

OBJEK HAK TANGGUNGAN DAN JAMINAN FIDUSIA DIRAMPAS OLEH NEGARA DALAM KAITAN TERJADINYA SUATU TINDAK PIDANA KORUPSI, BAGAIMANA KEDUDUKAN HUKUM KREDITUR DAN PROFESI PENILAI DALAM PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI

Alek Prabudi

Advokat, Mediator Non Hakim dan Penilai Publik

alexprabudisahrekan@gmail.com

A. Latar Belakang

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan bahwa Indonesia adalah Negara hukum (*Rechtstaat*) bukan Negara berdasarkan kekuasaan (*Machtstaat*). Sejalan dengan ketentuan tersebut, maka salah satu prinsip penting Negara hukum adalah terdapatnya jaminan penyelenggaraan perekonomian berdasarkan asas kekeluargaan sebagaimana ditegaskan di dalam Pasal 33 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 bahwa perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasar atas asas kekeluargaan.

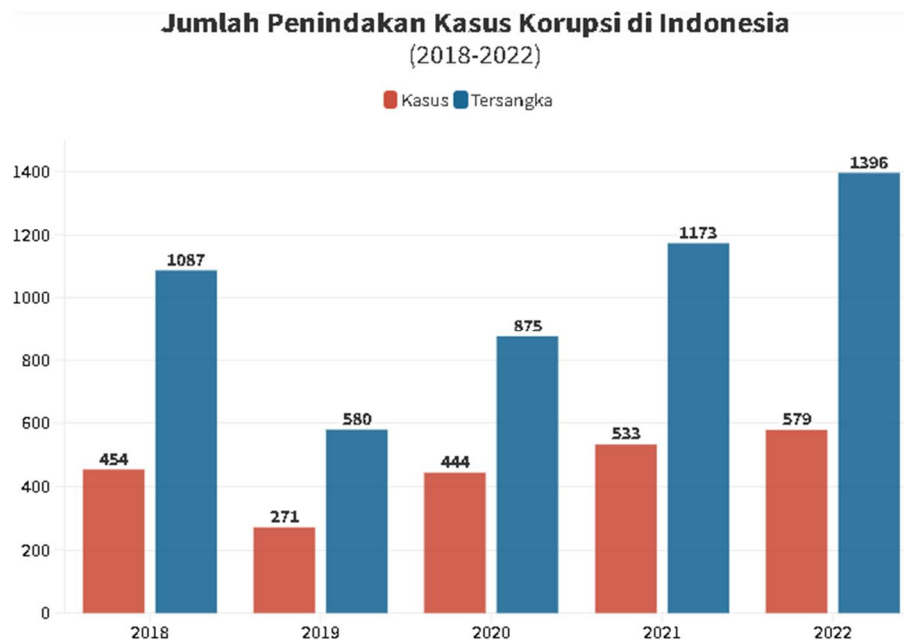
Dalam kaitannya dengan pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan kehidupan sosial masyarakat, tentu tidak terlepas hubungannya dengan permasalahan hukum. Bahkan dapat dikatakan bahwa hubungan hukum dan ekonomi merupakan salah satu ikatan klasik antara hukum dan kehidupan sosial (Djamil, 2013). Permasalahan hukum yang terjadi seringkali tidak dapat diselesaikan sehingga berujung konflik atau sengketa, terlebih jika terjadi tindak pidana korupsi. Penegakan hukum atas terjadinya tindak pidana korupsi dapat merampas harta atau aset dari koruptor yang mana aset tersebut merupakan suatu agunan yang telah dijamin kepada lembaga keuangan.

Kedudukan aset yang merupakan agunan bagi lembaga keuangan adalah alat untuk memenuhi fasilitas kredit yang terjadi antara debitur dan kreditur, hal ini berdasarkan kepada Lampiran Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.03/2017 Tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Atau Pembiayaan Bagi Bank Umum Jo. Pasal 8 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan. Fasilitas kredit ini tentunya akan menjamin kelangsungan perekonomian yang terjadi di masyarakat, sehingga kredit yang diberikan dapat berkualitas dan menjadi lebih baik.

