

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR PEMEGANG HAK
TANGGUNGAN TERHADAP PERAMPASAN BENDA JAMINAN
BERUPA SEBIDANG HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN RUKO
YANG DILAKUKAN NEGARA.**

Melissa Pratiwi Silianto

Fakultas Hukum Universitas Surabaya

melissa_pratiwi8@yahoo.com

Abstrak – Pada dewasa ini, peranan lembaga keuangan baik bank maupun bukan bank menjadi penting guna meningkatkan pembangunan dibidang ekonomi. Menjadi masalah apabila benda yang dibebani hak tanggungan yang diberikan kepadanya dalam perjanjian kredit, didapat debitur dari hasil tindak pidana korupsi. Terhadap benda jaminan itu tentunya akan disita oleh pengadilan bahkan dapat dirampas untuk negara. Perampasan ini tentunya mengabaikan hak – hak kreditur pemegang hak tanggungan sebagaimana diatur dalam pasal 1 ayat (1) Undang – Undang Hak Tanggungan (UUHT), dan dalam kondisi seperti ini akan menimbulkan konflik kepentingan antara kreditur pemegang hak tanggungan dengan kepentingan negara. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami bagaimana upaya – upaya hukum yang dapat dilakukan kreditur pemegang hak tanggungan sebagai bentuk perlindungan hukum baginya terhadap perampasan benda jaminan yang dilakukan negara. Sehingga dari kesemuanya itu dapat diambil upaya hukum yang bisa dilakukan kreditur pemegang hak tanggungan yaitu dengan melalui pengadilan (litigasi) dan diluar pengadilan (non litigasi).

Kata Kunci: Perampasan Benda yang telah dibebani Hak Tanggungan, Perlindungan Hukum bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan.

Abstract – At this present, the role of financial intitutions both banks and non banks to be important for enhancing economic development. Be a problem if the object are burdened mortgage given to them in the credit agreement, the debtor obtained from the results of corruption. Objects of guarantee will certainly be seized by the courts even be confiscated to the state. This of course ignores the deprivation of the rights of holder of mortgage lenders as set forth in article 1 paragraph (1) mortgage law, and this condition will lead to conflict of interest between the creditor mortgage holder with the interest of the state. This research aims to identify and understand how the law attempts to do the

creditor mortgage holders as a form of legal protection for him against the deprivation of objects made by the state guarantee. So that it can be taken from all of the remedies can be done creditor mortgage rights through the courts (litigation) and outside the court (non litigation).

Keyword : Confiscation of objects with mortgage rights, protection on creditors as the mortgage right holders

PENDAHULUAN :

Pada saat ini, negara Indonesia banyak mengalami berbagai macam permasalahan baik dalam bidang ekonomi, politik, sosial, budaya, pendidikan serta keamanan yang sangat kompleks sifatnya. Hal ini secepatnya harus diselesaikan khususnya di bidang ekonomi karena menyangkut kesejahteraan seluruh lapisan masyarakat. Kesejahteraan masyarakat dalam hal ini dapat diperoleh dengan mengembangkan perekonomian dan perdagangan yang memerlukan dana yang tidak sedikit.

Kendala yang muncul justru mengarah pada pengadaan modal, dimana dalam kondisi yang demikian peranan lembaga keuangan menjadi penting. Menurut Eugene A. Diulio “usaha lembaga keuangan yang utama adalah sebagai penerima dana yang kemudian disalurkan dalam bentuk pinjaman.”¹ Sedangkan menurut Iswardono “lembaga keuangan dimaksudkan sebagai perantara pihak – pihak yang mempunyai kelebihan dana (*surplus of funds*) dengan pihak – pihak yang kekurangan dan memerlukan dana (*lack of funds*).” Lembaga keuangan ini dikualifikasikan menjadi dua bagian, yakni lembaga keuangan bank (LKB) dan lembaga keuangan bukan bank (LKBB). Lembaga keuangan bukan bank (LKBB) pada zaman sekarang lebih banyak diminati masyarakat, karena prosedur yang tidak serumit di bank dalam mengajukan permohonan kredit

1. Eugene A. Diulio, **Teori dan Soal – Soal Uang dan Bank**, Erlangga, Jakarta, 1990, h. 58.

2. Iswardono, **Uang dan Bank**, BPFE, Yogyakarta, 1991, h. 4

atau fasilitas lainnya yang disediakan. Fungsi lembaga keuangan ini diharapkan dapat menunjang pembangunan ekonomi di Indonesia, guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Dalam hal hak atas tanah yang dijadikan jaminan pada perjanjian kredit tersebut, maka hak atas tanah tersebut yang dijaminakan itu kemudian dibebani hak tanggungan. Pasal 1 butir 1 Undang – Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 yang selanjutnya disebut UUHT mengartikan Hak Tanggungan adalah :

Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksudkan dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 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 Kreditor tertentu terhadap kreditor – kreditor lain.

