah yang dibelinya tersebut merupakan hasil korupsi. Terlebih dengan telah ditandatanganinya Akta Jual Beli antara Subchan dan Mohammad Hasan Rahmat maka secara sah setelah proses balik nama di kantor Badan Pertanahan Nasional maka kepemilikan telah beralih kepada pembeli sehingga tidak tepat apabila dilakukan penyitaan atas objek hak atas tanah tersebut berhubung tidak dimiliki oleh Subchan melainkan pembeli yang baru.

Hakim Mahkamah Agung
dalam pertimbangannya

³⁴ H. Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Op.Cit.*, hal. 263

³⁵ Rahmadi Usman, *loc.cit.*

menyebutkan bahwa objek hak atas tanah yang berupa Sertifikat Hak Milik nomor 011347/Sungai Lakum bukan merupakan milik Subchan karena telah dibeli oleh Mohammad Hasan Rahmat dari Rusline Subchan (isteri dari Subchan) dengan membayar sisa angsuran sebesar Rp 105.750.000,- (seratus lima jutatujuh ratus lima puluh ribu rupiah) kepada PT. Awang Sejahtera Permai dan kepada isteri Subchan sebagai pelunasan, yang mana uang sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) tersebut merupakan pinjaman terlawan II kepada pelawan dengan jaminan objek hak atas tanah tersebut dan telah dibebani hak tanggungan sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan I nomor 00376/2013.

Berkaitan dengan tindak pidana korupsi yang dituduhkan kepada Subchan telah mendapat putusan sebagaimana tersbeut dalam Putusan Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Negeri Manado Nomor 18/Pid-Sus-TPK/2014/PN.Mdo., tanggal 10 Juli 2014, yang amar putusnya antara lain menyatakan Subchan telah dijatuhkan pidana penjara 5 (lima)

tahun, dan 1 (satu) unit rumah yang terletak di Komplek Perumahan Green Yakin nomor 13, Jalan Ahmad Yani KM 10,200 Banjarmasin sesuai dengan Sertifikat Hak Milik nomor 011347/Sungai Lakum dirampas untuk Negara untuk dilelang dan uang hasil lelang barang bukti tersebut diperhitungkan dengan pembayaran uang pengganti.

Putusan Pengadilan Negeri Bitung yang dikuatkan dengan Putusan Mahkamah Agung yang menyatakan bahwa penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bitung tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sudah tepat. Hal ini didasarkan atas pertimbangan bahwa kepemilikan atas objek hak atas tanah telah beralih pada debitur dan juga bahwa terdapat kepentingan bank selaku pemegang hak tanggungan atas objek hak atas tanah tersebut sehingga harus diberikan kepastian hukum.

Kepastian hukum juga wajib diberikan pada pembeli yang beritikad baik, yang juga perlu dilindungi atas hak-hak yang wajib diperolehnya. Seorang pembeli yang telah memenuhi kriteria sebagai

pembeli yang beritikad baik mempunyai hak-hak yang harus dilindungi sebagai pemilik hak atas tanah. Dalam hal dilakukan penyitaan terhadap objek jaminan yang dimiliki oleh pembeli tersebut, pembeli menjadi kehilangan haknya atas objek yang dimilikinya. Sementara ia sudah melaksanakan semua proses jual beli secara sah dan sesuai peraturan yang berlaku serta peralihan hak juga telah terjadi sebagaimana tertera di dalam sertifikat hak atas tanah.

III. Kesimpulan

1. Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam hal objek jaminan disita oleh negara adalah jaminan kenyamanan dalam menikmati barang yang dibeli dengan mewajibkan kepada penjual untuk menjamin keamanan pembeli dalam menikmati barang tersebut. Perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik berupa perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli, karena dia memperoleh hak kebendaan dengan didasari itikad baik
2. Akibat hukum terhadap kreditur atas penetapan penyitaan merugikan penerima hak tanggungan karena tidak dapat lagi melakukan eksekusi terhadap objek jaminan haktanggungan terutama apabila debitur wanprestasi. Dengan dilakukannya penyitaan terhadap objek jaminan hak tanggungan yang terkait dengan kasus tindak pidana korupsi maka pihak bank selaku kreditur yang hak-haknya dijamin oleh UUHT selaku kreditur *preference* (kreditur yang diutamakan dalam pengambilan pelunasan piutangnya) menjadi terabaikan hak-haknya.
3. Dalam putusan nomor 2701 K/Pdt/2017, Putusan Mahkamah Agung atas perkara tersebut sudah tepat dengan memberikan perlindungan hukum bagi kreditur sehingga objek

jaminan tetap berada dalam kekuasaan kreditur hingga debitur melunasi hutangnya. Dengan demikian, kepastian hukum juga dapat diperoleh pembeli yang beritikad baik di dalam melaksanakan perjanjian sesuai dengan prosedur dan peraturan yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU:

- Adi, Rianto. 2014. *Metode Penelitian Sosial dan Hukum*. Jakarta: Garinit.
- Adjie, Habib. 2000. *Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan atas Tanah*. Bandung: Mandar Maju.
- Adonara, Firman Floranta. 2014. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*. Bandung : Mandar Maju.
- Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Hamzah, Andi. 1996. *Hukum Acara Pidana Indonesia Edisi Pertama*. Jakarta: CV. Sapta Artha Jaya.
- Harahap, M. Yahya. 2005. *Pembahasan Permasalahan Dan Penerapan KUHAP, Edisi II*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