Penanganan konflik terhadap harta rampasan yang juga merupakan agunan perlu untuk diperhatikan secara serius, karena jika tidak diselesaikan segera maka akan berdampak atas meningkatnya *Non Performing Loan* (NPL) atau kredit macet yang tidak tertagih dengan alasan telah dirampas oleh Negara. Perampasan aset selama ini mengabaikan hak hukum dari pihak yang beritikad baik, ketika terjadi sita aset yang digunakan untuk menggantikan kerugian keuangan negara dimana mekanismenya dilakukan oleh aparat penegak hukum melalui penetapan Pengadilan Negeri setempat, maka pihak yang beritikad baik seolah-olah terabaikan haknya untuk meminta penyelesaian atas kredit yang diterima oleh debitur yang tersangkut tindak pidana korupsi. Berdasarkan kepada amanat Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi bahwa “Dalam hal putusan pengadilan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) termasuk juga barang pihak ketiga yang mempunyai itikad baik, maka pihak ketiga tersebut dapat

mengajukan surat keberatan kepada pengadilan yang bersangkutan, dalam waktu paling lambat 2 (dua) bulan setelah putusan pengadilan diucapkan di sidang terbuka untuk umum”, begitupun sesungguhnya surat keberatan yang diajukan oleh kreditur diterima namun tidak menangguhkan atau menghentikan putusan pengadilan (*vide* Pasal 19 ayat (3) UU No. 31 Tahun 1999) dan jika terdapat Penetapan Hakim atas surat keberatan dimaksud dapat dimintakan kasasi ke Mahkamah Agung oleh penuntut umum (*vide* Pasal 19 ayat (5) UU No. 31 Tahun 1999). Apa yang diuraikan pada Pasal 19 ayat (3) dan (5) UU No. 31 Tahun 1999 tersebut memperlihatkan arogansi dari penanganan hukum atas tindak pidana korupsi yang mengabaikan amanat Pasal 33 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 dalam hal harta yang dirampas pada tindak pidana korupsi terdapat hak para pihak yang beritikad baik.

Penegakan hukum atas tindak pidana korupsi selama ini dilakukan oleh Kepolisian Republik Indonesia, Kejaksaan Agung Republik Indonesia dan Komisi Pemberantasan Korupsi. Berikut ini perkembangan penindakan kasus korupsi di Indonesia dari tahun 2018 s.d 2022 yang bersumber dari *Indonesia Corruption Watch (ICW)*.



Diunduh dari <https://dataindonesia.id/varia/detail/icw-penindakan-kasus-korupsi-meningkat-pada-2022>, diakses pada tanggal 11 Desember 2023.

Berdasarkan tabel di atas dapat dilihat jumlah kasus dan banyaknya tersangka yang ditetapkan, pergerakan 2018 ke 2019 terjadi penurunan kasus yaitu -40,31%, tahun 2019 ke 2020 terjadi peningkatan yang signifikan 63,84%, tahun 2020 ke 2021 terjadi kenaikan 20,05%, tahun 2021 ke 2022 terjadi kenaikan 8,63%. Berdasarkan data tersebut dapat dihitung rasio setiap kasus akan berakibat kepada penetapan tersangka rerata sebanyak 2 s.d 3 orang per kasus. Dengan penetapan tersangka tersebut maka akan berdampak kepada harta para tersangka yang akan dirampas oleh negara untuk menutupi kerugian keuangan negara. Perihal harta tersangka yang dirampas, tentunya berpotensi adanya harta yang menjadi jaminan/agunan pada lembaga keuangan.