Jaminan dan unsur-unsur lain merupakan dasar penilaian untuk dapat memberikan keyakinan akan kemampuan debitur mengembalikan hutangnya. Menjadi masalah jika debitur tersebut, di kemudian hari tersandung kasus tindak pidana korupsi dan benda agunan tersebut ternyata diperoleh dari hasil tindak pidana korupsi, maka selanjutnya benda agunan tersebut akan disita oleh penyidik dengan izin dari ketua pengadilan, yang kemudian benda agunan yang disita itu dinyatakan dirampas untuk dilelang dan hasilnya disetorkan ke Kas Negara. Maka dalam hal ini pemberi kredit / kreditur akan kehilangan haknya untuk mengeksekusi hak tanggungan tersebut jika debitur wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya. Jaminan untuk kreditur mendapat

pengembalian hutang menjadi hilang karena hal demikian. Seperti kasus berikut

ini :

“Koperasi Karyawan Semen Tonasa (Kopkar Semen Tonasa) telah melakukan perjanjian kredit dengan Agus Dwikora selaku peminjam sekaligus merupakan ketua KUD Sejahtera. Kopkar Semen Tonasa ini kemudian kehilangan hak eksekusinya atas hak tanggungan yang berupa sebidang hak atas tanah dan bangunan ruko di atasnya, penyebabnya tanah dan bangunan ruko tersebut di sita dan diputus dirampas yang kemudian akan dilelang dan hasil lelangnya disetorkan ke kas Negara guna diperhitungkan dengan uang pengganti. Hal ini terjadi karena Agus Dwikora telah terbukti dan dinyatakan telah melakukan Tindak Pidana Korupsi atas kredit usaha tani di Maros. Kronologinya adalah bahwa dana yang disediakan untuk memberikan kredit ke 11 (sebelas) kelompok tani adalah sebesar Rp.1.269.028.453,00 tetapi kenyataan di lapangan, uang yang disalurkan ke para kelompok tani tersebut hanya sebesar Rp.258.862.750,00. Maka dari itu Agus Dwikora menjadi tersandung kasus korupsi, dan sebidang hak atas tanah beserta bangunan ruko yang telah dibebani hak tanggungan dalam perjanjian kredit dengan Kopkar Semen Tonasa tersebut ikut dirampas oleh negara untuk dijadikan barang bukti atas kasus tersebut. Tanah serta bangunan ruko itu dirampas untuk negara dengan ketentuan hasil pelelangan yang disetorkan ke kas negara diperhitungkan sepenuhnya dengan uang pengganti.”⁵

Dalam hal ini tentunya koperasi tersebut sebagai pihak kreditur atau pihak yang berpiutang akan kehilangan haknya sebagai kreditur pemegang hak tanggungan, yang mana dalam pasal 1 butir 1 UUHT jelas mengatakan bahwa:

Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksudkan dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut

5. Kasus DPRD, www.suarakarva-online.com/news.html?id=131644, diakses 17 Juni 2013.

benda – benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap kreditor – kreditor lain.

Berpijak pada kalimat terakhir dari bunyi pasal 1 butir 1 UUHT di atas, maka jelas bahwa kreditor yang memegang hak tanggungan itu memiliki kedudukan yang diutamakan daripada kreditor – kreditor lainnya. Tetapi hak tersebut menjadi hilang / terabaikan saat objek hak tanggungan itu kemudian dirampas oleh negara.

Kondisi seperti ini akan memicu timbulnya konflik kepentingan antara kreditor pemegang hak tanggungan dengan kepentingan negara, dan kasus ini mewakili pihak kreditor lainnya untuk mendapatkan kepastian hukum terkait pelunasan hutang nasabahnya. Jika jaminan yang menjadi salah satu unsur kepercayaan bagi pihak kreditor dalam memberikan kredit kepada nasabah peminjampun tidak memberikan suatu jaminan yang pasti, maka upaya apa yang dapat diperjuangkan kreditor sebagai bentuk perlindungan hukum baginya. Bermaksud agar lembaga keuangan baik bank maupun bukan bank masih mau memberikan pinjaman, guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pembangunan di bidang ekonomi.

