

**PERLINDUNGAN HUKUM KREDITOR PEMEGANG HAK  
TANGGUNGAN TERHADAP OBYEK HAK TANGGUNGAN YANG  
DILETAKKAN SITA JAMINAN (ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN  
NEGERI JAKARTA TIMUR NOMOR 321/PDT.G/2012/PN.JAKTIM DAN  
NOMOR 211/PDT.G/2014/PN.JAK.TIM)**

**Antonius Bernardus Hadisantoso**

**Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Surabaya**

**ABSTRAK**

Tujuan dari penelitian ini adalah mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum pemegang hak tanggungan terhadap diletakkannya sita jaminan pada obyek hak tanggungan dan upaya hukum pemegang hak tanggungan dengan adanya sita jaminan pada obyek hak tanggungan. Hasil penelitian menunjukkan UUHT telah memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak tanggungan antara lain memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*); selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*); memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan; serta mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Sehingga sudah seharusnya apabila obyek sengketa yang telah dibebani hak tanggungan tidak boleh diletakkan sita jaminan demi menjamin kepastian hukum dalam pelaksanaan parate eksekusi. Pemegang Hak Tanggungan yang kepentingannya dirugikan atas putusan/penetapan sita jaminan dapat melakukan upaya hukum perlawanan pihak ketiga (*derdenverzet*). Kepentingan kreditor pemegang hak tanggungan jelas dirugikan akibat diletakkannya sita jaminan pada obyek hak tanggungan, karena pemegang hak tanggungan tidak dapat melakukan eksekusi dengan adanya sita jaminan.

Kata Kunci: hak tanggungan, sita jaminan, upaya hukum

**ABSTRACT**

*The purpose of this study was to find out and analyze the legal protection of holders of liability rights to the placement of collateral seizures on objects of mortgages and legal remedies for holders of mortgage rights in the presence of collateral seizures on objects of mortgage rights. From the results of the study it is known: First, the UUHT has provided forms of legal protection for holders of mortgage rights, among others, giving a priority or prioritizing position (*droit de preference*); always follow objects that are guaranteed in the hands of whoever the object is (*droit de suite*); fulfill the principle of speciality and publicity so that*

*it can bind third parties and provide legal certainty to interested parties; as well as easy and sure execution. So that it should be if the object of the dispute that has been burdened with mortgages should not be placed confiscated in order to ensure legal certainty in the implementation of the parate execution. Secondly, the Mortgage Rights Holder whose interests are harmed by the decision / determination of seizure guarantee can make a third party resistance (derdenverzet). The interests of creditor holders of mortgage rights are clearly disadvantaged due to the placement of seizure guarantees on the object of mortgage rights, because the holders of mortgage rights cannot carry out executions in the presence of seizure guarantees.*

*Keywords: mortgage rights, seizure guarantees, legal remedies*

## **A. PENDAHULUAN**

### **1. Latar Belakang**

Lembaga jaminan Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT). Dalam Pasal 1 UUHT yang dimaksud hak tanggungan adalah:

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dengan Undang-Undang No. 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 lainnya.

Dari uraian Pasal 1 UUHT diatas telah jelas bahwa Hak Tanggungan merupakan hak kebendaan yang bersifat memberi jaminan, memberikan kekuasaan langsung terhadap benda jaminan dan hak mana dapat dipertahankan kepada siapapun juga.

Di dalam Hukum Perdata dikenal adanya hak kebendaan yang bersifat memberi jaminan dan hak kebendaan yang bersifat memberi kenikmatan.

Pemahaman tentang jenis hak kebendaan yang bersifat memberi jaminan dapat dijelaskan sebagai berikut:<sup>1</sup>

Hak kebendaan yang bersifat memberi jaminan itu senantiasa tertuju terhadap benda milik orang lain, mungkin terhadap benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Jika benda jaminan itu tertuju pada benda tak bergerak, maka hak kebendaan tersebut berupa hipotik, sedangkan jika benda jaminan itu tertuju pada benda bergerak, maka hak kebendaan tersebut berupa gadai. Kedua macam hak ini memberikan kekuasaan langsung terhadap benda jaminan dan hak mana dapat dipertahankan kepada siapapun juga .