Terhadap kondisi yang mana kreditur melakukan perlawanan untuk memperoleh haknya

dalam konteks sebagai pemegang hak tanggungan dan/atau pemegang jaminan fidusia yang disampaikan kepada Pengadilan Tinggi dalam bentuk surat keberatan atas suatu harta yang dirampas dalam terjadinya tindak pidana korupsi, maka perampasan yang mengabaikan hak pihak lain tersebut jelas memberikan citra yang tidak baik, dikarenakan perampasan harta tersebut mengabaikan itikad baik yang telah dilakukan oleh pemegang hak tanggungan dan/atau pemegang jaminan fidusia. Penulis tertarik untuk membahas dan menganalisis mengenai kedudukan hukum pemegang hak tanggungan dan/atau pemegang jaminan fidusia dalam hubungan untuk melakukan lelang eksekusi dan selanjutnya bagaimana juga kedudukan hukum pihak terafiliasi yang melakukan penugasan dalam konteks lelang eksekusi dimaksud.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam tulisan ini adalah sebagai berikut :

Bagaimana kedudukan hukum pemegang hak tanggungan dan/atau pemegang jaminan fidusia beserta pihak terafiliasi dalam rangka melakukan lelang eksekusi atas harta rampasan pada tindak pidana korupsi yang juga merupakan agunan pada suatu lembaga keuangan?.

C. Pengertian dan Peran Lembaga Keuangan

Jika melihat setelah terjadinya krisis moneter tahun 1998 yang menerjang perekonomian Indonesia. Sistem keuangan nasional semakin berkembang luas. Hal ini dapat dilihat dengan semakin banyaknya variasi instrumen keuangan yang beredar di dalam sistem keuangan kongkritnya adalah tumbuhnya berbagai lembaga keuangan seperti lembaga sekuritas, lembaga asuransi, lembaga perbankan konvensional dan lembaga perbankan syariah.

Lembaga keuangan yang merupakan lembaga perantara dari pihak yang memiliki kelebihan dana dengan pihak yang kekurangan dana, memiliki fungsi sebagai perantara keuangan masyarakat, lembaga keuangan sebagaimana halnya suatu lembaga atau institusi pada hakekatnya berada dan ada di tengah-tengah masyarakat (Chotidjah dan Santoso, 2022). Dalam kesempatan ini, Penulis ingin membahas lembaga keuangan yang dimaksud adalah bank.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 yang telah diubah dan disempurnakan dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, pengertian bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit ataupun bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat luas (Intermediasi).

Perbankan dalam menjalankan fungsi utama sebagai intermediasi, tentunya berdasarkan kepada asas kepercayaan dari masyarakat. Apabila masyarakat percaya pada bank, maka masyarakat akan merasa aman untuk menyimpan dananya di bank. Bank wajib menjaga tingkat kepercayaan masyarakat sehingga masyarakat terus menyimpan dananya di bank dan selanjutnya bank dapat menyalurkan kredit untuk menggerakkan perekonomian bangsa.

Dalam pelaksanaan kemitraan antara bank dengan masyarakat untuk terciptanya sistem

perbankan yang sehat, maka kegiatan perbankan dilandasi dengan beberapa asas hukum yaitu :

1. Asas demokrasi ekonomi;
2. Asas kepercayaan;
3. Asas kerahasiaan;
4. Asas kehati-hatian.

Terkait asas hukum yang melandasi kegiatan perbankan, dalam kaitan **asas demokrasi ekonomi** ditegaskan dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Jo. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan, bahwa perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. **Asas kepercayaan** bahwa usaha bank dilandasi oleh hubungan kepercayaan antara bank dan masyarakat. **Asas kerahasiaan** mengharuskan atau mewajibkan merahasiakan segala sesuatu yang berhubungan dengan keuangan dan lain-lain dari nasabah bank yang menurut kelaziman dunia perbankan wajib dirahasiakan. **Asas kehati-hatian** menyatakan bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan kepadanya.

Dalam pelaksanaan kegiatan bank, berdasarkan Pasal 1 Ke 22 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Jo. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan terdapat pihak terafiliasi diantaranya adalah :

- a. anggota Dewan Komisaris, pengawas, Direksi atau kuasanya, pejabat, atau karyawan bank;
- b. anggota pengurus, pengawas, pengelola atau kuasanya, pejabat, atau karyawan bank, khusus bagi bank yang berbentuk hukum koperasi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- c. pihak yang memberikan jasanya kepada bank, antara lain akuntan publik, penilai, konsultan hukum dan konsultan lainnya;
- d. pihak yang menurut penilaian Bank Indonesia turut serta mempengaruhi pengelolaan bank, antara lain pemegang saham dan keluarganya, keluarga Komisaris, keluarga pengawas, keluarga Direksi, keluarga pengurus.