METODE PENELITIAN

Tipe penelitian yang digunakan dalam metode ini adalah penelitian *yuridis normatif*, yaitu merupakan penelitian yang didasarkan pada studi pustaka yang meliputi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang terdiri dari peraturan perundang-undangan dan buku – buku hukum. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini terdiri dari berbagai cara dan kegiatan yang dilakukan dalam rangka mengumpulkan data-data dan bahan-bahan yang diperlukan untuk melengkapi penyusunan skripsi ini. Penulis menggunakan metode penelitian kepustakaan (*Library Research*) yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti dan mengadakan penelusuran terhadap buku – buku hukum serta menganalisa data sekunder, tujuan untuk memperoleh data-data atau kebenaran yang akurat sesuai dengan peraturan yang berlaku guna mendapatkan kepastian hukum. Penulis juga melakukan wawancara di Kantor Badan Pertanahan Nasional jalan Krembangan Barat no 57 Surabaya untuk memperkuat agrumentasi didalam analisis skripsi. Sedangkan Pendekatan dalam penulisan skripsi ini dilakukan secara *statute approach*, yaitu pendekatan yang dilakukan dengan mengidentifikasi serta membahas peraturan perundang-undangan yang berlaku yang berkaitan dengan materi yang dibahas dalam pembahasan ini dan juga secara *conseptual approach*, yaitu pendekatan terhadap permasalahan dengan mendasarkan pada pendapat para sarjana sebagai landasan pendukung. Dalam penulisan skripsi ini, penulis menggunakan dua bahan hukum yaitu bahan hukum primer dan bahan

hukum sekunder. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mengikat, terdiri dari peraturan perundang undangan yang berlaku, dalam hal ini adalah UUHT, HIR, Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana, Undang – Undang Dasar Republik Indonesia 1945 dan Undang – Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi yang mana telah diubah dengan Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2001. Sedangkan bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer, yang berupa buku – buku hukum, karya ilmiah, jurnal, yang ada kaitannya dengan permasalahan yang dibahas. Langkah pengumpulan bahan hukum dalam tulisan ini adalah melalui studi kepustakaan, yaitu diawali dengan mengumpulkan semua bahan hukum yang terkait dengan pokok permasalahan, kemudian diadakan klasifikasi bahan hukum yang terkait dan selanjutnya bahan hukum tersebut disusun dengan sistematisasi untuk lebih mudah membaca dan mempelajarinya. Langkah pembahasan dilakukan dengan menggunakan penalaran yang bersifat deduktif dalam arti berawal dari pengetahuan hukum yang bersifat umum yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan dan buku – buku hukum, yang kemudian diimplementasikan pada permasalahan yang dikemukakan sehingga diperoleh jawaban dari permasalahan yang bersifat khusus. Pembahasan selanjutnya digunakan penafsiran sistematis dalam arti mengkaitkan pengertian antara peraturan perundang-undangan yang ada serta pendapat para sarjana

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada kasus ini, Kopkar Semen Tonasa merupakan pihak dalam perjanjian kredit dengan Agus Dwikora. Kopkar Semen Tonasa selaku pemberi kredit, dan Agus Dwikora sebagai penerima kredit tersebut. Perjanjian kredit antara kedua belah pihak diatas menjadikan sebidang hak atas tanah seluas 225m² di jalan Raya Kariago (kompleks griya Maros), kelurahan Bontoa, kecamatan Mandai, kabupaten Maros dan bangunan ruko yang berdiri diatasnya menjadi jaminannya. Jaminan ini merupakan jaminan yang bersifat kebendaan, yaitu benda yang tak bergerak berupa hak atas tanah dan bangunan ruko diatasnya sehingga atas objek jaminan tersebut dibebani dengan hak tanggungan. Demikian dibuktikan dengan adanya Sertifikat Hak Tanggungan No. 29/APHT/AMD-1-2004 tertanggal 30 Januari 2004 dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 00045 tertanggal 18 Februari 2004.

