

**PERLINDUNGAN HUKUM BANK SEBAGAI KREDITUR TERHADAP  
OBYEK HAK TANGGUNGAN YANG DIPEROLEH DARI HASIL TINDAK  
PIDANA KORUPSI**

**(Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2701 K/Pdt/2017)**

**Nevi Putri Vilanti Nasir, Aad Rusyad Nurdin**

**ABSTRAK**

Sektor Perbankan sebagai lembaga perantara keuangan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam membiayai berbagai kegiatan yang memerlukan dana melalui pemberian kredit. Salah satu unsur yang penting dalam analisis tersebut adalah jaminan yang diberikan oleh debitur. Jaminan berarti harta kekayaan yang dapat diikat guna menjamin kepastian pelunasan hutang jika dikemudian hari debitur tidak dapat melunasi hutangnya. Setiap jaminan kebendaan berupa benda tidak bergerak diikat oleh Hak Tanggungan sehingga Bank menjadi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan. Perlindungan Hukum Bank sebagai kreditur terhadap Obyek Hak Tanggungan yang diperoleh dari hasil Tindak Pidana Korupsi adalah diberikan perlindungan sebagai kreditur *separatis* yang mana memiliki hak *separatis* untuk melakukan eksekusi atas hak jaminan harta kekayaan debitur yang dibebani Hak Tanggungan. Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Tanggungan terhadap Obyek Hak Tanggungan yang diperoleh dari hasil Tindak Pidana Korupsi adalah kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Irah-irah yang dicantumkan di dalam Sertifikat Hak Tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cedera janji, obyek Hak Tanggungan siap dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap melalui tata cara tertentu dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan hukum acara perdata.

Kata Kunci: Bank, Hak Tanggungan, Jaminan, Tindak Pidana Korupsi

**PERLINDUNGAN HUKUM BANK SEBAGAI KREDITUR TERHADAP  
OBYEK HAK TANGGUNGAN YANG DIPEROLEH DARI HASIL TINDAK  
PIDANA KORUPSI**

**(Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2701 K/Pdt/2017)**

**A. Pendahuluan**

**1. Latar Belakang Masalah**

Dewasa ini salah satu sektor penghimpun dan penyalur dana terbesar di Indonesia adalah lembaga perbankan. Sektor Perbankan berfungsi sebagai lembaga perantara keuangan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam membiayai berbagai kegiatan yang memerlukan dana melalui pemberian kredit perbankan.

Pengertian kredit berdasarkan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang selanjutnya disebut Undang-Undang Perbankan, yaitu: “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat disamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu dengan pemberian bunga”.<sup>1</sup>

Salah satu unsur yang penting dalam analisis tersebut adalah jaminan yang diberikan oleh debitur, jaminan berarti harta kekayaan yang dapat diikat sebagai jaminan guna menjamin kepastian pelunasan utang jika dikemudian hari debitur tidak dapat melunasi hutangnya yaitu dengan jalan menjual jaminan dan mengambil pelunasan dari penjualan harta kekayaan yang menjadi jaminan tersebut. Salah satu fasilitas kredit yang diberikan oleh Bank kepada masyarakat adalah fasilitas Kredit Pemilikan Rumah atau yang lebih sering dikenal dengan istilah KPR. Bank memberikan fasilitas kepada nasabahnya yang dianggap memiliki latar belakang yang baik untuk memiliki rumah. Guna menjamin pelunasan utang debitur, maka Bank mengikat rumah yang akan dibeli dalam fasilitas KPR tersebut dengan Hak Tanggungan.

Berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan, menyatakan Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar 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.<sup>2</sup>

Berangkat dari hal tersebut terdapat sengketa mengenai sita Obyek Hak Tanggungan. Pemohon kasasi dahulu Terlawan I/Pembanding I adalah Pemerintah Republik Indonesia cq Kejaksaan Agung Republik Indonesia cq Kejaksaan Tinggi Sulawesi Utara cq Kejaksaan Negeri Bitung diwakili Agustian Sunaryo, S.H., C.N., M.H., PLH melawan Toni Handani, *Branch Manager* PT Bank Panin, Tbk, Kantor Cabang Utama Banjarmasin yang selanjutnya disebut PT Bank Panin KCU Banjarmasin memilih domisili PT Bank Panin, Tbk Kantor Cabang Utama Manado sebagai Termohon Kasasi dahulu Pelawan/Terbanding dan Mohamad Hasan Rahmat sebagai Turut Termohon Kasasi dahulu Terlawan II/Pembanding II melakukan permohonan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia terkait Obyek Hak Tanggungan yang diperoleh dari hasil Tindak Pidana Korupsi yang tertuang di dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2701 K/Pdt/2017.

---

<sup>1</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Perbankan Sebagaimana Telah Diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998*, UU No. 7 Tahun 1992, LN No. 182 Tahun 1992, TLN No. 3472, Ps. 1 Angka 1.

<sup>2</sup> Indonesia, *Undang-Undang Hak Tanggungan*, UU No. 4 Tahun 1996, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632, Ps. 1 Angka 1.

Kasus ini berawal dari terbitnya Putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor 60/Pen.Pid/2014/PN.Btg tanggal 3 April 2014 yang menyatakan bahwa Pemohon Kasasi dapat melakukan penyitaan terhadap 1 (satu) Unit Rumah Permanen terletak di Komplek Perumahan Green Yakin Nomor 13, Jalan Ahmad Yani KM-10, 200 Banjarmasin sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1347/Sungai Lakum terdaftar atas nama Mohammad Hasan Rahmat yang dimiliki oleh Termohon Kasasi karena diduga diperoleh dari hasil Tindak Pidana Korupsi yang dilakukan oleh Subchan S.E selaku suami dari Rusline Subchan yangmana juga merupakan ayah mertua dari Turut Termohon Kasasi.

Mengingat bahwa perolehan 1 (satu) Unit Rumah Permanen terletak di Komplek Perumahan Green Yakin Nomor 13, Jalan Ahmad Yani KM-10, 200 Banjarmasin sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1347/Sungai Lakum terdaftar atas nama Mohammad Hasan Rahmat tersebut diperoleh Turut Termohon Kasasi melalui fasilitas Kredit Investasi Retail Pinjaman Angsuran (KIR-PA) yang diberikan oleh Termohon Kasasi telah dibebani Hak Tanggungan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Tanggungan I Nomor 00376/2017 junto Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 008/2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Tati Yuliati, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, dalam kedudukannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Banjar maka tanah dan bangunan tersebut tidak dapat disita karena akan merugikan Termohon Kasasi sebagai Kreditur pemegang Hak Tanggungan terhadap rumah tersebut.

## **2. Permasalahan**

Bertitik tolak dari uraian sebelumnya, yang menjadi permasalahan penulisan ini adalah perlindungan hukum Bank sebagai kreditur dan kekuatan hukum Sertifikat Hak Tanggungan terhadap Obyek Hak Tanggungan yang diperoleh dari hasil Tindak Pidana Korupsi

## **3. Sistematika Penulisan**

Sistematika dalam penulisan artikel terkait dengan penulisan tesis dimulai dengan bagian pendahuluan yang menguraikan secara jelas mengenai latar belakang, permasalahan, dan sistematika penulisan. Pada bagian ini, penulis akan menguraikan latar belakang penulisan tesis ini yang terkait dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2701 K/Pdt/2017.