Berdasarkan kepada huruf c di atas terdapat penilai sebagai pihak yang memberikan jasanya kepada bank, dalam hal memberikan jasa penilaian tentunya tujuan penilaian untuk penjaminan utang dan lelang eksekusi atas debitur yang wanprestasi.

Kegiatan lembaga keuangan khususnya bank, secara hukum berdasarkan kepada asas hukum yang telah ditetapkan. Hal tersebut sangatlah ketat dalam penerapannya karena bank menjalankan fungsi intermediasi sehingga bank sebagai institusi tentunya patuh dan taat kepada ketentuan hukum yang berlaku di Republik Indonesia.

D. Kedudukan Hukum Perikatan Dalam Rangka Persetujuan Kredit

Dalam aktivitas perbankan tentunya terdapat kegiatan menyimpan dan memberikan kredit dari dan kepada masyarakat, dengan harapan semua kegiatan tersebut dapat membantu seluruh kegiatan perekonomian yang terjadi di masyarakat. Dalam rangka memberikan persetujuan kredit atau pembiayaan, pihak bank akan melakukan penilaian terhadap beberapa parameter diantaranya adalah **karakter/watak, kemampuan, modal, jaminan/agunan dan kondisi perekonomian atau prospek usaha** yang dilakukan debitur [*vide* Lampiran Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 42/POJK.03/2017 Jo. Pasal 8 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992].

Dalam rangka memberikan persetujuan kredit atau pembiayaan kepada seorang debitur maka terjadinya persetujuan kredit atau pembiayaan dari kreditur, akan ditindaklanjuti dengan suatu perikatan antara kreditur dan debitur yang mana persetujuan diantara para pihak tersebut menjadi sah jika memenuhi 4 (empat) syarat. Hal yang memenuhi persyaratan dimaksud telah disebutkan pada **Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)** yaitu :

- 1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;**
- 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;**
- 3. suatu pokok persoalan tertentu;**
- 4. suatu sebab yang tidak terlarang.**

Merujuk pada Pasal 1320 KUHPerdata tersebut, bahwa pada perikatan dalam rangka persetujuan kredit terdapat **hal yang disepakati diantara kreditur dan debitur** dalam konteks hak dan kewajiban masing-masing pihak, seperti jangka waktu kredit, besaran kewajiban yang harus dibayar setiap bulannya, jaminan atau agunan yang akan diikat baik sebagai hak tanggungan dan/atau jaminan fidusia, denda keterlambatan, besaran bunga yang ditentukan, jumlah yang diterima oleh debitur, mekanisme penyelesaian jika terjadi sengketa, dan lain-lain. Selanjutnya dalam melakukan perikatan tentunya yang membuat perikatan adalah **mereka yang cakap (dapat mempertimbangkan segala akibat hukum atas suatu perikatan)**, seperti dari kreditur biasanya adalah pejabat tertentu pada lembaga keuangan sementara pada debitur jika sudah masuk pada tahap perikatan, sudah tentu melalui penyaringan seperti hal yang telah disebutkan pada Lampiran POJK Nomor 42/POJK.03/2017. Terkait kepada pokok persoalan tertentu, maka **persetujuan kredit atau pembiayaan sangat jelas apa yang dimaksudkan sebagai persoalan tertentu yaitu untuk memberikan kredit investasi atau kredit modal kerja** kepada masyarakat yang membutuhkan untuk keperluan usahanya. Berikutnya adalah suatu sebab yang tidak terlarang, berkaitan dengan hal tersebut proses persetujuan kredit atau pembiayaan pada suatu kredit investasi atau kredit modal kerja **wajib berdasarkan peraturan perundang-undangan yang terkait perbankan, hak tanggungan, jaminan fidusia, otoritas jasa keuangan dan lain-lain**. Berdasarkan penalaran hukum Penulis terkait frasa “suatu sebab yang tidak terlarang” adalah “bahwa terkait perikatan yang dilakukan dalam rangka persetujuan kredit atau pembiayaan, maka baik asal usul modal, jaminan/agnan, tujuan dari penggunaan kredit yang diajukan tidak merupakan suatu perbuatan terlarang” maka hal tersebut bukanlah suatu hal yang terlarang, frasa dimaksud tentunya memberikan suatu kosekuensi hukum di kemudian hari kepada kreditur yang tidak dengan kehati-hatian dalam memberikan persetujuan kredit atau pembiayaan, misalkan berpotensi tidak memperoleh hak mendapatkan pembayaran atas kredit (piutang) yang diberikan, sehingga kreditur harus menghindari adanya *mens rea* dan *actus reus* dalam proses persetujuan kredit atau pembiayaan. Terpenuhinya seluruh perikatan yang sah demi hukum maka para pihak yang melakukan perikatan dapat dikualifikasikan beritikad baik.