Seperti halnya gadai atau hipotik, hak tanggungan sebagai lembaga jaminan mempunyai ciri-ciri antara lain:<sup>2</sup>

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preferent*).
- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*).
- c. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Dengan memperhatikan pengertian dan ciri-ciri hak tanggungan sebagaimana tersebut di atas, maka dapat dikatakan bahwa prinsip-prinsip umum dalam hukum jaminan dianut dalam lembaga jaminan hak tanggungan, yaitu sebagai jaminan bagi adanya pelunasan hutang tertentu dan memberikan kedudukan bagi kreditor agar lebih diutamakan dalam pelunasan hutang-hutang debitor (*droit de preference*).

Proses lahirnya hak tanggungan diawali dengan pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dihadapan Pejabat Pembuat Akta

---

<sup>1</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 1981. *Hukum Perdata: Hukum Benda*. Yogyakarta: Liberty, hlm. 96.

<sup>2</sup> Sutan Remy Syahdeini. 1999. *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan; Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*. Bandung: Alumni, hlm. 393.

Tanah (PPAT) yang berwenang (vide Pasal 10 ayat (2) UUHT). Selanjutnya dalam waktu selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan APHT, maka PPAT wajib mendaftarkan APHT yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan. Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Menurut ketentuan Pasal 14 ayat (1) UUHT dijelaskan bahwa sebagai bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan. Dengan telah diterbitkannya sertifikat hak tanggungan dengan demikian pada saat itu telah lahir pula hak jaminan kebendaannya. Tujuan dari pembebanan hak tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditor pemegang hak tanggungan untuk didahulukan dari kreditor-kreditor lainnya secara murni dan bebas dari segala pembebanan.

Pada prinsipnya tidak ada larangan dalam peraturan perundang-undangan untuk dapat diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan milik debitur pemberi hak tanggungan yang telah sah dibebani hak tanggungan. Namun bagi kreditor pemegang hak tanggungan peletakkan sita jaminan pada obyek tanah yang telah dibebani hak tanggungan tentunya merugikan karena sita jaminan tersebut akan dapat menghambat hak kreditor pemegang hak tanggungan untuk dapat melaksanakan haknya untuk memenuhi pembayaran atas piutangnya sebagai kreditor preferen karena kreditor pemegang hak tanggungan tidak dapat menggunakan haknya yaitu melakukan penjualan/lelang atas obyek hak tanggungan karena apabila dilakukan akan terancam dengan pidana sebagaimana yang diatur dalam pasal 231 KUHP, akibatnya pasti akan merugikan kreditor pemegang hak tanggungan.

Dalam perkara nomor 321/Pdt.G/2012/PN.Jak.Tim, Wilson Surungan Lumban Tobing, SE. (Penggugat) telah menggugat Arif Budiman Sukmawira (Tergugat) untuk dinyatakan wanprestasi karena memiliki sejumlah hutang kepada Penggugat dan meletakkan sita jaminan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tawes nomor 8, RT. 002 RW. 010 Blok W.1 Kav. No: 1540

Kelurahan Jati, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur dengan Bukti Hak atas Tanah berupa Sertifikat Hak Milik No.02442 atas nama Vera Meliana Sibarani (isteri Tergugat). Atas gugatan tersebut pada tanggal 10 Juni 2013, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah memutuskan dan menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap hak atas tanah tersebut.

Obyek sita jaminan tersebut ternyata adalah hak atas tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 226/2013 tanggal 22 Januari 2013 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 73/2012 tanggal 01 Agustus 2012 dibuat oleh dan dihadapan Muhammad Nahi Mungkar, SH. untuk dan atas kepentingan PT. Bank Mega Tbk. selaku kreditor pemegang hak tanggungan. Adapun hubungan hukum antara penggugat dengan tergugat adalah penggugat merupakan kreditor yang tidak dijamin dengan suatu jaminan khusus (konkuren) sedangkan PT. Bank Mega Tbk, merupakan kreditor dengan hak preferen karena adanya jaminan khusus yang diberikan oleh debitur (hak tanggungan).

