

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI BANK TERHADAP PEMBLOKIRAN JAMINAN MILIK DEBITUR OLEH KEJAKSAAN

MUTIARA FARIDA¹, TRUBUS RAHARDIANSYAH²

Fakultas Hukum Universitas Trisakti

Email: mutiaralaw05@gmail.com¹, trubus@trisakti.ac.id²

Abstract : *This research aims to understand and examine the form of legal protection granted to banks as holders of collateral in the form of land and building rights owned by debtors, which have been encumbered with a security right (hak tanggungan) but were subsequently blocked by the Prosecutor's Office. This study employs a normative approach, primarily focusing on the analysis of applicable laws and regulations, supported by interviews with relevant sources. The methodological approaches used include the statute approach and the case approach. Based on the research findings, it was concluded that the Prosecutor's Office's action in blocking the land and building certificate used as collateral by the debtor does not eliminate the Bank's rights as the holder of the security interest, as the Bank still receives legal protection.*

Keywords: *Legal Protection, Bank, Security Rights, Blocking.*

Abstrak: Penelitian ini bertujuan untuk memahami dan mengkaji bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak Bank sebagai pemegang jaminan berupa hak atas tanah dan bangunan milik debitur, yang telah dibebani hak tanggungan namun kemudian diblokir oleh pihak Kejaksaan. Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif, dengan fokus utama pada analisis terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku dan didukung dengan hasil wawancara dengan narasumber. Metode pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (statute approach) serta pendekatan kasus (case approach). Berdasarkan hasil penelitian, ditemukan bahwa tindakan Kejaksaan dalam memblokir sertifikat jaminan tanah dan bangunan milik debitur tidak menghilangkan hak Bank sebagai pemegang jaminan, karena bank tetap memperoleh perlindungan hukum.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Bank, Hak Tanggungan, Pemblokiran.

A. Pendahuluan

Tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya merupakan bagian dari kekayaan seseorang yang memiliki nilai ekonomi yang signifikan dan berpotensi memberikan manfaat bagi kehidupan individu maupun keluarganya. Oleh karena itu, dalam hal kepemilikan, seseorang perlu dapat membuktikan bahwa tanah dan bangunan tersebut benar-benar miliknya melalui dokumen resmi berupa sertifikat, agar secara hukum diakui sebagai pemilik yang sah (Arifuddin, 2017). Salah satu manfaat dari bukti kepemilikan adalah pemegang hak dapat menggunakannya sebagai jaminan untuk mengajukan pinjaman ke bank. Sebagai lembaga keuangan, Bank akan menyetujui permohonan pinjaman seseorang apabila semua persyaratan yang ditetapkan telah dipenuhi (Choiriyah, 2019).

Setiap Bank wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan secara baik, sebagaimana tercantum dalam Pasal 8 ayat 2 yang diperjelas lebih lanjut melalui Keputusan Direksi Bank Indonesia (BI) Nomor 27/162/KEP/DIR. Seluruh Bank Umum diwajibkan untuk menyusun dan melaksanakan Kebijakan Perkreditan Bank (KPB) dalam menjalankan kegiatan perkreditannya. Selain itu, Bank juga perlu melampirkan Pedoman Penyusunan Kebijakan Perkreditan Bank (PPKPB) (Abraarsyah, 2021).

Proses pemberian kredit, Bank umumnya telah melakukan langkah-langkah perlindungan secara preventif dengan menerapkan prinsip kehati-hatian. Prinsip ini ditegaskan dalam Pasal 2 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan) yang menyatakan bahwa "Perbankan Indonesia menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan asas demokrasi ekonomi dengan menerapkan prinsip kehati-hatian." Dalam praktiknya, Bank mengaplikasikan prinsip tersebut melalui analisis yuridis dan ekonomi saat menilai calon debitur, dengan mengacu pada lima aspek utama yang dikenal sebagai prinsip 5C.