Dalam suatu perikatan yang telah disepakati maka **Pasal 1338 KUHPerdata** menyatakan yaitu : **“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”**.

Berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdata terdapat beberapa hal yang sangat penting untuk

diperhatikan diantaranya adalah :

- Persetujuan sebagai undang-undang;
- Persetujuan tidak dapat ditarik kembali selain dengan suatu kesepakatan Para Pihak;
- Terdapatnya itikad baik.

Maka persetujuan, sesungguhnya merupakan suatu peristiwa hukum yang dilakukan para pihak dikarenakan merupakan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, kemudian diperlukan suatu kesepakatan yang menunjukkan suatu keseimbangan yang diberlakukan (tidak menguntungkan hanya sepihak saja) dan yang terpenting adalah itikad baik, dalam hal suatu syarat “itikad baik” tentunya penilaiannya dapat berubah menjadi *mens rea*, pada saat tidak terpenuhinya itikad baik dimaksud misalkan asal usul jaminan/agunan yang sumbernya dari suatu transaksi yang dilarang atau tujuan dari memperoleh kredit adalah tujuan yang tidak sesuai dengan yang dimaksud di dalam perikatan.

Terkait parameter yang menjadi pedoman untuk terjadinya persetujuan kredit atau pembiayaan kepada debitur, salah satunya adalah jaminan/agunan (*collateral*). Jaminan/agunan yang dimaksud pada proses pemberian kredit berupa tanah dan bangunan selanjutnya ditindaklanjuti dengan Akta Pengikatan Hak Tanggungan (*vide* Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996), mesin beserta peralatan (yang tidak memiliki pondasi dan struktur) dan persediaan selanjutnya ditindaklanjuti dengan Akta Jaminan Fidusia (*vide* Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999). Pengikatan yang dilakukan oleh kreditur terhadap jaminan bertujuan untuk memperoleh suatu kepastian hukum atas jaminan tersebut, sehingga kreditur dapat memperoleh pembayaran atau melakukan penagihan jika suatu saat terjadinya gagal bayar dari debitur. Pada kondisi sebelum dilakukannya persetujuan kredit/ pembiayaan seorang debitur dituntut untuk jujur terkait asal-usul modal, jaminan/ agunan dan tujuan dari kredit yang diperolehnya, karena sesungguhnya terdapat amanat pada Pasal 1320 Ke 4 KUHPerdara terkait “Suatu sebab yang tidak terlarang”.