- . 2007. *Hukum Acara Perdata*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- . 2013. *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHAP Penyidikan dan Penuntutan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Hartono. 2010. *Penyidikan dan Penegakan Hukum Pidana Melalui Pendekatan Hukum Progresif*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Hartono, Sunaryati. 1994. *Penelitian Hukum Indonesia Pada Akhir Abad ke-20*. Bandung: Alumni.
- Hermansyah. 2008. *Edisi Revisi Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- HS., H. Salim. 2017. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- dan Erlies Septiana Nurbani. 2017. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis Buku Ketiga*. Depok: RajaGrafindo Persada.
- dan Erlies Septiana Nurbani. 2017. *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Ishaq, H. 2017. *Metode Penelitian Hukum Penulisan Skripsi, Tesis, serta Disertasi*. Bandung: Alfabeta.
- Kansil, C.S.T. 1997. *Pokok-pokok Hak Tanggungan Atas Tanah Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.

- Khairandy, Ridwan. 2014. *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*. Yogyakarta: FH UI Press.
- . 2003. *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*.....1991. *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Klitgaard, Robert. 2001. *Membasmi Korupsi*. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia.
- Kuffal, HMA. 2005. *Tata Cara Penggeledahan dan Penyitaan*. Malang: UMM Press.
- Lubis, M. Solly. 1994. *Filsafat Ilmu dan Penelitian*. Bandung: Mandar Maju.
- Manan, Bagir. 2000. *Pembinaan Hukum Nasional*. Bandung: Alumni.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2007.1993. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia.
- Mertokusumo, Sudikno. 2013. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Universitas Atma Jaya.
- 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.
- Raharjo, Satjipto. 2000. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Rasjidi, Lili dan I.B Wisa Putra. 1993. *Hukum Sebagai Suatu Sistem*. Bandung : Remaja Rosdakarya.
- Satrio, J. 1995. *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian, Buku I*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Setiawan, I Ketut Oka. 2016. *Hukum Perikatan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sjahdeini, ST. Remy. 1999. *Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*. Bandung: Alumni.
- Soekanto, Soerjono. 2013. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta : Rajagrafindo Persada.
- . 2014. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press).
- dan Sri Mamudji. 1990. *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Press.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. 2003. *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum*

- Jaminan Dan Jaminan Perorangan.*
Yogyakarta: Liberty Offset Yogyakarta.
- Sudarmanto, Benni. 2007. *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pemegang Hak Tanggungan, Dalam Perjanjian, Pengikatan Jaminan Hak Tanggungan.* Bandung: Tarsito.
- Supramono, Gatot. 1997. *Tindak Pidana Korupsi Di Bidang Perkreditan.* Bandung: Alumni.
- Sutedi, Adrian. 2012. *Hukum Hak Tanggungan.* Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti. 1996. *Hukum Perjanjian.* Jakarta: Intermasa.
- Usman, Rahmadi. 2013. *Hukum kebendaan.* Jakarta: Sinar Grafika.
- Jurnal:**
- Arief, Barda Nawawi. (1998). "Perlindungan Korban Kejahatan Dalam Proses Peradilan Pidana", *Jurnal Hukum Pidana dan Kriminologi*, I, 1998.
- Muhayminah, (2017). "Pemberian Kredit dengan Jaminan Tanah Surat Keterangan (SK) Camat pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Medan Sisingamangaraja", *USU Law Journal*, 1, Januari 2017.
- Nurjannah, St. (2018) "Eksistensi Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Hak Atas Tanah", *Jurisprudentie*, V, Juni 2018.
- Sari, Anisa Kartika. (2015) ". "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pemegang Hak Tanggungan yang tidak didaftarkan di Kantor Pertanahan", *Jurnal Repertorium*, 3, Januari-Juni 2015.
- Tanaka, Antari. (2012). "Penerapan Asas Itikad Baik Tahap Prakontraktual pada Perjanjian Jual Beli Perumahan", *Mimbar Hukum*, 24, Oktober 2012.
- Wafiya. (2012). "Perlindungan hukum bagi nasabah yang mengalami kerugian dalam transaksi perbankan melalui internet", *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, 56, April, XIV.
- Winarni, Luh Nila. (2015). "Asas Itikad Baik sebagai Upaya Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Pembiayaan", *DIH Jurnal Ilmu Hukum*, 11, Pebruari 2015.
- Undang-Undang:**
- Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT)
- Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (KUHP)
- Undang-undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang

**ANALISIS YURIDIS PENYITAAN OBJEK HAK ATAS TANAH YANG TELAH DIJAMINKAN HAK
TANGGUNGAN KARENA TERINDIKASI TINDAK PIDANA KORUPSI (STUDI KASUS PUTUSAN
NOMOR 2701 K/Pdt/2017)**

Pemberantasan Tindak
Pidana Korupsi (UU
Tipikor)

Kitab Undang-Undang Hukum
Perdata Kitab Undang-
Undang Hukum Pidana