Kelima aspek 5C tersebut mencakup:

1. Character. Karakter calon debitur sangat menentukan apakah ia dapat dipercaya untuk melunasi kewajibannya. Bank memperoleh informasi mengenai karakter ini dari data permohonan kredit yang disampaikan dan jika diperlukan, dilakukan wawancara guna mengetahui lebih dalam kepribadian calon debitur.
2. Capacity. Aspek ini mengevaluasi kesanggupan calon debitur dalam menjalankan dan mempertahankan usahanya di masa depan. Analisis terhadap potensi keberhasilan usaha tersebut menjadi dasar penilaian atas kemampuan debitur dalam memenuhi kewajiban pembayaran.
3. Capital. Bank menilai total kekayaan atau modal yang dimiliki calon debitur, baik dari sisi jumlah maupun distribusinya. Penilaian ini bertujuan untuk melihat seberapa efektif calon debitur dalam mengelola modal yang dimilikinya.
4. Collateral. Jaminan merupakan faktor penting dalam pemberian kredit karena menjadi bentuk pengamanan bagi bank. Jaminan ini berfungsi sebagai upaya preventif agar dana yang telah dipinjamkan dapat dikembalikan sesuai kesepakatan, mencakup pokok pinjaman dan bunga.
5. Condition of Economy. Situasi ekonomi yang sedang berlangsung juga dipertimbangkan sebelum pemberian kredit. Hal ini penting untuk mengurangi risiko kegagalan pengembalian pinjaman oleh debitur.

Penerapan prinsip 5C sangat krusial untuk membangun sistem Bank yang stabil dan tangguh, serta untuk mengurangi risiko terjadinya kredit bermasalah. Walaupun pihak Bank telah menjalankan prinsip kehati-hatian dalam penyaluran kredit, tetap saja kemungkinan munculnya kredit bermasalah tidak sepenuhnya bisa dihindari. Beberapa penyebab kredit bermasalah antara lain adalah ketidakmampuan debitur dalam membayar cicilan akibat penurunan atau kegagalan usaha yang berdampak pada menurunnya pendapatan, atau karena adanya niat tidak baik dari debitur yang memang sengaja tidak memenuhi kewajibannya (Sulastri, 2015). Oleh karena itu, guna meminimalkan potensi kerugian akibat kredit yang diberikan ketika debitur mengalami wanprestasi, pihak perbankan umumnya menyertakan perjanjian pengikatan jaminan (*accessoir*) bersamaan dengan penandatanganan perjanjian kredit. Hal ini merupakan bagian dari penerapan prinsip 5C, khususnya terkait agunan atau jaminan yang diberikan oleh debitur (yaitu *collateral*) (Hariyani, 2018).

Jaminan yang umumnya digunakan dalam pengajuan fasilitas kredit ke bank adalah aset tetap seperti tanah dan/atau bangunan. Hal ini karena nilai tanah dan bangunan cenderung meningkat seiring waktu, berbeda dengan aset bergerak seperti kendaraan bermotor yang justru mengalami penurunan nilai. Pengaturan mengenai jaminan berupa tanah dan/atau bangunan telah diatur secara khusus dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda - benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan). Objek dari hak tanggungan ini bisa mencakup Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), maupun Hak Pakai (HP). Di antara keempatnya, selain hak milik, Bank sering kali memilih Hak Guna Bangunan sebagai jaminan, meskipun Hak Guna Usaha dan Hak Pakai juga tidak tertutup kemungkinan untuk dijadikan jaminan. Ketika hak guna bangunan dijadikan objek hak tanggungan, maka statusnya berubah menjadi Perjanjian Tambahan (*accessoir*) dari Perjanjian Kredit Utamanya yaitu Perjanjian Kredit. Hal ini memberikan keistimewaan bagi Bank sebagai Kreditur utama, yang memiliki prioritas dalam pelunasan apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya. Dengan kata lain, pemegang hak tanggungan pertama memiliki posisi yang lebih diutamakan dibandingkan dengan kreditur lainnya. Tanpa adanya jaminan, pemberian kredit akan meningkatkan risiko kerugian Bank, apalagi jika debitur tidak mampu atau sengaja tidak membayar hutangnya, serta menunjukkan sikap tidak kooperatif. Dalam kondisi seperti ini, keberadaan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) menjadi krusial, karena dokumen ini memuat klausul-klausul hukum yang memungkinkan penyelamatan objek jaminan melalui perpanjangan atau pembaruan. Klausul-klausul tersebut bersifat opsional (fakultatif) dan tidak membatasi secara kaku (Refra, 2025).