Melihat kepada eksistensi dari KUHPerdara yang merupakan bagian dari undang-undang yang diakui di Republik Indonesia, **sesungguhnya kedudukan hukum perikatan dalam rangka persetujuan kredit/ pembiayaan yang dilakukan lembaga keuangan dalam hal ini bank dengan debiturnya adalah sah selama yang dilakukan sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 dan 1338 KUHPerdara beserta segala proses legalisasi terhadap jaminan/ agunan yang merujuk kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku.**

E. Tindak Pidana Korupsi Merugikan Keuangan Negara

Untuk memahami yang dimaksud dengan tindak pidana korupsi, maka dapat merujuk kepada Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi yaitu **“Setiap orang yang secara melawan hukum melakukan perbuatan memperkaya diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi yang dapat merugikan keuangan negara atau perekonomian negara, ...dst”**. Selanjutnya Pasal 3 Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 menyampaikan **“Setiap orang yang dengan tujuan menguntungkan diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi, menyalahgunakan kewenangan, kesempatan atau sarana yang ada padanya karena jabatan atau kedudukan yang dapat merugikan keuangan negara atau perekonomian negara, ...dst”**.

Berdasarkan yang disampaikan pada Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 3 di atas, maka dapat diambil suatu makna bahwa tindak pidana korupsi merupakan suatu perbuatan melawan hukum dengan melakukan perbuatan memperkaya diri sendiri/ menguntungkan diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi termasuk menyalahgunakan kewenangan, kesempatan atau sarana yang ada padanya karena jabatan atau kedudukan yang seluruhnya dapat merugikan keuangan negara atau perekonomian negara.

Dalam konteks terjadinya suatu peristiwa tindak pidana korupsi yang kebetulan dilakukan oleh seorang debitur selanjutnya mengakibatkan kerugian keuangan negara, maka Pasal 18 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 yaitu :

(1) Selain pidana tambahan sebagaimana dimaksud dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, sebagai pidana tambahan adalah :

- a. perampasan barang bergerak yang berwujud atau tidak berwujud atau barang tidak bergerak yang digunakan untuk atau yang diperoleh dari tindak pidana korupsi, termasuk perusahaan milik terpidana di mana tindak pidana korupsi dilakukan, begitu pula dari barang yang menggantikan barang-barang tersebut.

Merujuk kepada Pasal 18 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tersebut, sangat jelas adanya kewenangan negara yang bersifat mutlak untuk melakukan perampasan atas suatu barang bergerak dan tidak bergerak yang digunakan untuk atau diperoleh dari suatu tindak pidana korupsi.

Perampasan terhadap harta yang dilakukan dapat dipahami untuk menggantikan kerugian keuangan negara yang terjadi, hanya saja implementasi perampasan harta dimaksud cenderung mengabaikan para pihak yang beritikad baik yang berdasarkan kepada hukum juga memiliki hak atas harta rampasan karena menjadi jaminan/ agunan pada lembaga keuangan (bank).

F. Lelang Eksekusi Terhadap Debitur *Wanprestasi*

Terjadinya lelang eksekusi bukanlah suatu hal yang diharapkan dalam proses pemberian kredit kepada masyarakat, dikarenakan lelang eksekusi belum tentu memberikan keuntungan kepada lembaga keuangan dan masyarakat itu sendiri, namun upaya itu tidak bisa dihindari ketika seorang debitur melakukan *wanprestasi* atas janji yang pernah disampaikan di dalam perikatan yang telah disetujui.

Amanat Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah meyampaikan “**Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut**”. Apa yang disampaikan adalah secara hukum pemegang hak tanggungan dapat menjual objek hak tanggungan dengan kekuasaan sendiri melalui lelang (*parate* eksekusi), hal ini disebabkan kredit yang ada macet dan dikualifikasikan sebagai cidera janji (*wanprestasi*).

Parate eksekusi yang terjadi, secara hukum dikarenakan adanya amanat Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, mengakibatkan tidak diperlukan upaya hukum melalui gugatan perdata di pengadilan. Jika objek yang dijamin/ diagunkan tidak dilengkapi dengan Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) atau Akta Jaminan Fidusia maka perlu diajukan upaya hukum ke pengadilan yang mana untuk mengeksekusi jaminan/

agunan diperlukan penetapan pengadilan (*fiat* eksekusi).