Kondisi demikian membuat Kopkar Semen Tonasa seharusnya mendapatkan posisi yang diutamakan dalam pelunasan piutangnya jika Agus Dwikora memiliki kreditur – kreditur lain sesuai dengan pasal 1 butir1 UUHT. Ketentuan perundang – undangan ini seperti telah memberikan kepastian hukum bagi Kopkar Semen Tonasa untuk pelunasan piutangnya. Permasalahan yang timbul pada kasus ini, ternyata Agus Dwikora telah ditetapkan sebagai terpidana kasus korupsi dengan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap yakni putusan Makamah Agung No. 2951 K/Pid/2006, yang mana dalam putusannya dikatakan bahwa sebidang hak atas tanah dan bangunan ruko yang

dijaminkan kepada Kopkar Semen Tonasa kemudian disita dan dirampas untuk dilelang dan hasil pelelangan disetorkan ke kas negara guna diperhitungkan sepenuhnya dengan uang pengganti. Objek hak tanggungan yang awalnya merupakan hak pemberi hak tanggungan, namun apabila dirampas oleh negara, maka menjadi hak negara dan bukan lagi hak pemberi hak tanggungan sehingga status hak tanggungan yang melekat didalamnya akan hapus pula.

Hal demikian bisa terjadi karena masih belum ada peraturan atau ketentuan – ketentuan yang kuat untuk melindungi hak kreditur sebagai pemegang objek jaminan. Perlu diadakannya aturan yang kuat sebagai dasar agar segala perlindungan kreditur pemegang hak tanggungan yang diatur dalam UUHT maupun peraturan lainnya yang terkait tetap bisa dilaksanakan walau diperhadapkan dengan negara. Ketentuan yang ada saat ini masih belum ada yang mengatur secara tegas bahwa terhadap objek hak tanggungan tidak boleh disita dan bahkan dirampas oleh negara. Hal ini dapat dilihat dari pendapat Sutan Remy Sjahdeini dalam bukunya, yang mengatakan pada saat RUU (Rancangan Undang – Undang) Hak Tanggungan sedang dibahas oleh Panitia Khusus (Pansus) DPR, Sutan Remy Sjahdeini atas nama Bank Negara Indonesia telah meminta melalui Bank Indonesia yang mewakili perbankan untuk menyampaikan pendapat – pendapat pihak perbankan kepada Pansus DPR tersebut, agar dimuat sebagai salah satu pasal di dalam RUU Hak Tanggungan bahwa terhadap hak tanggungan tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan. Usul ini juga tidak terealisasikan dalam UUHT.

Kemudian banyaknya putusan – putusan pengadilan yang memutus untuk merampas benda yang telah dibebani hak jaminan, membuat pemahaman kita semakin kuat bahwa memang belum ada aturan yang tegas terkait hal tersebut. Beberapa putusan tersebut antara lain :

- a. putusan Pengadilan Negeri Sengeti No: 33/Pd.B/2005/PN.SGT, tanggal 8 April 2005. Isi putusan ini secara garis besar adalah merampas tiga unit truk Toyota New Dyna warna merah dengan nomor polisi BE 4120 AW, BE 4545 A, BG 4063 GA karena telah dipergunakan dalam tindak pidana *illegal logging* (Pasal 78 ayat (15) UU nomor 41 tahun 1999 tentang Kehutanan yang telah diubah berdasarkan UU nomor 19 tahun 2004 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang nomor 1 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan menjadi Undang-undang yang selanjutnya disebut UU Kehutanan). Truk yang dirampas tersebut juga merupakan benda dalam status jaminan fidusia yang diberikan oleh Juli Ardiansyah, Febriansah dan Syamsudin pada PT. Astra Sedaya Finance berdasarkan perjanjian pembiayaan konsumen dengan jaminan fidusia. Kondisi ini menunjukkan bahwa pada saat ini, kasus – kasus perampasan benda jaminan oleh negara sering terjadi. Posisi negara cenderung yang lebih diutamakan.

b. penetapan sita jaminan oleh PN Lubuk Pakam No. 02/CB/2010/147/Pdt .G/209 /PN/LP, tanggal 22 Januari 2010. Pada kasus ini PT. CIMB Niaga Tbk telah memberikan kredit kepada PT. Mestika Sawit Intijaya yang diwakili oleh Wiyanto, dalam perjanjian kredit tersebut menjadikan beberapa sebidang hak atas tanah atas nama Wiyanto sebagai jaminannya. Sisi lain, Wiyanto terbelit hutang dengan Husin yang telah sampai pada kondisi Wiyanto tidak mampu bayar, maka kemudian atas aset Wiyanto tersebut diletakkan sita oleh PN Lubuk Pakam. Putusan PN Lubuk Pakam ini kemudian membuat PT. CIMB Niaga Tbk kehilangan haknya atas objek hak tanggungan tersebut.