Namun yang bisa menjadi persoalan adalah ketika kredit debitur dinyatakan bermasalah. Salah satu upaya Bank dalam mengatasi kredit bermasalah (*NPL/Non Performing Loan*) yaitu eksekusi jaminan melalui Pelelangan. Proses Lelang diajukan ke instansi terkait yang berwenang yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Terhadap lelang dengan objek tanah/dan bangunan, ada persyaratan formal yang harus dipenuhi oleh Pemohon Lelang (dalam hal ini Bank),

salah satunya yaitu harus dimohonkan adanya SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat. Pengaturan mengenai SKPT ini dituangkan dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yaitu “Setiap pelaksanaan lelang atas Barang berupa bidang tanah, satuan rumah susun, atau barang tidak bergerak selain tanah yang berdasarkan peraturan perundang-undangan wajib didaftarkan, harus dilengkapi dengan surat keterangan dari instansi yang berwenang”, surat keterangan tersebut berupa Surat Keterangan Tanah (SKT) / Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan setempat. Tetapi yang menjadi tantangan adalah ketika pengajuan SKPT oleh Bank ke Kantor BPN, ternyata kondisinya atas objek tanah/bangunan tersebut diblokir oleh pihak Kejaksaan.

Kasus di atas, salah satunya terjadi pada kredit bermasalah atas nama Debitur A pada salah satu Bank X, dalam kondisi lain ternyata Debitur A tersebut didakwa melakukan kasus korupsi, oleh karenanya tindakan Kejaksaan dalam mengamankan sementara seluruh aset milik terdakwa adalah salah satunya dengan memblokir Sertipikat atas tanah/bangunan, yang mana hal tersebut menjadi jaminan atas kredit Debitur A di Bank X. Atas Sertipikat tersebut kondisinya sudah terpasang Hak Tanggungan atas nama Bank X (pemegang Hak Tanggungan). Terkait hal tersebut, penulis akhirnya tertarik untuk melakukan kajian atas hal ini dalam suatu bentuk tulisan jurnal yaitu pada dasarnya perlu adanya perlindungan hukum bagi Bank X selaku Pemegang Hak Tanggungan/Kreditur Preferen terhadap Jaminan milik Debitur A yang diblokir oleh Kejaksaan.

B. Metodologi Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif, yaitu suatu pendekatan dalam studi hukum yang berfokus pada suatu norma atau ketentuan yang berlaku atau penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder (Irwansyah, 2022) dan didukung dengan hasil wawancara dengan narasumber. Metode pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) serta pendekatan kasus (*case approach*). Analisis data dilakukan secara kualitatif, yang berarti tidak menggunakan angka, melainkan melalui penafsiran dan pemahaman konsep secara mendalam.

C. Hasil dan Pembahasan

1. Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum

Pemahaman tentang perlindungan hukum dapat ditelusuri dari tujuan hukum yang berlaku di suatu negara. Dalam pandangan hukum modern, terdapat 2 (dua) pendekatan yang sering dijadikan acuan. Salah satunya adalah Ajaran Prioritas Baku yang dikembangkan oleh Gustav Radbruch, seorang filsuf hukum asal Jerman. Ia mengemukakan bahwa terdapat 3 (tiga) nilai dasar dalam hukum, yang seringkali dianggap sebagai tujuan utama hukum itu sendiri, yaitu: keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Namun, perlu dipahami bahwa setiap cabang hukum memiliki tujuan khas yang berbeda. Misalnya, tujuan dalam Hukum Pidana tentu berbeda dengan yang ada dalam Hukum Privat. Begitu pula, Hukum Formal memiliki sasaran yang berlainan dibandingkan dengan Hukum Materiil dan hal serupa berlaku pada bidang-bidang hukum lainnya.

Secara terminologi, perlindungan hukum dapat diartikan dari gabungan 2 (dua) definisi, yaitu “perlindungan” dan “hukum”. Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mengartikan perlindungan sebagai hal atau perbuatan yang melindungi dan hukum sebagai peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintah. Merujuk dari 2 (dua) hal tersebut, perlindungan hukum dapat diartikan sebagai upaya melindungi yang dilakukan pemerintah atau penguasa dengan sejumlah peraturan yang ada. Sederhananya perlindungan hukum adalah fungsi dari hukum itu sendiri, yang memberikan perlindungan. Dalam versi lain yaitu Kamus Hukum, mengartikan perlindungan hukum sebagai peraturan-peraturan yang bersifat memaksa yang menentukan tingkah laku manusia dalam lingkungan masyarakat. Peraturan ini dibuat oleh badan-badan resmi yang berwajib dan pelanggaran terhadap peraturan-peraturan tersebut akan menyebabkan pengambilan tindakan.