Proses lelang eksekusi yang diajukan oleh penjual (dalam hal ini bisa instansi bank atau pihak lain yang dalam kapasitasnya sebagai pemegang hak tanggungan), inilah yang perlu diperhatikan secara khusus dikarenakan terdapat profesi yang memberikan jasanya kepada penjual yaitu Penilai. Secara umum Penilai akan melakukan inspeksi dan penghitungan untuk memberikan opini nilai pasar dan opini nilai likuidasi untuk suatu jaminan/ agunan yang akan dilelang oleh penjual. Perbuatan untuk memenuhi penugasan yang diterima selanjutnya menghasilkan suatu opini nilai yang dimaksudkan tentunya juga memiliki implikasi hukum kepada Penilai, dikarenakan sejak awal melakukan penugasan seorang Penilai sudah melakukan suatu perbuatan hukum yaitu melakukan persetujuan atas suatu perikatan. Sehingga Penilai membutuhkan pemahaman yang baik untuk melakukan mitigasi atas penugasan penilaian dalam tujuan lelang eksekusi.

Dalam tindakan yang dilakukan bank (penjual) dan penilai, terhadap suatu aset yang secara hukum merupakan harta rampasan, maka terdapat proses hukum yang wajib dihormati oleh setiap warga negara. Dalam hal lain sebagai bank yang juga merupakan kreditur tentunya beritikad baik dalam memberikan kredit kepada masyarakat dengan mematuhi segala peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait persetujuan kredit atau pembiayaan yang terjadi. Sesungguhnya masih terdapat kesempatan yang diatur oleh peraturan perundang-undangan untuk mengajukan keberatan kepada pengadilan yang bersangkutan memutus perkara tindak pidana korupsi dalam hal dirampasnya objek hak tanggungan atau jaminan fidusia oleh negara. Hal ini merujuk kepada Pasal 19 Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 yaitu :

- (1) Putusan pengadilan mengenai perampasan barang-barang bukan kepunyaan terdakwa tidak dijatuhkan, apabila hak-hak pihak ketiga yang beritikad baik akan dirugikan;
- (2) Dalam hal putusan pengadilan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) termasuk juga barang pihak ketiga yang mempunyai itikad baik, maka pihak ketiga tersebut dapat mengajukan surat keberatan kepada pengadilan yang bersangkutan, dalam waktu paling lambat 2 (dua) bulan setelah putusan pengadilan diucapkan di sidang terbuka untuk umum;
- (3) Pengajuan surat keberatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) tidak menangguk atau menghentikan pelaksanaan putusan pengadilan;
- (4) Dalam keadaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), hakim meminta keterangan penuntut umum dan pihak yang berkepentingan; dan
- (5) Penetapan hakim atas surat keberatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dapat dimintakan kasasi ke Mahkamah Agung oleh pemohon atau penuntut umum.

Maka berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1731K/Pdt/2011, **yang kesimpulannya adalah bahwa sita pidana terhadap benda yang di dalamnya terdapat hak tanggungan, tidak serta merta menghilangkan kedudukan pemegang hak tanggungan sebagai pihak yang memiliki hak terhadap hak tanggungan tersebut** yang sekaligus menjawab pertanyaan bahwa jaminan tersebut tetap ada dan tidak hilang dan tanggungjawab untuk melunasi hak tanggungan dan/atau jaminan fidusia tersebut masih berada pada debitur, jika debitur tidak mampu untuk melunasi utangnya maka penerima hak tanggungan berhak untuk menjual objek hak tanggungan dan mendapatkan pelunasan terlebih dahulu tersebut, tentunya sebagai kreditur masih memiliki hak atas objek hak tanggungan dan jaminan fidusia yang dirampas oleh negara dalam terjadinya suatu tindak pidana korupsi yang dilakukan oleh debitur, selama kreditur mengajukan

keberatan dalam waktu yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan pada sidang tingkat pertama (Pengadilan Negeri).