Pada bagian isi atau pembahasan, dalam penulisan ini, penulis akan menguraikan mengenai perlindungan hukum Bank sebagai kreditur dan kekuatan hukum Sertifikat Hak Tanggungan terhadap Obyek Hak Tanggungan yang diperoleh dari hasil Tindak Pidana Korupsi dan menjelaskan Kasus Posisi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2701 K/Pdt/2017 yang dasar permasalahan artikel ini.

Pada bagian akhir artikel, penulis menjelaskan simpulan yang dapat diperoleh oleh penulis dari seluruh penulisan ini yang sekaligus menjawab pokok permasalahan yang telah disebutkan sebelumnya. Selain itu, pada bagian penutup terdapat saran terkait analisa yang dibahas oleh penulis dalam bab sebelumnya.

## **B. Perlindungan Hukum Bank Sebagai Kreditur dan Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Tanggungan Terhadap Obyek Hak Tanggungan Yang Diperoleh Dari Hasil Tindak Pidana Korupsi**

Kasus ini berawal dari Ketua Pengadilan Negeri Bitung yang menerbitkan Penetapan Nomor 60/Pen.Pid/2014/PN/Btg tanggal 3 April 2014 atas permohonan dari Pemohon Kasasi yang pada pokoknya antara lain memberi izin kepada Pemohon Kasasi untuk melakukan penyitaan atas 1 (satu) Unit Rumah Permanen terletak di Komplek Perumahan Green Yakin Nomor 13, Jalan Ahmad Yani KM-10, 200 Banjarmasin sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1347/Sungai Lakum terdaftar atas nama Mohammad Hasan Rahmat yang tak lain tak bukan adalah Turut Termohon Kasasi.

Alasan dilakukannya penyitaan karena rumah tersebut berkaitan dengan perkara Tindak Pidana Korupsi yang dituduhkan kepada Saudara Subchan S.E terpidana kasus Korupsi pada Pengadilan Negeri Manado Nomor 18/Pid. Sus-TPK/2014/PN.Mnd tanggal 10 Juli 2014. Sekalipun rumah tersebut telah terdaftar atas nama Turut Termohon Kasasi, akan tetapi rumah tersebut diperoleh oleh Turut Termohon Kasasi dari mertuanya yaitu Rusline Subchan melalui pembelian yang dibiayai oleh fasilitas Kredit Investasi Retail Pinjaman Angsuran yang selanjutnya disebut KIR-PA yang diberikan oleh PT Bank Panin, Tbk KCU selaku Termohon Kasasi kepada Turut Permohon Kasasi. Rumah tersebut diperoleh berdasarkan fasilitas kredit yang diberikan oleh PT Bank Panin, Tbk KCU Banjarmasin oleh karena itu telah diikat dengan Hak Tanggungan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Tanggungan I Nomor 00376/2013 junto Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh dan dihadapan Tati Yuliati Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan dalam jabatannya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Berdasarkan hal tersebut di atas oleh karena PT Bank Panin, Tbk KCU Banjarmasin sebagai kreditur pemegang Hak Tanggungan maka PT Bank Panin, Tbk KCU Banjarmasin selaku Termohon Kasasi mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Bitung yang tertuang di dalam Putusan Nomor 70/Pdt.BH/2015/PN.Bit. Pada proses persidangan, Turut Termohon Kasasi menjelaskan bahwa memang benar ia melakukan pembelian 1 (satu) Unit Rumah Permanen yang terletak di Komplek Perumahan Green Yakin Nomor 13, Jalan Ahmad Yani KM-10, 200 Banjarmasin sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1347/Sungai Lakum yang selanjutnya disebut Obyek Hak Tanggungan, dari mertuanya yang bernama Rusline Subchan yaitu Isteri dari Subchan S.E dan PT Awang Sejahtera Permai dengan harga Rp. 605.750.000 (enam ratus lima juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) berdasarkan surat perjanjian jual beli tertanggal 25 Juni 2012 antara Turut Termohon Kasasi dengan Rusline Subchan dan Akta Jual beli No. 248/2012 tertanggal 24 September 2012 yang dibuat dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Tati Yuliati Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan antara Turut Termohon Kasasi dengan Anwar Hadimi berdasarkan persetujuan Isterinya Masádiyah (Direktur PT Awang Media Permai). Cara pembayaran yang Turut Termohon Kasasi lakukan dalam hal Obyek Hak Tanggungan tersebut adalah sebagai berikut, dimana pada tanggal 2 Juli 2012 Turut Termohon Kasasi menyerahkan uang sebesar Rp. 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah) kepada PT Awang Sejahtera Permai (*General Contractor-Real Estate*) dan pada tanggal 6 September 2012 Turut Termohon Kasasi juga telah menyerahkan uang sejumlah Rp. 80.750.000 (delapan puluh juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) kepada PT Awang

Sejahtera jadi dengan demikian maka jumlah total uang yang Turut Termohon Kasasi bayarkan kepada PT Awang Sejahtera Permai adalah sebesar Rp. 105.750.000 (seratus lima juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah). Turut Termohon Kasasi melakukan pembayaran uang sejumlah Rp. 105.750.000 (seratus lima juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) kepada PT Awang Sejahtera adalah karena pada saat itu PT Awang Sejahtera Permai dalam hal ini Anwar Hadimi dan isterinya Mas'adiyah (Direktur PT Awang Sejahtera Permai) adalah selaku pemilik tanah dan bangunan rumah. Uang sejumlah Rp. 105.750.000 (seratus lima juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) tersebut sesungguhnya merupakan sisa uang angsuran yang masih harus dilunasi ibu Rusline Subchan kepada PT Awang Sejahtera Permai namun karena ibu Rusline Subchan berada dalam keadaan tidak mampu membayar maka kemudian Turut Termohon Kasasi ditawarkan oleh ibu Rusline Subchan untuk membeli Obyek Hak Tanggungan tersebut dengan membayar sisa angsuran rumah kepada PT Awang Sejahtera Permai yang jumlahnya sebesar Rp. 105.750.000 (seratus lima juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dan juga membayar uang sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah) kepada Rusline Subchan sebagai pengembalian uang muka dan angsuran yang telah dibayarkan Rusline Subchan kepada PT Awang Sejahtera Permai.