Atas putusan penetapan sita jaminan pada obyek yang telah dibebani hak tanggungan tersebut tentunya merugikan kreditor pemegang hak tanggungan karena hak kebendaan yang lahir atas hak tanggungan tersebut menjadi terganggu. Oleh karenanya PT. Bank Mega Tbk., selaku kreditor pemegang Hak Tanggungan kemudian melakukan gugatan perlawanan (*derden verzet*) yang tercatat dalam register perkara nomor 211/Pdt.G/2014/PN.Jak.Tim tanggal 24 Juni 2014. Dalam gugatan perlawanan tersebut PT. Bank Mega Tbk., selaku Pelawan antara lain menggugat bahwa Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar; dan menyatakan atas Berita Acara Sita Jaminan Nomor 321/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim Jo. Nomor 02/CB/2013 tanggal 03 April 2013 jo. Penetapan Sita Jaminan Nomor 321/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim Jo. Nomor 02/CB/2013 tanggal 27 Februari 2013, tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum dan non eksekutable.

## **2. Rumusan Masalah**

- a. Apa perlindungan hukum yang diperoleh kreditor pemegang hak tanggungan (PT. Bank Mega, Tbk.) atas diletakkannya sita jaminan pada obyek hak tanggungan?
- b. Apa upaya hukum yang dapat dilakukan oleh kreditor pemegang hak tanggungan (PT. Bank Mega, Tbk.) atas diletakkannya sita jaminan pada obyek hak tanggungan?

## **B. PEMBAHASAN**

Sita Jaminan sebagai salah satu dari berbagai macam penyitaan yang dikenal, amat memegang peranan penting di dalam usaha dan upaya tindakan hukum pihak kreditor agar dapat memaksakan kepada pihak debitor untuk melunasi utangnya atau memenuhi tuntutananya itu di muka Hakim (Pengadilan). Lembaga hukum sita jaminan tersebut sebenarnya juga merupakan suatu usaha upaya hukum yang diminta oleh kreditor (Penggugat) agar ada kepastian dan upaya paksa bagi debitor agar harta benda yang disengketakan itu dapat memenuhi utangnya atau jaminan bagi sengketa perkaranya.

Untuk memenuhi tuntutan (petitum) dalam gugatan perihal permintaan sita jaminan tersebut, masih harus dikabulkan menurut undang-undangnya yaitu HIR / RBG. Permintaan tentang sita jaminan itu dalam perkara yang bersangkutan gugatannya sudah benar menurut hukum. Maksudnya adalah, bahwa gugatan penggugat yang mengajukan gugatan kepada tergugat itu memang wewenang dari pengadilan yang memeriksa perkara kedua belah pihak. Oleh karena itu, persoalan sita jaminan dalam proses perkara perdata perlu mendapat perhatian, terutama bagi hakim dalam menjalankan tugasnya tersebut beserta para pelaksananya di lapangan.

Dasar atau alasan yang menjadi unsur-unsur suatu sita jaminan dapat dikabulkan yaitu:

- 1) Ada sangkaan beralasan;
- 2) Tergugat mencari akal akan menggelapkan barang atau mencari akal akan mengasingkan (memindah tangankan) barangnya kepada orang lain;
- 3) Dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari haknya penggugat;

- 4) Dapat dikabulkan selama proses persidangan sedang berjalan (sebelum putusan dijatuhkan), atau sebelum putusan yang menghukumnya belum dapat dilaksanakan karena belum mempunyai kekuatan hukum tetap.

Empat unsur pokok itulah yang menjadi dasar sebagaimana ditentukan dalam Pasal 227 HIR / Pasal 261 RBg mengapa sita jaminan dikabulkan. Unsur-unsur itu merupakan satu kesatuan serta satu dengan yang lain berkaitan. Apabila salah satu unsur tersebut tidak dipenuhi, maka pengajuan permohonan sita jaminan oleh penggugat tidak memenuhi dasar alasan yang diharuskan undang-undang, sehingga sita jaminan tidak dikabulkan dan majelis hakim wajib menolaknya.