Selanjutnya menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Perlindungan

hukum merupakan suatu konsep yang universal dari negara hukum. Pada dasarnya, perlindungan hukum terdiri atas 2 (dua) bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif (Indah, 2023). Pada perlindungan hukum preventif, masyarakat memiliki kesempatan untuk menyatakan keberatan atau pendapat sebelum pemerintah mengambil keputusannya dalam bentuk final. Dengan demikian, perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Sedangkan perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.

Perlindungan Hukum Preventif yang pada dasarnya diartikan sebagai pencegahan. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindakan pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersikap hati-hati dalam mengambil keputusan. Bentuk perlindungan hukum preventif terdapat dalam peraturan perundang-undangan guna mencegah terjadinya suatu pelanggaran serta untuk memberikan batasan-batasan dalam melakukan kewajiban. Perlindungan Hukum Represif berfungsi untuk menyelesaikan sengketa yang telah muncul akibat adanya pelanggaran. Perlindungan ini merupakan perlindungan akhir yang berupa pemberian sanksi terhadap pelanggaran yang telah dilakukan.

2. Tinjauan Umum tentang Bank

Kata "Bank" berasal dari bahasa Italia, yaitu *banco*, yang berarti bangku. Dahulu, para bankir menggunakan bangku ini untuk menjalankan kegiatan operasional mereka dalam melayani nasabah. Seiring waktu, istilah "bangku" berkembang dan secara resmi dikenal sebagai "Bank". Bank merupakan lembaga keuangan tempat individu, perusahaan swasta, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), hingga instansi pemerintahan menyimpan dana mereka. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), bank adalah sebuah usaha di bidang keuangan yang bertugas menghimpun dan menyalurkan uang kepada masyarakat, terutama melalui pemberian kredit serta penyediaan layanan dalam sistem pembayaran dan peredaran uang.

Definisi Bank menurut Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan) adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Dalam pendapat lain, Bank menurut G. M. Verryn Stuart adalah suatu badan yang bertujuan untuk memuaskan kebutuhan kredit, baik dengan alat-alat pembayarannya sendiri atau dengan uang yang diperolehnya dari orang lain, maupun dengan jalan mengedarkan alat-alat penukar baru berupa uang giral. Selanjutnya, A. Abdurrachman, Bank adalah suatu jenis lembaga keuangan yang melaksanakan berbagai macam jasa, seperti memberikan pinjaman, mengedarkan mata uang, pengawasan terhadap mata uang, bertindak sebagai penyimpanan benda-benda berharga, membiayai usaha perusahaan perusahaan, dan lain-lain (Musrifah, 2017). Peran lembaga keuangan bank sangat krusial dalam menunjang pembangunan ekonomi suatu negara. Hal ini karena Bank memiliki fungsi, prinsip dan tujuan yang secara langsung mendukung proses pembangunan ekonomi nasional. Berdasarkan Pasal 2, 3 dan 4 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, dijelaskan mengenai asas, fungsi dan tujuan dari keberadaan Bank dalam sistem perekonomian.

Asas: Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Tujuan Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.

3. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan

Hak Tanggungan sebagaimana dijabarkan dalam UU Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud 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 kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Dari ketentuan tersebut dapat diartikan bahwa, apabila debitur wanprestasi, kreditur yang memegang hak tanggungan

memiliki hak untuk menjual tanah yang dijadikan jaminan melalui lelang umum, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kreditur tersebut memiliki hak untuk didahulukan dibandingkan kreditur lainnya. Namun, kedudukan yang diutamakan ini tetap tidak mengesampingkan hak preferensi negara sebagaimana diatur dalam peraturan hukum yang berlaku (Sutedi, 2018).

Menurut ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata), seluruh kekayaan debitur, baik berupa benda bergerak maupun tidak bergerak, termasuk yang dimiliki di masa depan, menjadi jaminan atas perjanjian yang dibuat oleh debitur. Ketentuan ini menunjukkan bahwa penggunaan jaminan oleh debitur kepada kreditur merupakan hal yang lazim terjadi. Dalam praktik kredit yang menggunakan Hak Tanggungan sebagai jaminan, seluruh kreditur memiliki hak yang setara apabila debitur wanprestasi atau mengalami kebangkrutan. Dalam situasi tersebut, kekayaan debitur harus dilikuidasi, dan harta yang dijamin akan dialihkan kepada atau dibagi di antara para kreditur. Pasal 1132 KUHPerdata menegaskan bahwa kekayaan debitur menjadi jaminan bersama bagi semua krediturnya.

Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan terdiri dari Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan serta Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Prosedur pembebanan atau pendaftaran Hak Tanggungan telah diatur dalam Pasal 10 UU Hak Tanggungan, yang mencakup ketentuan mengenai cara pendaftaran, peralihan, hingga penghapusan Hak Tanggungan. Proses pemberian Hak Tanggungan diawali dengan adanya perjanjian utang piutang antara debitur dan kreditur. Dalam perjanjian tersebut, apabila debitur tidak mampu melunasi utangnya tepat waktu, maka ia akan menunjuk suatu benda tetap, baik miliknya sendiri maupun milik pihak lain, sebagai jaminan pelunasan. Perjanjian yang menjadi dasar adanya jaminan ini umum disebut sebagai "Perjanjian Pokok Utang Piutang".

Hak Tanggungan bukanlah suatu perjanjian yang berdiri sendiri, melainkan merupakan bagian yang mengikuti perjanjian utama, yakni perjanjian utang piutang yang melahirkan kewajiban pembayaran utang tersebut. Dengan kata lain, Hak Tanggungan bersifat *accessoir* atau tambahan terhadap perjanjian pokok, sebagaimana dijelaskan dalam angka 8 Penjelasan Umum UU Hak Tanggungan yaitu: "Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya".

Pemberian Hak Tanggungan melibatkan 2 (dua) tahap utama. Pertama, tahap pemberian dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kedua, tahap pendaftaran dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Tahap pemberian ini didahului oleh suatu janji untuk memberikan jaminan Hak Tanggungan atas pelunasan utang tertentu, dimana janji ini dituangkan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan kewajiban utang tersebut.

Pencatatan blokir dalam hal ini adalah sertifikat bisa didefinisikan sebagai tindakan administrasi Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk untuk menetapkan keadaan *status quo* (pembekuan) pada hak atas tanah yang bersifat sementara terhadap perbuatan hukum dan peristiwa hukum atas tanah tersebut. Adanya pencatatan blokir ini dimaksudkan sebagai : (1) Pencatatan blokir dilakukan terhadap hak atas tanah atas perbuatan hukum atau peristiwa hukum atau karena adanya sengketa atau konflik pertanahan, (2) diajukan dalam rangka perlindungan hukum terhadap kepentingan atas tanah yang dimohon blokir dan paling banyak 1 (satu) kali oleh 1 (satu) pemohon pada 1 (satu) objek tanah yang sama dan (3) Hak atas tanah yang buku tanahnya terdapat catatan blokir tidak dapat dilakukan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Selanjutnya, adanya permohonan pencatatan blokir ini bisa diajukan oleh perorangan, badan hukum atau penegak hukum. Secara umum jangka waktu berlakunya pencatatan blokir yang diajukan oleh perorangan atau badan hukum adalah 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal pencatatan blokir, tetapi tidak untuk pencatatan blokir yang diajukan oleh penegak hukum seperti halnya Kejaksaan yaitu berlaku sampai dengan dihentikannya kasus pidana yang sedang dalam penyidikan dan penuntutan, atau sampai dengan dihapusnya pemblokiran bersangkutan. Dalam praktiknya di lapangan, terdapat kasus dengan kondisi Debitur A diberikan fasilitas kredit oleh Bank X pada tahun 2023, dengan dibuktikannya telah ditandatangani Akta Perjanjian Kredit dan Akta

Perjanjian Jaminan hingga telah terpasang Hak Tanggungan atas sertipikat tersebut yang menjadi agunan atas fasilitas kreditnya pada tahun 2023. Aset yang dimiliki oleh Debitur A yang mana menjadi agunan di Bank X diperoleh melalui Jual Beli pada tahun 2016 (hal ini bisa dilihat dari riwayat perolehan berdasarkan AJB atas nama Debitur A di sertipikat tersebut).