Atas permintaan ibu Rusline Subchan lewat suratnya tertanggal 28 September 2012, Turut Termohon Kasasi (yang tinggal dan menetap di Banjarmasin) kemudian melakukan pembayaran uang sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah) kepada Rusline Subchan (yang saat itu berdomisili di Kota Bitung/Sulawesi Utara) sebagai pelunasan pembelian rumah tersebut diatas dengan cara mentransfer melalui PT Bank Panin, Tbk KCU Banjarmasin. Pada tanggal 1 Oktober 2012 uang sejumlah Rp. 450.000.000 (empat ratus lima puluh juta rupiah) ke rekening milik PT Pelindo yang ada pada PT Bank Mandiri, Tbk Cabang Bitung Sulawesi Utara dan pada tanggal 14 Desember 2012 terlawan II mentransfer kembali melalui PT Bank Panin, Tbk KCU Banjarmasin uang sejumlah Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) ke rekening milik PT Pelindo yang ada pada PT Bank Mandiri, Tbk Cabang Bitung Sulawesi Utara. Uang sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) yang dibayarkan Turut Termohon Kasasi kepada Rusline Subchan sebagai pelunasan pembelian rumah *in casu* adalah merupakan hasil pinjaman, atau hutang Turut Termohon Kasasi dari Termohon Kasasi dan dibuktikan melalui Akta Perjanjian kredit Nomor 62 yang dibuat dihadapan Notaris Tati Yuliati, Sarjana Hukum, Magister Kenotarian tertanggal 24 September 2012 dengan menggunakan fasilitas KIR-PA yang pada waktu itu setara dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan selanjutnya mengagunkan/menjaminkan Sertipikat Hak Milik Momor 01347/Sungai Lakum, seluas 225 M2 (dua ratus dua puluh lima meter persegi) sesuai dengan Surat Ukur Nomor 00023/Sungai Lakum/2011 atas nama dahulu Anwar Hadimi sekarang atas nama Mohammad Hasan Rahmat (Turut Termohon Kasasi) yang dibalik nama berdasarkan Akta Jual Beli tertanggal 24 September 2012 yang dibuat dihadapan Tati Yuliati Sarjana Hukum, Magister Kenotarian berdasarkan kedudukannya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Putusan Nomor 70/Pdt.BH/2015/PN.Bit tanggal 01 Maret 2016 mengadili mengabulkan permohonan Termohon Kasasi dan menyatakan bahwa Menyatakan perjanjian-perjanjian yang telah dibuat antara Termohon dengan Turut Termohon adalah berharga dan sah menurut hukum, menyatakan sah secara hukum obyek jaminan Hak Tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan I Nomor 00376/2013 junto Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh dan dihadapan Tati Yuliati Sarjana Hukum, Magister Kenotarian dalam jabatannya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Menyatakan penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri Bitung yang menerbitkan Penetapan Nomor 60/Pen.Pid/2014/PN/Btg tanggal 3 April 2014 tidak sah sehingga penyitaan terhadap Obyek Hak Tanggungan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Akibat ditolaknyanya eksepsi Pemohon Kasasi di dalam Putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor 70/Pdt.BH/2015/PN.Bit tanggal 01 Maret 2016 kemudian Pemohon Kasasi mengajukan banding melalui Pengadilan Tinggi Sulawesi Utara namun Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Utara Nomor 159/PDT/2016/PT.MND tanggal 5 Desember 2016 kembali menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor 70/Pdt.BH/2015/PN.Bit tanggal 01 Maret 2016 yang pada pokoknya menyatakan penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri Bitung yang menerbitkan Penetapan Nomor 60/Pen.Pid/2014/PN/Btg tanggal 3 April 2014 tidak sah oleh karena itu penyitaan terhadap Obyek Hak Tanggungan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga pihak Kejaksaan Negeri Bitung tidak dapat melakukan penyitaan terhadap Obyek Hak Tanggungan yang dimiliki oleh PT Bank Panin, Tbk KCU Banjarmasin selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan yang sah.

Berdasarkan hal tersebut di atas Pemohon Kasasi kemudian melakukan permohonan kasasi yang tertuang di dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2701 K/Pdt/2017.

## **1. Perlindungan Hukum Bank Sebagai Kreditur Terhadap Obyek Hak Tanggungan Yang Diperoleh Dari Hasil Tindak Pidana Korupsi**

Pertambahan jumlah penduduk di Indonesia berdampak pada meningkatnya perekonomian, meningkatnya perekonomian di Indonesia yang terjadi saat ini di pengaruhi oleh beberapa faktor, berikut faktor-faktor yang mempengaruhi peningkatan perekonomian di Indonesia:

1. Faktor produksi
2. Faktor investasi
3. Faktor perdagangan luar negeri
4. Faktor kebijakan moneter dan inflasi, dan
5. Faktor keuangan Negara.<sup>3</sup>

Lembaga Perbankan adalah salah satu lembaga keuangan yang mempunyai nilai strategis dalam kehidupan perekonomian suatu negara yaitu sebagai perantara pihak-pihak yang mempunyai kelebihan dana (*surplus of funds*) dengan pihak-pihak yang kekurangan dan memerlukan dana (*lack of funds*). Pinjaman yang diberikan oleh kreditur antara lain dapat berupa kredit dari Bank, kredit dari perusahaan selain Bank,

---

<sup>3</sup> Rakilmu, "Faktor Yang Mempengaruhi Pertumbuhan Ekonomi Di Indonesia" <http://rakilmu.blogspot.com/2010/04/faktor-yang-mempengaruhi-pertumbuhan.html>.diunduh 20 Maret 2019.

atau pinjaman dari orang perorangan (pribadi) berdasarkan perjanjian kredit, atau perjanjian meminjam uang yang harus dibayar kembali pada waktu yang telah disepakati antara kreditur dan debitur.

Hubungan hukum antara Bank dengan nasabah mengenai pemberian kredit adalah perjanjian utang piutang yang dijabarkan di dalam perjanjian kredit. Hubungan hukum antara kreditur dan debitur terjadi ketika kedua belah pihak menandatangani perjanjian utang piutang, dengan ditandatanganinya perjanjian utang piutang, maka kedua belah pihak telah menyetujui isi serta maksud perjanjian dan dengan demikian berlaku asas kekuatan mengikat. Bank harus memperoleh keyakinan bahwa, kegiatan bisnis atau penghasilan debitur dapat menghasilkan pendapatan yang cukup untuk melunasi kredit atau fasilitas pembiayaan tersebut.

Sebelum pendapatan itu dipakai untuk melunasi utang perusahaan, terlebih dahulu pendapatan itu harus dapat menutupi kebutuhan perusahaan dalam rangka pemupukan cadangan perusahaan dan menutupi biaya perusahaan. Apabila ternyata perusahaan mengalami kesulitan dalam usahanya, sehingga perusahaan tidak memiliki kemampuan untuk menghasilkan pendapatan yang cukup untuk membayar utang-utangnya, maka Bank harus memperoleh kepastian, bahwa hasil penjualan agunan atau likuidasi atas harta kekayaan perusahaan melalui putusan pailit dari pengadilan dapat diandalkan sebagai sumber pelunasan alternatif. Untuk menjamin pengembalian kredit yang diberikan, diadakan perjanjian jaminan. Perjanjian pemberian jaminan merupakan perjanjian yang bersifat *assesoir* dimana adanya jaminan ini merupakan perjanjian yang dikaitkan dengan perjanjian pokok dalam hal ini perjanjian kredit.

Pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2701 K/Pdt/2017 terdapat sengketa pada pokoknya menyatakan bahwa Kejaksaan Negeri Bitung selaku Pemohon Kasasi ingin melakukan penyitaan terhadap Obyek Hak Tanggungan yang dimiliki oleh PT Bank Panin, Tbk Kantor Cabang Utama Banjarmasin yang selanjutnya disebut PT Bank Panin, Tbk KCU Banjarmasin selaku Termohon Kasasi karena berasal dari hasil Tindak Pidana Korupsi.

Korupsi merupakan permasalahan moral dari penguasa baik itu pada tingkat kepala desa, lurah sampai pada pejabat setingkat Menteri atau kepala negara. Hal ini dapat dilihat dari pemberitaan-pemberitaan baik itu media elektronik maupun cetak yang memberitakan mengenai skandal-skandal korupsi yang terjadi di Indonesia .

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.

Penanganan suatu perkara pidana mulai dilakukan oleh penyidik setelah menerima laporan dan atau pengaduan dari masyarakat atau diketahui sendiri terjadinya tindak pidana, kemudian di tuntutan oleh penuntut umum dengan jalan melimpahkan perkara tersebut ke pengadilan. Selanjutnya, hakim melakukan pemeriksaan terhadap dakwaan penuntut umum yang ditujukan terhadap terdakwa terbukti atau tidak.