Sita jaminan yang diletakkan bertujuan untuk menjamin keutuhan dan keberadaan atas suatu barang tak bergerak, sehingga terpelihara selama proses pemeriksaan berlangsung. Dengan demikian pada saat Putusan telah berkekuatan hukum tetap maka barang tak bergerak tersebut dapat dieksekusi riil dengan jalan mengosongkan atau membongkar bangunan yang ada di atasnya serta menyerahkan kepada Penggugat. Dengan demikian sita jaminan mengandung arti, bahwa untuk menjamin pelaksanaan suatu Putusan di kemudian hari, barang-barang milik Tergugat baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak selama proses persidangan berlangsung, terlebih dahulu disita sehingga barang-barang tersebut tidak dapat dialihkan, diperjualbelikan, atau dipindah tangankan hak miliknya kepada orang lain.<sup>3</sup>

Adapun tujuan utama dari sita jaminan atau *conservatoir beslag* penyitaan atas suatu barang untuk menjaga kemungkinan agar barang tersebut tidak dihilangkan atau dialihkan kepada pihak ketiga selama perkara masih berlangsung dan belum adanya Putusan Pengadilan atau belum mempunyai kekuatan hukum tetap, yang mana barang tersebut antara lain adalah benda bergerak dan benda tidak bergerak, dengan tujuan untuk melindungi kepentingan Penggugat agar gugatannya tidak hampa. Dengan demikian suatu sita jaminan terhadap uang atau barang yang dimintakan oleh Penggugat kepada pengadilan adalah untuk

---

<sup>3</sup> M. Yahya Harahap. 2009, *Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 3.

memastikan agar tuntutan Penggugat terhadap Tergugat dapat dilaksanakan atau dieksekusi, apabila pengadilan mengabulkan tuntutan tersebut.

Tujuan lain dari sita jaminan adalah bahwa untuk menjamin pelaksanaan suatu Putusan di kemudian hari atas barang-barang milik Tergugat baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, selama proses perkara berlangsung terlebih dahulu disita, atau dengan lain perkataan bahwa terhadap barang-barang yang sudah disita tidak dapat dialihkan, diperjual-belikan atau dipindah-tangankan kepada orang lain. Dengan diletakkan sita pada barang milik Tergugat, barang itu tidak dapat dialihkan Tergugat kepada pihak ketiga, sehingga tetap utuh sampai Putusan berkekuatan dan hukum tetap. Apabila Tergugat tidak memenuhi pembayaran secara sukarela, pelunasan utang atau ganti rugi itu diambil secara paksa barang sitaan melalui penjualan lelang.

Putusan pengadilan mengenai sita jaminan terhadap tanah yang telah dibebani hak tanggungan tentunya merugikan kreditur pemegang hak tanggungan karena hak kebendaan yang lahir atas hak tanggungan tersebut menjadi terganggu. Tanah objek sengketa yang masih terikat dan dibebani hak tanggungan seharusnya tidak dapat diletakkan sita eksekusi, karena hak tanggungan pada hakekatnya memiliki kekuatan eksekutorial seperti halnya putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap. Oleh karena itu objek sengketa yang masih terikat dan dibebani hak tanggungan seharusnya tidak dapat diletakkan sita jaminan, karena hak tanggungan pada hakekatnya memiliki kekuatan eksekutorial seperti halnya putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap.

UUHT telah memberikan bentuk-bentuk perlindungan hukum bagi pemegang hak tanggungan. Bentuk perlindungan hukum tersebut antara lain :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*). Dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1). Apabila debitur cidera janji (*wanprestasi*), maka kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut melalui pelelangan umum dengan hak mendahului dari kreditur yang lain.

- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*), hal ini ditegaskan dalam Pasal 7 UUHT. Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Meskipun obyek Hak Tanggungan telah berpindah tangan dan mejadi milik pihak lain, namun kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya untuk melakukan eksekusi apabila debitur cidera janji (*wanprestasi*).
- c. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, hal ini diatur dalam Pasal 6 UUHT. Apabila debitur cidera janji (*wanprestasi*), maka kreditor tidak perlu menempuh acara gugatan perdata biasa yang memakan waktu dan biaya yang tidak sedikit. Kreditor pemegang Hak Tanggungan dapat menggunakan haknya untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum. Selain melalui pelelangan umum berdasarkan Pasal 6, eksekusi obyek hak tanggungan juga dapat dilakukan dengan cara “*parate executie*” sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 158 RBg bahkan dalam hal tertentu penjualan dapat dilakukan di bawah tangan.<sup>4</sup>

Prinsip *parate* eksekusi yang dikemukakan diatas merupakan sarana untuk mempercepat pelunasan piutang kreditor adalah bentuk perlindungan hukum bagi kreditor. Perwujudan bentuk perlindungan hukum tersebut, tercermin dalam pelaksanaan *parate* eksekusi berupa adanya kemudahan, waktu yang cepat, dan biaya yang murah untuk mendapatkan kembali piutang kreditor sehingga kreditor tidak dirugikan oleh pihak debitor yang melakukan *wanprestasi*, dan juga untuk memberikan kepastian hukum pengembalian kredit yang telah diberikan kreditor kepada debitor.