Sehingga upaya – upaya hukum yang dapat dilakukan selama ketentuan – ketentuan bahwa terhadap objek hak tanggungan tidak boleh diletakkan sita bahkan dirampas negara belum dibuat, maka upaya – upaya hukum yang dapat dilakukan sebagai bentuk perlindungan hukum baginya antara lain dengan melalui jalur pengadilan (litigasi) maupun diluar pengadilan (non litigasi).

Litigasi disini dengan dua cara, yaitu berupa perlawanan terhadap putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, dengan dasar bahwa Kopkar merupakan pemegang hak tanggungan sehingga negara tidak dapat serta merta mengambil haknya tersebut. Sebagaimana diatur dalam pasal 1 butir 1 UUHT bahwa pemegang hak tanggungan memiliki hak diutamakan dari pada

kreditur lain, dan hak untuk melakukan eksekusi hak tanggungan baik sesuai ketentuan pasal 6 UUHT maupun pasal 14 ayat (2) UUHT, atau dengan cara mengajukan gugatan kepada debitur, dengan dasar pasal 1131 KUHPer. Hal demikian dapat dilakukan apabila pelunasan piutang Kopkar Semen Tonasa belum terpenuhi atau tidak terpenuhi seutuhnya. Sehingga Kopkar Semen Tonasa dapat meminta harta kekayaan debitur lainnya sebagai pemenuhan piutang tersebut, karena berdasarkan pasal 1131 KUHPer dikatakan bahwa segala kebendaan si berhutang (debitur) baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya. Mengandung makna bahwa apabila dikemudian hari debitur memiliki aset baru, pihak Kopkar Semen Tonasa yang belum mendapat pelunasan secara penuh bisa menggugat aset tersebut sebagai pelunasan hutang debitur yang belum terpenuhi.

Upaya hukum non litigasi, upaya ini dapat dilakukan Kopkar Semen Tonasa dengan melalui *alternative dispute resolution (ADR)* atau pilihan penyelesaian sengketa. ADR merupakan sebuah konsep yang mencakup semua bentuk atau cara – cara penyelesaian sengketa selain dari proses peradilan atau litigasi. Bentuk atau cara – cara penyelesaian sengketa selain dari pengadilan, antara lain meliputi negosiasi, mediasi dan arbitase. Hal bernegosiasi / musyawarah misalnya untuk mengganti objek hak tanggungannya. Musyawarah merupakan cara paling sederhana karena tidak perlu melibatkan pihak ketiga, musyawarah juga tidak memerlukan biaya, selain itu prosesnya cepat dan dapat

disesuaikan dengan kemauan para pihak. Penyelesaian secara musyawarah dapat menjaga hubungan baik diantara para pihak. Bisa juga dengan cara mediasi, dengan adanya peraturan MA nomor 1 tahun 2008, maka pada saat ini para pihak diwajibkan untuk terlebih dahulu menempuh mediasi sebelum sengketa diputus oleh hakim. Apabila para pihak tidak menempuh prosedur mediasi berdasarkan peraturan ini merupakan pelanggaran terhadap ketentuan pasal 130 HIR dan pasal 154 Rbg yang mengakibatkan putusan batal demi hukum.

SIMPULAN DAN SARAN

1. Simpulan

Bahwa selama peraturan di Indonesia terkait objek hak tanggungan tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan dan dirampas oleh negara belum dibuat atau ditambahkan, maka upaya – upaya hukum yang dapat dilakukan kreditur pemegang hak tanggungan sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap perampasan objek hak tanggungan yang dilakukan negara antara lain melalui litigasi (pengadilan) maupun non litigasi (diluar pengadilan). Litigasi dapat dilakukan dengan dua cara yaitu berupa perlawanan terhadap putusan pengadilan itu sendiri yang telah berkekuatan hukum tetap dan gugatan kepada debitur, sedangkan non litigasi dapat dilakukan antara Agus Dwikora dan Kopkar Semen Tonasa dengan melalui ADR/pilihan penyelesaian sengketa yang meliputi negosiasi, mediasi dan arbitase.

2. Saran

- a. Sebaiknya para pembuat undang – undang segera memperbaiki ketentuan terkait hal tersebut, agar dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para kreditur baik jika diperhadapkan dengan pihak swasta maupun dengan negara. Mengingat sarana pengkreditan sangat diperlukan dalam rangka pembangunan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat.
- b. Sebaiknya pada masa yang akan datang apabila pihak kreditur atau pemberi kredit hendak meminjamkan dana kepada debitur, akan lebih aman jika perjanjian kredit tersebut diikutkan Asuransi Kredit Indonesia (ASKRINDO) yang mana premi tetap dibebankan kepada pihak debitur.