Tindakan penyitaan hanya dapat dilakukan oleh penyidik dengan izin Ketua Pengadilan Negeri setempat. Terkait dengan keadaan yang sangat perlu dan mendesak, yangmana bilamana penyidik harus segera bertindak dan tidak mungkin untuk mendapatkan surat izin terlebih dahulu, tanpa mengurangi ketentuan keharusan adanya izin Ketua Pengadilan, penyidik dapat melakukan penyitaan hanya atas benda bergerak dan untuk itu wajib segera melaporkan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat guna memperoleh persetujuan mengenai penyitaan yang terkait.

Semua perkara kejahatan di bidang perbankan yang berkaitan dengan Tindak Pidana Korupsi dapat dikenakan dengan sanksi pidana yang tertuang di dalam Undang-Undang Tindak Pidana Korupsi. Ketentuan dari Undang-Undang Tindak Pidana Korupsi dapat diberlakukan terhadap pelanggaran di bidang perbankan berhubung Bank merupakan salah satu jenis lembaga keuangan maupun sebagai prasarana pembangunan di bidang ekonomi, yang menyimpan dan menyalurkan uang yang berasal dari Negara maupun uang yang berasal dari masyarakat sebagai Nasabah kemudian menyalurkannya kembali kepada masyarakat dengan memberikan fasilitas kredit kepada masyarakat-masyarakat yang membutuhkan.

Dasar pemberian kredit yang sehat, dalam praktiknya setiap pemberian kredit Bank wajib melakukan penilaian dari berbagai aspek, dengan menggunakan prinsip kehati-hatian yang dikenal *prudential banking principles* yang implementasinya dengan *The Five C's of Credit Analys* (Prinsip 5 C) yang dijelaskan di dalam Pasal 8 Undang-Undang Perbankan.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan penulis terhadap salah seorang *Account Officer* PT Bank Panin, Tbk sebagai narasumber menyatakan bahwa:

“ Dalam hal pemberian kredit kepada calon debitur kami sebagai *account officer* telah melaksanakan Prinsip 5C seperti yang ada di dalam Undang-Undang Perbankan karena merupakan kiblat dari *standard operating procedure* yang diterapkan diseluruh Bank Panin yang berada di Indonesia. Pada waktu calon debitur mengajukan kredit kepada kami, maka kami selaku *account officer* wajib melakukan wawancara terlebih dahulu. Dari wawancara tersebut pertama-tama kami akan menanyakan tujuan calon debitur tersebut untuk apa ingin mengajukan kredit tersebut. Selanjutnya kami akan meminta identitas dari calon debitur tersebut berupa kartu tanda pengenal beserta pasangannya jika telah menikah, npwp, kartu keluarga dan akta nikah. Jika calon debitur berprofesi sebagai karyawan kami akan meminta slip gaji sedangkan jika berprofesi sebagai wiraswasta kami akan meminta rekening Koran untuk mutasi 3 bulan terakhir dan tentu saja meminta lengkapan perizinan usaha mereka. Khusus untuk wirawaswasta kami akan bertanya secara detail mengenai jenis usaha seperti apa yang mereka jalankan, bagaimana perputaran usahanya dan tentu saja neraca keuangan yang mereka miliki. Setelah itu kami akan bertanya mengenai jaminan apa yang akan mereka berikan karena untuk fasilitas modal usaha sendiri kami hanya menerima jaminan tanah saja. Entah itu tanah kosong ataupun di atasnya didirikan bangunan. Di dalam wawancara tersebut perlu ditekankan bahwa kami berusaha untuk mempelajari karakteristik dari calon debitur itu sendiri. Selanjutnya setelah kami memperoleh data-data calon debitur kami akan memberikan data tersebut ke bagian admin kredit untuk dilakukan *Bi Checking* yang sekarang namanya informasi debitur karena telah di bawah oleh OJK. Sejalan dengan proses *Bi Checking* kami akan melakukan proses *appraisal* atau taksasi internal melalui petugas *appraisal* kami. Pada proses taksasi maka petugas kami akan menilai jaminan (*collateral*) apakah jaminannya layak untuk dijadikan. Setelah proses *appraisal* selesai maka kami akan melanjutkan dengan membuat memorandum rekomendasi kredit yang berisi data calon debitur, fasilitas yang diberikan beserta jumlah plafond kredit yang dimohon, jaminan yang akan diberikan, beserta analisa keuangan calon debitur. Setelah proses *Bi Checking* atau informasi debitur selesai dan ternyata kolektibilitas kredit calon debitur lancar atau bahkan tidak terdapat riwayat kepemilikan kredit pada lembaga keuangan terdaftar, maka kami akan melakukan mengajukan memorandum rekomendasi kredit tersebut kepada atasan kami untuk

disetujui. Setelah disetujui maka memorandum rekomendasi kredit akan kami ajukan kebagian *legal officer* untuk di *review* kelengkapan legalitasnya. Setelah proses legalitas selesai, barulah kami melakukan akad kredit.”

Jika wawancara tersebut dikaitkan dengan kasus di dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2701K/Pdt/2017 maka PT Bank Panin, Tbk KCU Banjarmasin selaku Termohon Kasasi telah sesuai dalilnya dalam putusan tersebut yang menyatakan:

- Bahwa Pelawan sebagai lembaga keuangan (Bank) yang beriktikad baik, dalam memberikan fasilitas kredit kepada Terlawan II (Debitur) dan menerima jaminan yang diberikan oleh Debitur kepada Kreditur, dimana Pelawan telah melalui prosedur perbankan yang berlaku dari setiap pertimbangan Pelawan untuk menerima suatu jaminan kredit tidak terlepas dari suatu tindakan kehati-hatian sebagaimana diatur dalam Pasal 2 dan Pasal 8 Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 juncto Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang tentang Perbankan, yang berbunyi: “Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berdasarkan demokrasi ekonomi, prinsip kehati-hatian”, maka sepatutnya Pelawan mendapat jaminan dan perlindungan hukum;

Terkait pula dengan wawancara tersebut di atas bahwa PT Bank Panin, Tbk KCU Banjarmasin selaku Termohon Kasasi telah melakukan penandatanganan akta Perjanjian Kredit serta APHT sehingga telah terjadi hubungan hukum perjanjian utang piutang yang dilaksanakan oleh PT Bank Panin, Tbk KCU Banjarmasin selaku Termohon Kasasi sebagai kreditur pemegang Hak Tanggungan dan Mohammad Hasan selaku Turut Termohon Kasasi sebagai debitur pemberi Hak Tanggungan. Selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan maka otomatis PT Bank Panin, Tbk KCU Banjarmasin selaku Termohon Kasasi menjadi diberikan perlindungan hukum sebagai kreditur *separatis*.

Berdasarkan tingkatannya terdapat beberapa jenis kreditur yaitu:

- a. Kreditur *separatis*, yaitu pemegang Hak Tanggungan, gadai dan agunan lainnya;
- b. Kreditur preferent, yaitu yang berdasarkan Pasal 1139 dan Pasal 1149 KUHPerdara;
- c. Kreditur konkuren atau kreditur bersaing.<sup>4</sup>

Hak *separatis* yang dimiliki pemegang hak jaminan tersebut (kreditur *separatis*) memiliki kedudukan untuk dapat mengeksekusi barang jaminan yang dimilikinya. Kreditur *separatis* tidak boleh dihalangi haknya untuk melakukan eksekusi atas hak jaminannya atas harta kekayaan debitur yang dibebani dengan hak jaminan tersebut.