---

<sup>4</sup> Boedi Harsono. 2005. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, hlm. 420.

Kepastian hukum merupakan salah satu asas dalam negara hukum. Menurut Nalle, kepastian hukum nyaris merupakan syarat mutlak bagi suatu negara hukum modern dan demokratis.<sup>5</sup> Hal ini berarti bahwa kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum mengandung arti adanya konsistensi dalam penyelenggaraan hukum suatu negara. Konsistensi tersebut diperlukan sebagai acuan atau patokan bagi perilaku manusia sehari-hari dalam berhubungan dengan manusia lainnya. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa fungsi kepastian hukum tersebut, antara lain untuk memberikan patokan bagi perilaku yang tertib, damai dan adil.

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan utama dari hukum, selain kemanfaatan dan keadilan. Bagi penganut aliran *legal positivisme*, hukum tidak lain bertujuan untuk mencapai kepastian hukum. Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa dalam sejarah filsafat hukum, dikenal ajaran *legisme* yang pandangannya sangat positivistik atau legalistik. Paham *legisme* memandang undang-undang sebagai satu-satunya sumber hukum, di luar undang-undang tidak ada hukum. Paham ini muncul pada abad pertengahan sejalan dengan munculnya gerakan kodifikasi hukum Eropa, yang pada dasarnya bertujuan untuk menjamin kepastian hukum. Terkait dengan kepastian hukum, Arif Sidharta, mengemukakan bahwa asas kepastian hukum mengimplikasikan bahwa warga masyarakat harus bebas dari tindakan pemerintah dan pejabatnya yang tidak dapat diprediksi dan tindakan yang sewenang-wenang. Pemerintah dan para pejabatnya (dalam arti luas termasuk hakim di Pengadilan) harus terikat dan tunduk pada aturan hukum positif. Semua tindakan pemerintah dan para pejabatnya harus selalu bertumpu pada aturan hukum positif sebagai dasar hukumnya.

Kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya. Kepastian hukum merupakan perlindungan *yustisiabel* terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk

---

<sup>5</sup> Victor Nalle. 2010. *Menggagas Hukum Berbasis Rasionalitas Komunikatif*. Malang: Universitas Brawijaya Press, hlm. 22.

menciptakan ketertiban dalam masyarakat. Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian hukum akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang. Demi prinsip perlindungan hukum bagi kreditor pemegang hak tanggungan, sehingga sudah tepat apabila obyek sengketa yang telah dibebani hak tanggungan tidak boleh diletakkan sita jaminan demi menjamin kepastian hukum dalam pelaksanaan parate eksekusi.

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 321/Pdt.G/2012/PN.Jak.Tim. yang amar putusannya antara lain meletakkan sita jaminan terhadap objek sengketa yang masih terikat dan dibebani hak tanggungan. PT. Bank Mega (Tbk), selaku pemegang hak tanggungan. Terhadap putusan pengadilan yang meletakkan sita jaminan atas obyek yang telah dibebani hak tanggungan, terbuka kemungkinan adanya perlawanan atau bantahan. Kesempatan untuk mengajukan perlawanan atau bantahan terhadap putusan pengadilan tersebut merupakan bentuk perlindungan hukum kepada setiap warga negara dan merupakan ciri dari suatu negara hukum (*rechtstaat*). Perlindungan hukum bagi pemegang hak tanggungan terhadap diletakkannya sita jaminan pada obyek hak tanggungan adalah upaya untuk melindungi atau mengamankan hak pemegang hak tanggungan terhadap seseorang atau individu atau kelompok yang lain.