Seiring berjalannya waktu, kondisi kredit Debitur A bermasalah, yang pada akhirnya dilakukan upaya penyelesaian kredit oleh Bank X dengan eksekusi atas agunan tersebut melalui proses Lelang pada akhir tahun 2024. Langkah Bank X dalam proses Lelang ini sesuai dengan Amanah Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang pada prinsipnya menyatakan bahwa Hak Tanggungan memberikan Hak Eksekusi langsung kepada Bank X selaku Pemegang Hak Tanggungan Pertama jika debitur wanprestasi atau cidera janji dengan cara menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Sertipikat Hak Tanggungan ini juga mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Dalam proses Lelang ini, salah satu syarat formal permohonan Lelang yang harus dilengkapi oleh Pemohon Lelang (dalam hal ini adalah Bank X) adalah dimohonkan adanya SKPT ke Kantor BPN setempat. Saat hasil SKPT tersebut terbit, di kolom Catatan terdapat keterangan bahwa:

1. Dibebani Hak Tanggungan Peringkat I atas nama Bank X;
2. Bidang tanah ini terdapat Blokir berdasarkan surat dari Kejaksaan dengan alasan adanya penanganan perkara dugaan tindak pidana korupsi...;
3. Sertipikat ini tidak terdapat sita;
4. Bidang tanah ini tidak terdapat riwayat kasus.

Yang menjadi catatan penting dari point tersebut adalah yaitu adanya Blokir dari Kejaksaan dikarenakan Debitur A terindikasi melakukan tindak pidana korupsi, oleh karenanya KPKNL sebagai penyelenggara Lelang tidak berani untuk melakukan upaya proses Lelang lebih lanjut yang sedang diajukan oleh Bank X. Dalam situasi lain, indikasi tindak pidana korupsi yang dilakukan oleh Debitur A, Kejaksaan dalam dakwaannya menuntut Debitur A dengan pidana penjara dan pidana denda, dan apabila hal tersebut tidak terpenuhi maka harta benda Debitur A akan disita dan dilelang oleh Kejaksaan untuk menutupi uang pengganti tersebut. Kasus tindak pidana korupsi Debitur A ini sendiri diproses oleh Kejaksaan pada tahun 2024, sementara proses akad kredit dan Hak Tanggungan terpasang atas jaminan milik Debitur A di Bank X terjadi pada tahun 2023 dan aset atas jaminan tersebut diperoleh Debitur A melalui jual beli pada tahun 2016.

Disisi yang lain, atas kondisi kredit bermasalah Debitur A, yang pada akhirnya bisa mengancam kolektibilitas Bank X dengan adanya proses Lelang tetapi tidak bisa dilanjutkan karena ada catatan blokir dari BPN maka sangat berpengaruh terhadap perlindungan hukum Bank X itu sendiri sebagai kreditur preferen. Padahal berdasarkan asas prioritas dalam hukum jaminan, Hak Tanggungan dapat mengesampingkan hak-hak lain (Pasal 6 UU Hak Tanggungan) dan adanya pemblokiran juga serta merta tidak menghapuskan Hak Tanggungan yang telah dibebankan secara sah atau pemblokiran ini tidak secara otomatis menghapus hak pihak ketiga (yang dalam hal ini Bank X) sebagai pemegang Hak Tanggungan.

Hal ini didasarkan Yurisprudensi pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1731K/Pdt/2011, yang pada prinsipnya dapat disimpulkan bahwa "Penyitaan secara pidana terhadap suatu benda yang menjadi objek hak tanggungan tidak serta-merta menghapuskan kedudukan pemegang hak tanggungan sebagai pihak yang memiliki hak atas objek tersebut". Kemudian langkah selanjutnya yang diupayakan oleh Bank X dan didasari asas itikad baik (pihak non pelaku yang haknya terdampak) adalah dengan cara mengajukan surat Permohonan Pembatalan Blokir kepada Kejaksaan dengan melampirkan bukti Hak Tanggungan dan berharap dengan adanya pembatalan blokir ini bisa dilanjut proses Lelang eksekusi atas jaminan milik Debitur A sebagai pelunasan kredit bermasalahnya.