Kreditur *separatis* pada dasarnya memiliki kedudukan yang lebih aman jika dibandingkan dengan kreditur lainnya disebabkan ketika debitur melakukan wanprestasi, kreditur *separatis* dapat langsung melakukan eksekusi atas jaminan yang dimilikinya. Kreditur *separatis* memiliki hak didahulukan untuk mengeksekusi barang

---

<sup>4</sup> Man S. Sastrawidjaja, Hukum Kepailititan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, (Bandung: P.T. Alumni, 2006), hlm. 35.

jaminan yang diikat dengan Hak Tanggungan sebagai pelunasan utang apabila debitur cedera janji (*wanprestasi*) sebagaimana tercantum pada Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Pasal tersebut memberikan hak bagi pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan *parate eksekusi*. Artinya pemegang Hak Tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat, apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cedera janji.

Terkait dengan kedudukan PT Bank Panin, Tbk KCU Banjarmasin selaku Termohon Kasasi sebagai kreditur *separatis* dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2701K/Pdt/2017 maka PT Bank Panin, Tbk KCU Banjarmasin selaku Termohon Kasasi tetap memegang hak penuh kepemilikan Obyek Hak Tanggungan yang menurut pihak Kejaksaan diperoleh berdasarkan hasil Tindak Pidana Korupsi.

Bahwa benar pertimbangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2701K/Pdt/2017 yang menyatakan:

- Bahwa obyek sengketa bukanlah milik Subchan, S.E., (terdakwa dalam perkara Tindak Pidana Korupsi), karena telah dibeli oleh Terlawan II/Mohammad Hasan Rahmat dari isteri Subhan, S.E., dengan membayar sisa angsuran sebesar Rp105.750.000,- (seratus lima juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) kepada PT Awang Sejahtera Permai dan Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada isteri Subchan, S.E., sebagai pelunasan, yang mana uang sebesar Rp105.750.000,00 (seratus lima juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dan Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) tersebut merupakan pinjaman Terlawan II kepada Pelawan (Bank Panin) dengan jaminan tanah obyek sengketa dan telah dibebani dengan Hak Tanggungan, lagipula Terlawan I juga tidak dapat membuktikan bahwa obyek sengketa berasal dari tindak pidana korupsi;
- Bahwa sesuai Sertifikat Hak Tanggungan I Nomor 00376/2013 juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 008/2013, tanggal 8 Januari 2013, yang memakai irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dan perolehan haknya bersumber dari pembiayaan fasilitas Kredit Investasi Retail (KIR) dari Pelawan, maka penyitaan yang dilakukan Terlawan I berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bitung Nomor 60/Pen.Pid/2014/PN.Btg., tanggal 3 April 2014 tersebut sangat merugikan Pelawan sebagai lembaga keuangan publik, dan karena itu cukup alasan agar Penyitaan maupun Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bitung a quo bertentangan dengan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah juncto Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 juncto Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Dengan demikian cukup alasan agar penyitaan juncto Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bitung Nomor 60/Pen.Pid/2014/PN.Btg., tanggal 3 April 2014 tersebut untuk dinyatakan tidak memiliki kekuatan dan tidak sah;

Menurut hemat penulis bahkan ketika Obyek Hak Tanggungan yang dimiliki oleh PT Bank Panin, Tbk KCU Banjarmasin selaku Termohon Kasasi benar-benar terbukti berasal dari hasil Tindak Pidana Korupsi maka kedudukan PT Bank Panin, Tbk KCU Banjarmasin selaku Termohon Kasasi sebagai kreditur *separatis* pemegang Hak Tanggungan tidak dapat diganggu gugat. PT Bank Panin, Tbk KCU Banjarmasin tetap

berhak melakukan eksekusi apabila Mohamad Hasan selaku debitur melakukan wanprestasi terhadap Perjanjian Hutang Piutang yang dilakukannya dengan PT Bank Panin ,Tbk KCU Banjarmasin. Kalaupun selama jangka waktu kredit berlangsung dan Mohamad Rahmat Hasan selaku debitur tidak melakukan wanprestasi, maka Obyek Hak Tanggungan tersebut masih dimiliki oleh PT Bank Panin, Tbk KCU Banjarmasin sebagai pemegang Hak Tanggungan. Hak kreditur *separatis* ini dapat dimaknai sebagai hak kreditur yang benar-benar terpisah (*separatis*) dari kreditur-kreditur lainnya, tidak terkait dengan sitaan umum seperti yang ditujukn di dalam Penetapan Nomor 60/Pend.Pid/2014/PN.Btg tanggal 3 April 2014 yang diterbitkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Bitung seperti yang bahkan dalam hal kepailitan sekalipun.

Terkait pula dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2701 K/Pdt/2017 bahwa hakikat Bank adalah lembaga keuangan yang menghimpun dana dan menyalurkannya kembali melalui pemberian kredit kepada masyarakat. Walaupun di dalam proses pemberian kredit oleh Bank telah menerapkan prinsip kehati-hatian akan tetapi prinsip kehati-hatian tersebut tidak sampai dimana bahwa Bank harus meneliti sumber dana atau cara perolehan pembelian jaminan yang akan dijaminan/diagunkan tersebut. Bank hanya lembaga keuangan yang menyalurkan dana bagi masyarakat yang membutuhkan melalui pemberian fasilitas kredit.

## **2. Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Tanggungan Terhadap Obyek Hak Tanggungan Yang Diperoleh Dari Hasil Tindak Pidana Korupsi**

Profesi hukum sebagai profesi terhormat, terdapat nilai-nilai moral profesi yang harus ditaati oleh aparatur hukum yang menjalankan profesi tersebut, yaitu sebagai berikut: kejujuran, otentik, bertanggung jawab, kemandirian moral, dan keberanian moral.<sup>5</sup>

PPAT sebagai salah satu profesi di bidang hukum yang mendapatkan delegasi kewenangan dari pemerintah untuk membuat akta otentik bagi pertanahan demi kepastian hukum masyarakat dalam menjalankan profesinya selain harus berdasarkan pada undang-undang, juga harus memegang teguh nilai-nilai moral profesi tersebut. Keberadaan PPAT sebagai pejabat umum belum setua lembaga Notariat yang sudah ada sejak tiga abad yang silam. Apabila kita cermati bahwa di dalam Undang-Undang Pokok Agraria tidak diatur mengenai PPAT yang mempunyai tugas khusus untuk membuat akta-akta mengenai tanah. Penyebutan PPAT pertama kali disinggung di dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang saat ini telah dicabut dan digantikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah intinya menyatakan bahwa semua perbuatan hukum yang bermaksud untuk memindahkan hak atas tanah atau menjadikan hak atas tanah sebagai jaminan hutang harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh atau dihadapan “pejabat” yang ditunjuk oleh Menteri Agraria.

Berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Peraturan Jabatan PPAT yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan

---

<sup>5</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2011), hlm.

untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Pasal 1 Angka 2 Peraturan Jabatan PPAT menyatakan bahwa PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT sedangkan Pasal 1 Angka 3 Peraturan Jabatan PPAT menyatakan bahwa PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.