Upaya hukum perlawanan yang diajukan oleh pihak ketiga (*derden verzet*) dalam hal ini pemegang hak tanggungan terhadap diletakkannya sita jaminan pada obyek sengketa yang telah dibebani hak tanggungan tersebut diatas, penulis berpendapat bahwa majelis hakim telah memberikan pertimbangan-pertimbangan hukum sesuai dengan doktrin-doktrin, ketentuan peraturan hukum serta yurisprudensi yang pada intinya obyek jaminan yang telah dibebani hak tanggungan dengan sempurna tidak dapat diletakkan sita jaminan. Hal itu disebabkan karena prinsip hukum jaminan bahwa hak preferen dari Kreditor pemegang hak jaminan terhadap harta kekayaan yang telah sah diikat oleh suatu hak jaminan kebendaan adalah diutamakan (*droit de preference*), prinsip hukum jaminan mana antara lain ditegaskan dalam Pasal 6 UU HT. Konsekuensi dari berlakunya prinsip hukum ini adalah jika dilakukan eksekusi penjualan atau

eksekusi lelang atas harta kekayaan tersebut, maka Kreditor Preferen lah yang berhak untuk pertama kali mengambil uang hasil eksekusinya hingga terlunasinya tagihan piutangnya. Menurut Pasal 463 RV (*Reglement Op de Burgerlijk Rechtsbordering*) menjelaskan bahwa terhadap suatu objek yang telah sah diikat oleh suatu hak jaminan kebendaan (Hak Tanggungan) hanya dapat diletakkan Sita Persamaan, jika dilakukan eksekusi penjualan atau eksekusi lelang atas harta kekayaan tersebut, maka kreditor Preferenlah yang berhak untuk pertama kali mengambil uang hasil eksekusinya hingga terlunasinya tagihan piutangnya dan jika masih terdapat sisanya, maka barulah itu menjadi bagiannya pihak yang berhak berdasarkan Sita Persamaan yang dalam pelaksanaan eksekusi menjadi berstatus Sita Eksekusi (*Executoriaal Beslag*).

Sedasar dengan prinsip hukum jaminan tersebut, bilamana pengadilan tetap melakukan sita jaminan maka sudah jelas keliru dan melanggar asas pensitaan. Hal itu disebabkan oleh karena sita jaminan yang diletakkan pada obyek hak tanggungan dapat menghambat kepentingan kreditor pemegang hak tanggungan dalam mendapatkan pelunasan piutangnya. Dengan diletakkannya sita jaminan tersebut maka pelaksanaan lelang tidak dapat dilaksanakan karena apabila dilakukan akan terancam dengan pidana sebagaimana yang diatur dalam Pasal 231 KUHP, akibatnya pasti akan merugikan pemilik hak tanggungan.

Saat ini, Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai instansi pemerintah yang melaksanakan kegiatan Pendaftaran Tanah telah menerbitkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita. Pada Pasal 34 nya dinyatakan :

- (1) Sita tidak dapat dilakukan terhadap hak atas tanah yang:
  - a. merupakan Barang Milik Negara/Daerah (BMN/BMD) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - b. dibebani hak tanggungan; atau
  - c. telah terpasang sita atas suatu perkara atau obyek perkara yang sedang dipasang hak tanggungan.
- (2) Dalam hal hak atas tanah dibebani dengan hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b maka dapat dilakukan pencatatan Sita Persamaan.

Ketentuan Pasal 34 tersebut telah sangat jelas mengatur bahwa terhadap hak atas tanah yang telah dibebani hak tanggungan tidak dapat diletakkan sita (termasuk sita jaminan), kecuali sita persamaan.

Sita persamaan tidak diatur dalam HIR maupun R.Bg, tetapi diatur dalam Pasal 463 RV yang karena untuk kebutuhan praktek (*process doelmatigheid*) ketentuan dalam Pasal 463 RV tersebut diakomodir dalam praktek peradilan. Pasal 463 RV tersebut perlu dijadikan prinsip agar tidak terjadi penyitaan yang tumpang tindih, disisi lain demi terciptanya kepastian perlindungan kepada penggugat yang mengajukan sita. Satu satunya aturan yang dapat dirujuk sebagai dasar melaksanakan sita persamaan atau sita perbandingan adalah Pasal 463 Rv yang berbunyi :

Apabila juru sita akan melakukan penyitaan dan menemukan barang-barang yang akan disita sebelumnya telah disita, maka juru sita tidak dapat melakukan penyitaan lagi. Namun juru sita mempunyai wewenangan untuk mempersamakan barang-barang yang disita dengan Berita Acara Penyitaan yang harus diperlihatkan oleh tersita kepadanya. Juru sita kemudian dapat menyita barang-barang yang tidak disebut dalam Berita Acara itu dan segera kepada penyita pertama untuk menjual barang-barang tersebut secara bersamaan dalam waktu sebagaimana ditentukan dalam Pasal 466 Rv.