Bagaimana dengan Penilai?, disini tentunya Penilai harus memperhatikan kapasitas hukum dalam penugasan yang diterima terhadap objek hak tanggungan dan/atau jaminan fidusia yang dirampas akibat terjadinya tindak pidana korupsi. Berdasarkan amanat Pasal 19 Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tersebut, sangat jelas kapan Penilai dapat melakukan penugasan penilaian yaitu **setelah terdapatnya penetapan hakim atas surat keberatan dari bank/ kreditur/ penjual** terhadap objek hak tanggungan atau jaminan fidusia yang dirampas dalam kaitan terjadinya tindak pidana korupsi, namun jangan lupa penuntut umum masih berpeluang untuk melakukan kasasi ke Mahkamah Agung atas penetapan hakim terhadap keberatan bank/ kreditur/ penjual tersebut. Bagi Penilai perlu mencermati situasi dan kondisi perkara yang terjadi jika ingin menerima penugasan dalam kaitan dimaksud.

G. Penutup

Indonesia sebagai negara hukum memegang salah satu prinsip penting demi penegakkan keadilan bagi rakyatnya sebagai amanah dari Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Demi mencapai tujuan serta amanah UUD 1945 tersebut, lembaga legislatif membuat suatu peraturan perundang-undangan yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman. Dalam sistim peradilan Indonesia, penyelesaian sengketa/ perkara tidak hanya dapat dilakukan melalui lembaga litigasi namun juga dapat dilakukan melalui lembaga non-litigasi.

Dalam kaitan terjadinya perampasan harta terdakwa yang melakukan tindak pidana korupsi, maka hal tersebut sesungguhnya sudah diatur di dalam Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, khususnya dalam hubungan terdapatnya barang pihak ketiga yang beritikad baik, mekanismenya sudah diatur pada Pasal 19 Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tersebut, hal tersebut juga dikuatkan dengan adanya *yurisprudensi* berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1731K/Pdt/2011 yang pada pokoknya bahwa sita pidana terhadap benda yang di dalamnya terdapat hak tanggungan, tidak serta merta menghilangkan kedudukan pemegang hak tanggungan sebagai pihak yang memiliki hak terhadap hak tanggungan tersebut.

Dalam menjalankan profesionalismenya terkait lelang eksekusi maka bank/ kreditur/ penjual wajib untuk mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku, dalam kepentingan untuk menetapkan nilai limit maka diperlukan profesi Penilai yang dapat memberikan opini nilai pasar dan nilai likuidasi sebagai panduan untuk menetapkan nilai limit dimaksud. Hal ini menjadikan profesi Penilai perlu lebih hati-hati dalam melakukan mitigasi atas penugasan yang ada, sehingga penugasan yang diterima tidak membawa masalah hukum pada waktu yang akan datang.

DAFTAR PUSTAKA

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945;

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan;

- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan;
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 31 Tahun 1999 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi;
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2001 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi;
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia;
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman;
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1731K/Pdt/2011, yang kesimpulannya adalah bahwa sita pidana terhadap benda yang di dalamnya terdapat hak tanggungan, tidak serta merta menghilangkan kedudukan pemegang hak tanggungan sebagai pihak yang memiliki hak terhadap hak tanggungan tersebut yang sekaligus menjawab pertanyaan bahwa jaminan tersebut tetap ada dan tidak hilang dan bertanggungjawab untuk melunasi hak tanggungan tersebut masih berada pada debitur, jika debitur tidak mampu untuk melunasi utangnya maka penerima hak tanggungan berhak untuk menjual objek hak tanggungan dan mendapatkan pelunasan terlebih dahulu;
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 42/POJK.03/2017 Tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan atau Pembiayaan bagi Bank Umum;
- Djamil, F. 2013. *Hukum Ekonomi Islam : Sejarah, Teori dan Konsep*. Sinar Grafika. Jakarta;
- Chotidjah, E. dan Santoso, A. 2022. *Pengantar Hukum Perbankan Di Indonesia*. Pustaka Baru Press. Yogyakarta
- Indonesia Corruption Watch, Diunduh dari <https://dataindonesia.id/varia/detail/icw-penindakan-kasus-korupsi-meningkat-pada-2022>, diakses pada tanggal 11 Desember 2023.