Tidak hanya PPAT yang dikualifikasikan sebagai pejabat umum dan aktanya sebagai akta otentik, tetapi juga PPAT khusus dan PPAT pengganti serta PPAT sementara dianggap sebagai pejabat umum.<sup>6</sup>

Pasal 2 Ayat (1) Peraturan Jabatan PPAT menyebutkan bahwa PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:

- a. jual beli;
- b. tukar menukar;
- c. hibah;
- d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e. pembagian hak bersama;
- f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
- g. pemberian Hak Tanggungan;
- h. pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.<sup>7</sup>

Ketentuan mengenai Pasal 2 Ayat 2 Peraturan Jabatan PPAT tersebut semakin jelas kewenangan PPAT karena telah diperinci apa saja yang dimaksud dengan mutasi hak, pendirian hak baru dan hak tanggungan serta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan. Terhadap perbuatan hukum atas tersebut di atas adalah menjadi kewenangan PPAT untuk membuat akta-aktanya yang oleh Peraturan Jabatan PPAT tersebut dikualifikasikan sebagai akta otentik dan PPAT juga dikualifikasikan sebagai pejabat umum. Dalam Pasal 1 angka 24 Peraturan Jabatan PPAT disebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu. Dari ketentuan dalam Peraturan Jabatan PPAT tersebut terdapat pemberian kualifikasi bahwa akta-akta yang dibuat PPAT merupakan akta otentik. Dengan demikian maka

---

<sup>6</sup> *Ibid.*, hlm. 49.

<sup>7</sup> Indonesia, *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 24 Tahun 2016, LN No. 120 Tahun 2016, TLN No. 5893.

pengadilan tidak perlu memeriksa kebenaran isi dari akta yang dibuat PPAT, ataupun tanggal ditandatanganinya akta serta keabsahan para pihak.

Salah satu tugas dari PPAT sebagaimana disebutkan di atas adalah melakukan perbuatan hukum dalam hal pemberian Hak Tanggungan dan Pemberian Kuasa Hak Tanggungan. Terkait dengan pemberian Hak Tanggungan PPAT menjalankan tugasnya dengan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan yang selanjutnya disebut APHT sedang terkait dengan Pemberian Kuasa Hak Tanggungan PPAT menjalankan tugasnya dengan membuat SKMHT.

Berdasarkan Pasal 1 Angka 5 menyebutkan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditur tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.

Berdasarkan kasus pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2701K/Pdt/2007 terjadi sengketa mengenai Obyek Hak Tanggungan yang mana Pihak PT Bank Panin, Tbk KCU Banjarmasin sebagai Kreditur pemegang Hak Tanggungan dan Mohamad Hasan sebagai debitur pemberi Hak Tanggungan berdasarkan fasilitas Kredit Investasi Retail Pinjaman Angsuran (KIR-PA) yang diberikan oleh PT Bank Panin, Tbk KCU Banjarmasin.

Pada pembahasan sebelumnya di dalam proses pemberian kredit yang diberikan oleh PT Bank Panin, Tbk KCU Banjarmasin sebagai kreditur kepada Mohamad Hasan Rahmat sebagai debitur telah sesuai dengan tata cara pemberian kredit yang seharusnya dilakukan oleh Perbankan sebagai Lembaga Keuangan penyalur dana melalui kredit kepada masyarakat.

Pada pembahasan kali ini akan diterangkan mengenai proses pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PT Bank Panin, Tbk KCU Banjarmasin tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan peneliti dengan salah seorang Legal PT Bank Panin, Tbk sebagai narasumber menyatakan bahwa:

“Memang benar Bank Panin diseluruh Indonesia memberikan fasilitas KPR kepada masyarakat. Terkait dengan proses pemberian KPR tersebut kami memperoleh berkas memorandum rekomendasi dari *Account Officer* yang mana MRK tersebut telah disetujui oleh atasan kami. Setelah aspek legalitas dari sudut pandang Perbankan telah terpenuhi kami mulai melengkapi aspek legalitas dalam pemberian Hak Tanggungan terhadap agunan. Dimulai dari kami meminta Sertipikat asli yang akan dijadikan agunan atau diikat dengan jaminan Hak Tanggungan untuk dilakukan pengecekan oleh Badan Pertanahan melalui Notaris dan PPAT rekanan yang akan menjadi *pic* dalam pemberian kredit calon debitur tersebut. Kemudian setelah proses pengecekan selesai dan ternyata sertipikat terbukti tidak dalam sengketa kami mengadakan proses Akad Kredit dimana dihadiri Pihak Calon debitur beserta pihak penjual apabila fasilitas kreditnya merupakan fasilitas KPR, Pihak Bank yang diwakili oleh saya sebagai *Legal Officer* serta pihak Notaris PPAT. Pada saat akad kredit, berkas yang ditandatangani adalah berkas *intern* di Bank Panin kemudian akta Perjanjian Kredit Notariil, AJB, SKMHT, dan APHT. Setelah proses penandatanganan selesai kami akan menerima *covernote* Notaris PPAT mengenai jangka waktu pengembalian sertipikat yang telah dibalik nama atas nama pembeli yaitu

debitur apabila fasilitas KPR yang mana sertipikat tersebut telah diikat Hak Tanggungan oleh Bank Panin beserta Sertifikat Hak Tanggungannya. Kemudian setelah kami menerima sertipikat beserta Sertifikat Hak Tanggungan tersebut kami menyimpannya di dalam brankas kredit sampai dengan debitur melakukan pelunasan terhadap kreditnya. Setelah dilakukan pelunasan maka barulah kami mengeluarkan Surat Keterangan Lunas dan Roya untuk menghapus Hak Tanggungan yang diikat di dalam sertipikat jaminan tersebut dan mengembalikannya kepada debitur kami beserta berkas-berkas kredit lainnya seperti salinan akta perjanjian kredit, AJB, SHT, IMB, beserta polis-polis asuransi kebakaran dan asuransi jiwa apabila ada.”<sup>8</sup>

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2701 K/Pdt/2017 yangmana Hakim mengadili dengan menimbang:

- Bahwa obyek sengketa bukanlah milik Subchan, S.E., (terdakwa dalam perkara Tindak Pidana Korupsi), karena telah dibeli oleh Terlawan II/Mohammad Hasan Rahmat dari isteri Subhan, S.E., dengan membayar sisa angsuran sebesar Rp105.750.000,- (seratus lima juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) kepada PT Awang Sejahtera Permai dan Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada isteri Subchan, S.E., sebagai pelunasan, yang mana uang sebesar Rp105.750.000,00 (seratus lima juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dan Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) tersebut merupakan pinjaman Terlawan II kepada Pelawan (Bank Panin) dengan jaminan tanah obyek sengketa dan telah dibebani dengan Hak Tanggungan, lagipula Terlawan I juga tidak dapat membuktikan bahwa obyek sengketa berasal dari tindak pidana korupsi;
- Bahwa sesuai Sertifikat Hak Tanggungan I Nomor 00376/2013 juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 008/2013, tanggal 8 Januari 2013, yang memakai irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dan perolehan haknya bersumber dari pembiayaan fasilitas Kredit Investasi Retail (KIR) dari Pelawan, maka penyitaan yang dilakukan Terlawan I berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bitung Nomor 60/Pen.Pid/2014/PN.Btg., tanggal 3 April 2014 tersebut sangat merugikan Pelawan sebagai lembaga keuangan publik, dan karena itu cukup alasan agar Penyitaan maupun Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bitung a quo bertentangan dengan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah juncto Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 juncto Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Dengan demikian cukup alasan agar penyitaan juncto Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bitung Nomor 60/Pen.Pid/2014/PN.Btg., tanggal 3 April 2014 tersebut untuk dinyatakan tidak memiliki kekuatan dan tidak sah;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam

---

<sup>8</sup> Siti Marwiyah Angraini Tuna, (25 Maret 2019). Wawancara Via Telepon.

memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau apabila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Pertimbangan para hakim tersebut di dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2701K/Pdt/2017 telah benar mengingat kekuatan Sertifikat Hak Tanggungan yang di dalamnya memakai irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yangmana berarti Sertifikat Hak Tanggungan yang berasal dari penandatanganan APHT memiliki kekuatan hukum eksekutorial.

Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai bukti keberadaan atau eksistensi Hak Tanggungan dapat ditemukan pengaturannya dalam ketentuan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan, menyatakan sebagai berikut:

1. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.
3. Sertifikat Hak Tanggungan sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.
4. Kecuali apabila diperjanjikan lain, Sertifikat Hak Atas Tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
5. Sertifikat hak tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan, yang di dalamnya memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota kepada pemohon pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan, yaitu PPAT atau pemegang Hak Tanggungan (Bank).<sup>9</sup>

Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti proses *acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

Irah-irah yang dicantumkan di dalam Sertifikat Hak Tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cedera janji, obyek Hak Tanggungan siap dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap melalui

---

<sup>9</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 428.

tata cara tertentu dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan hukum acara perdata.

Berdasarkan kekuatan eksekutorial yang dimiliki oleh Sertifikat Hak Tanggungan maka obyek Hak Tanggungan hanya boleh dieksekusi oleh pemegang Hak Tanggungan walaupun Obyek Hak Tanggungan tersebut berasal dari Tindak Pidana Korupsi yang mana setiap asset yang berasal dari Tindak Pidana Korupsi seyogyanya harus disita dan dikembalikan kepada Negara.

Selanjutnya sesuai Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1731K/Pdt/2011, tanggal 14 Desember 2011 ditegaskan pula bahwa obyek 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 obyek sengketa dalam perkara a quo yang telah diletakkan Sertifikat Hak Tanggungan, menjadi hak utama bagi pemegang Hak Tanggungan untuk dijadikan pelunasan kewajiban hukum Debitur, oleh karena hak Debitur atas obyek Hak Tanggungan dipandang secara hukum berpindah kepada pemegang Hak Tanggungan (Kreditur)”;
- “Oleh karena itu Kreditur mempunyai hak istimewa atas penjualan obyek Hak Tanggungan untuk pelunasan kewajiban hukum debitur adalah harus dilindungi oleh hukum”;

Adanya Yuriprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut mempertegas bahwa yang hanya kreditur pemegang Hak Tanggunganlah yang dapat melakukan eksekusi Obyek Hak Tanggungan apabila debitur wanprestasi terhadap kreditur.

## **C. Simpulan dan Saran**

### **1. Simpulan**

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya dan berdasarkan kasus yang ada, maka simpulan penelitian mengenai Perlindungan Hukum Bank sebagai kreditur dan kekuatan hukum Sertifikat Hak Tanggungan terhadap Obyek Hak Tanggungan yang diperoleh dari hasil Tindak Pidana Korupsi adalah sebagai berikut:

1. Perlindungan Hukum Bank sebagai kreditur terhadap Obyek Hak Tanggungan yang diperoleh berdasarkan hasil Tindak Pidana Korupsi adalah diberikan perlindungan hukum sebagai kreditur *separatis*. Kreditur *separatis* merupakan kreditur yang dipisahkan dari kreditur-kreditur lainnya karena memegang Hak *Separatis*. Umumnya kreditur yang memegang hak jaminan atas kebendaan, mempunyai hak *separatis*. Bank dikategorikan sebagai kreditur *separatis* karena Bank adalah kreditur yang bertindak sebagai pemegang Hak Tanggungan terhadap jaminan atas fasilitas-fasilitas kredit yang diberikan kepada debitur yang mana jaminan tersebut diikat dengan Hak Tanggungan. Hak *separatis* yang dimiliki pemegang hak jaminan tersebut (kreditur *separatis*) memiliki kedudukan untuk dapat mengeksekusi barang jaminan yang dimilikinya. Kreditur *separatis* tidak boleh dihalangi haknya untuk melakukan eksekusi atas hak jaminannya atas harta kekayaan debitur yang dibebani dengan hak jaminan tersebut. Hak kreditur *separatis* ini dapat dimaknai sebagai hak kreditur yang benar-benar terpisah

(*separatis*) dari kreditur-kreditur lainnya, tidak terkait dengan sitaan umum bahkan dalam hal kepailitan sekalipun.

2. Kekuatan hukum Sertifikat Hak Tanggungan terhadap Obyek Hak Tanggungan yang diperoleh dari hasil Tindak Pidana Korupsi adalah kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Irah-irah yang dicantumkan di dalam Sertifikat Hak Tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cedera janji, obyek Hak Tanggungan siap dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap melalui tata cara tertentu dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan hukum acara perdata. Berdasarkan kekuatan eksekutorial yang dimiliki oleh Sertifikat Hak Tanggungan maka Obyek Hak Tanggungan hanya boleh dieksekusi oleh pemegang Hak Tanggungan walaupun Obyek Hak Tanggungan tersebut berasal dari Tindak Pidana Korupsi yang mana setiap asset yang berasal dari Tindak Pidana Korupsi seyogyanya harus disita dan dikembalikan kepada Negara.

## **2. Saran**

Berdasarkan hasil analisis yang dilakukan oleh peneliti, maka dapat dikemukakan beberapa saran yang diharapkan dapat menjadi bahan pemikiran antara lain:

1. Agar senantiasa Bank dalam menyalurkan dana kepada masyarakat melalui fasilitas kredit tetap berada dalam koridor pemberian kredit yang dituangkan di dalam Undang-Undang Perbankan dan berbagai Peraturan Bank Indonesia. Mengenai jaminan kebendaan berupa benda tak bergerak yang diberikan kepada Bank sebagai kreditur oleh calon debitur agar senantiasa diikat dengan Hak Tanggungan sehingga Bank berkedudukan sebagai kreditur separatis terhadap obyek Hak Tanggungan yang dimilikinya dan berdasarkan pemberian Hak Tanggungan tersebut maka akan diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang akan menjadi pegangan Bank untuk melakukan eksekusi apabila debitur wanprestasi.
2. Apabila Obyek Hak Tanggungan diduga berasal dari hasil Tindak Pidana Korupsi, maka sebaiknya pihak Kejaksaan melakukan pidana pengganti senilai obyek Hak Tanggungan tersebut karena tidak mungkin dilakukan penyitaan terhadap Obyek Hak Tanggungan tersebut karena kreditur pemegang Hak Tanggungan merupakan kreditur separatis yang tidak dapat diganggu gugat haknya dalam mengeksekusi obyek Hak Tanggungan tersebut dan dikuatkan pula oleh Sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial terhadap obyek Hak Tanggungan tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Peraturan Perundang-Undangan