D. Penutup

Berdasarkan hal di atas, dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum bagi Bank X sebagai pemegang jaminan tetap ada dan dijamin oleh UU Hak Tanggungan, namun perlu diperkuat dalam pelaksanaannya, terutama ketika terjadi penyitaan seluruh aset milik Debitur A oleh Kejaksaan. Bank

X dapat mengajukan upaya hukum administratif dan perdata yaitu dengan melampirkan surat Permohonan Pembatalan Blokir (hal ini untuk menjaga hak eksekutorialnya) dan Kejaksaan sebaiknya mempertimbangkan keberadaan Hak Tanggungan sebelum melakukan blokir sertipikat. Dari sudut pandang analisis ilmu sosial dan hukum, bahwa keberadaan hukum harus mampu menengahi konflik kepentingan agar tercipta tatanan masyarakat yang adil, seimbang dan stabil secara ekonomi maupun hukum. Saran yang bisa disampaikan adalah perlunya sinergi antara Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan Kejaksaan dalam hal koordinasi saat menyita aset yang dijaminkan di Bank.

Daftar Pustaka

- Adrian Sutedi. Hukum Hak Tanggungan. Jakarta: Sinar Grafika. 2018. hal. 5.
- Arifuddin, Widhiyanti, H. N., and Susilo, H. (2017). Implikasi Yuridis terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Penerima Kuasa Menyetor Uang Pajak Penghasilan /. JIPPK, 2(1), 18–25.
- Choiriyah. (2019). Hukum Perbankan dan Perasuransian Indonesia. Jurnal Sosial & Budaya Syar-I, 6(3), 265–280. <https://doi.org/10.15408/sjsbs.v6i3.11532>.
- Dirar Mahdirman Refra, Elfrida Ratnawati, Dhany Rahmawan, Novina Sri Indirahati and Simona Bustani. Perlindungan Hukum terhadap Bank Selaku Kreditor Separatis dalam Perkara Pailit Melalui Pendekatan Teori Hukum Alam. *Ensiklopedia Of Journal* Vol. 7 No. 2 Edisi 2 Januari 2025, doi: <https://doi.org/10.33559/eoj.v7i2.2819>.
- Ica Hanuun Lituhayu and Nurjihad. Perlindungan Hukum bagi Kreditor terhadap Jaminan Hak Tanggungan yang dinyatakan oleh Pengadilan tidak Mempunyai Kekuatan Hukum. <https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/49514>.
- Indah Anggraini Novitasari, Farina Gandryani and Fikri Hadi. Legalitas Hak Komunal Atas Kelestarian Hutan Adat di Wilayah Ibu Kota Nusantara. Jurnal Mimbar Keadilan, Vol. 16, No. 1. 2023. hal. 86.
- Iswi Hariyani, Cita Yustitia Serfiyani and R.Serfianto D. Purnomo. *Credit Top Secret – Buku Pintar Perjanjian Kredit dan Penyelesaian Piutang Macet*, Yogyakarta: Andi. 2018. hal 96.
- Johan's Kadir Putra and Rizky Aprilia Berliani. Perlindungan Hukum Bank Terhadap Objek Jaminan Hak Tanggungan Yang Daluarsa Sebelum Pelunasan Kredit Jatuh Tempo. *Jurnal de Jure*. Volume 15 Nomor 2, Oktober 2023. ISSN (Print): 2085-8477; ISSN (Online): 2655-4348. DOI: 10.36277/jurnaldejure.v15i2.879.
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).
- Lusia Sulastris. Konstruksi Perlindungan Hukum Debitur dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah dengan Pelaksanaan Lelang Jaminan Hak Tanggungan. Jurnal Pembaharuan Hukum Volume 2 Nomor 1, 2015, hal. 87.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita.
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- Prof. Dr. Irwansyah, S.H, M.H. Penelitian Hukum, Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel (Edisi Revisi). Yogyakarta: Mitra Buana Media. 2022. hal. 42.
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 1731K/Pdt/2011.
- Rizqi Musrifah. Perlindungan Hukum Nasabah atas Penggunaan *E-Banking* Bank Central Asia Kc. Utama Yogyakarta, Yogyakarta: UMY. 2017. hal. 11-13.
- Rosdiana Sianturi. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan sebagai Jaminan Kredit Kasus Putusan 35/pdt.6/2013/PN.MGL". Jakarta:UPH. 2019. hal. 3.
- Satjipto Rahardjo. Ilmu Hukum. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 2000. hal. 54.
- Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda – benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Abraarsyah and Sukarmi. Perlindungan Hukum bagi Bank sebagai Pemegang Jaminan Hak Atas Tanah dan Bangunan Milik Debitur yang Disita oleh Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK). Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan, Volume 5, Nomor 2, hal. 196-201. <http://journal2.um.ac.id/index.php/jppk>.