- Indonesia. *Undang-Undang tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana*, UU No. 8 Tahun 1981, LN No. 76 Tahun 1981, TLN No. 3209.
- \_\_\_\_\_ *Undang-Undang Hak Tanggungan*, UU No.4 Tahun 1996, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632.
- \_\_\_\_\_ *Undang-Undang tentang Perbankan Sebagaimana Telah Diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998*, UU No. 7 Tahun 1992, LN No. 182 Tahun 1992, TLN No. 3472.
- \_\_\_\_\_ *Undang-Undang tentang Bank Indonesia Sebagaimana Telah Diubah Beberapa Kali yang Terakhir Kali Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2009*, UU No. 23 Tahun 1999, LN No. 66 Tahun 1999, TLN No. 3843.
- \_\_\_\_\_ *Undang-Undang Jaminan Fidusia*, UU No.42 Tahun 1999, LN No. 168 Tahun 1999, TLN No. 3889.
- \_\_\_\_\_ *Undang-Undang tentang Tindak Pidana Korupsi Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001*, UU No. 31 Tahun 1999, LN No. 140 Tahun 1999, TLN No. 3874.
- \_\_\_\_\_ *Undang-Undang Otoritas Jasa Keuangan*, UU No. 21 Tahun 2011, LN No. 111 Tahun 2011, TLN No. 5253.
- \_\_\_\_\_ *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 24 Tahun 2016, LN No. 120 Tahun 2016, TLN No. 5893.
- \_\_\_\_\_ *Peraturan Bank Indonesia tentang Penerapan Manajemen Risiko di Bank Umum Sebagaimana Telah Diubah Dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/25/PBI/2009*, PBI No. Nomor 5/8/PBI/2003 Tahun 2003, LN No. 56 DPNP Tahun 2003, TLN. No.4292.
- \_\_\_\_\_ *Peraturan Bank Indonesia tentang Batas Maksimum Pemberian Kredit Bank Umum Sebagaimana Telah Diubah Dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/13/PBI/2016*, PBI No.7/3/PBI/2005 Tahun 2005, LN No. 13 DPNP Tahun 2005, TLN No. 4472.
- \_\_\_\_\_ *Peraturan Bank Indonesia tentang Pelaksanaan Good Corporate Governance Bagi Bank Umum Sebagaimana Telah Diubah Dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/14/PBI/2006*. PBI No. 8/4/PBI Tahun 2006, LN No.6 DPNP Tahun 2006, TLN No.4600.
- \_\_\_\_\_ *Peraturan Otoritas Jasa Keuangan tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum* POJK No. 18/POJK.03/2016 LN No.53 Tahun 2016, TLN No.5861.

\_\_\_\_\_ *Peraturan Otoritas Jasa Keuangan tentang Batas Maksimum Pemberian Kredit Dan Penyediaan Dana Besar Bagi Bank Umum* POJK No. 32/POJK.03/2018 LN No.253 Tahun 2018, TLN No.6283.

## **B. Buku**

- Aman, Edy Putra Tje' Aman. *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*. Yogyakarta: Liberty, 1986.
- Asyhadie, Zaeni dan Rahma Kusumawati. *Hukum Jaminan Di Indonesia: Kajian Berdasarkan Hukum Nasional Dan Prinsip Ekonomi Syariah*. Depok: PT RajaGrafindo Persada, 2018.
- Bahsan. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: PT RajaGrafindo, 2007.
- Djumhana, Muhamad. *Hukum Perbankan Di Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1993.
- Gazali, Djoni S. dan Rachmadi Usman. *Hukum Perbankan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia*. Cet. 11, Jakarta: Djambatan, 2007.
- Harun,Hazniel. *Aspek-Aspek Hukum Perdata Dalam Pemberian Kredit Perbankan*. Jakarta: Pelangi Grafika, 1995.
- Hasan, Djuhaendah. *Et. al. Seri Dasar Hukum Ekonomi 4: Hukum Jaminan Indonesia*. Jakarta: Proyek ELIPS, 1998.
- Hasibuan, Malayu, S.P. *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: PT Bumi Aksara, 2015.
- Hermansyah. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2005.
- Ibrahim, Jhony. *Teori dan Metodologi Hukum Normatif*. Malang: Banyumedia, 2005.
- Imaniyati, Neni Sri. *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*. Bandung: PT Refika Aditama, 2010.
- Isnaeni, Moch. *Hukum Jaminan Kebendaan Eksistensi, Fungsi dan Pengaturan*. Yogyakarta: LaksBang PRESSindo, 2011.
- Muhammad, Abdulkadir. *Etika Profesi Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2011.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Seri Hukum Harta Kekayaaa: Hak Tanggungan*. Jakarta: Kencana, 2005
- Mamudji, Sri. *Et al. Metode Penelitian dan Penelitian Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.

- Mulyati, Ety. *Kredit Perbankan (Aspek Hukum dan Pengembangan Usaha Mikro Kecil dalam Pembangunan Perekonomian Indonesia)*. Bandung: PT Refika Aditama, 2016.
- Oey Hoey Tiong. *Fidusia sebagai Jaminan Unsur-unsur Perikatan*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1984.
- Pardede, Marulak. *Hukum Pidana Bank*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1995.
- Rahman, Hasanuddin. *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan Di Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995.
- Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2004.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2010.
- Sastrawidjaja, Man S. *Hukum Kepailititan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*. Bandung: P.T. Alumni, 2006.
- Sembiring, Sentosa. *Hukum Perbankan Edisi Revisi*. Bandung: Mandar Maju. 2012.
- Sobana, Dadang Husen. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: CV Pustaka Setia, 2016.
- Thamrin, Husni. *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*. Yogyakarta: LaksBang PRESSindo, 2011.
- Usanti, Trisadini P. dan Abd. Shomad. *Hukum Perbankan*. Depok: Kencana, 2017.
- Usman, Rachmadi. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2001.

### C. Skripsi/Tesis/Disertasi

- Zikri R, Muhammad. *Perlindungan Hukum Terhadap Nasabah Bank Dalam Hal Terjadi Terjadi Tindak Pidana Di Bidang Perbankan (Studi Kasus Ny. Supartini VS Bank Syariah Mandiri, Putusan Mahkamah Agung Nomor: 199 K/Pdt/2005)*, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Jakarta, 2009.

### D. Internet

- Alwesius. "SKMHT:Problem Yang (Tak Boleh) Dipelihara". [http://medianotaris.com/skmht\\_problem\\_yang\\_tak\\_boleh\\_dipelihara\\_berita\\_302.html](http://medianotaris.com/skmht_problem_yang_tak_boleh_dipelihara_berita_302.html). diunduh 16 Februari 2019.

- Manroe, Max. “ Pengertian Bank Secara Umum, Fungsi, Tujuan, dan Jenis-Jenis Bank” <https://www.maxmanroe.com/vid/finansial/pengertian-bank.html>. Diunduh 18 Februari 2019.
- Rakilmu. “Faktor Yang Mempengaruhi Pertumbuhan Ekonomi Di Indonesia”. <http://rakilmu.blogspot.com/2010/04/faktor-yang-mempengaruhi-pertumbuhan.html>. Diunduh 20 Maret 2019.
- Tidwin, Deswan. ”Apa Saja Penyebab Hapusnya Gadai?” <https://www.dictio.id/t/apa-saja-penyebab-hapusnya-Gadai/69000>. Diunduh 23 Februari 2019.
- Tobing, Letezia. “Tentang Sertipikat Hak Atas Tanah dan Sertifikat Hak Tanggungan”. <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt518b9e0d8a7a8/tentang-sertifikat-hak-atas-tanah-dan-sertifikat-hak-tanggungan>. diunduh 16 Februari 2019.