Atas dasar Pasal tersebut untuk perkara perdata, atas satu objek yang sama dapat dijatuhkan “sita” lebih dari satu kali, dengan istilah yang dikenal dalam hukum acara perdata sebagai “Sita Persamaan”, semisal sita jaminan atas agunan kredit.

Mencermati ketentuan dalam Pasal 463 RV tersebut, berarti terdapat klasifikasi antara sita Jaminan yang sebelumnya telah diletakkan atas sesuatu obyek dengan sita persamaan; yaitu apabila sita jaminan (sita jaminan utama) telah menjadi sita eksekutorial dilelang atau sudah dieksekusi riil, maka sita persamaan dengan sendirinya menjadi hapus demi hukum. Namun apabila sita jaminan (sita jaminan utama) dicabut atau dinyatakan tidak berkuatannya atau tidak jadi dilaksanakan eksekusi, maka sita persamaan sesuai dengan urutannya menjadi sita jaminan (sita jaminan utama) dan menjadi sah dan berharga sebagaimana eksistensi sita.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Mahkamah Agung RI. 2008. *Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II*. Jakarta: MARI, hlm. 419-422.

Dalam UUHT diatur bahwa, Penangungan beban agunan lebih dari satu tempat tidak dilarang. Hal ini diatur dalam Pasal 5 UUHT yang berbunyi :

- (1) Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang;
- (2) Apabila suatu obyek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan;
- (3) Peringkat Hak Tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan;

Ketentuan dalam Pasal 5 UUHT tersebut sama dengan yang terdapat dalam pasal 11 ayat (12) Undang Undang Nomor 49 Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), sebagai berikut:

Atas barang yang terlebih dahulu disita untuk orang lain yang berpiutang tidak dapat dilakukan penyitaan. Jika juru sita mendapatkan barang yang demikian, ia dapat memberikan salinan putusan Surat Paksa sebelum tanggal penjualan tersebut kepada Hakim Pengadilan Negeri, yang selanjutnya menentukan bahwa penyitaan yang dilakukan atas barang itu akan juga dipergunakan sebagai jaminan untuk pembayaran hutang menurut surat paksa.

Berdasarkan ketentuan diatas, dapat disimpulkan bahwa terhadap barang yang padanya telah diletakkan/dibebani Hak Tanggungan atau menjadi jaminan atas suatu hutang, maka padanya dapat diletakkan sita, karena fungsi sita adalah sama dengan fungsi penjaminan/pembebanan hak tanggungan, yaitu melindungi hak seseorang agar terlindungi/terjaga. Hanya saja sita jaminan terhadap benda yang telah menjadi jaminan suatu hutang kedudukannya dibawah Hak Tanggungan. Sita Jaminan atas obyek yang dibebani Hak Tanggungan berkedudukan sebagai Sita Persamaan, dan Sita Persamaan tersebut akan efektif sebagai sita yang berharga bila Hak Tanggungan telah selesai dan hutang telah lunas.

Berdasarkan pasal tersebut, bilamana pengadilan tetap melakukan pensitaan maka sudah jelas keliru dan melanggar asas pensitaan, tindakan yang dibenarkan hukum hanya tindakan sita penyesuaian atau *vergelijkende beslag*, artinya adalah permohonan sita jaminan menyesuaikan atau disejajarkan dengan pengagunan yang sedang ada sebagaimana diatur dalam 463 RV. Dengan kata lain bahwa obyek sengketa yang sedang menjadi jaminan hutang pada Lembaga Keuangan

atau lainnya, maka sita jaminan yang dimohonkan kepada pengadilan dapat dilakukan, hanya saja kemudian sita tersebut harus dinyatakan sah dan berharga sebagai Sita Persamaan. Sehingga, jika tidak terjadi pelelangan oleh Penerima Hak Tanggungan (Bank) sebagai pemilik hak *previleg* untuk pemenuhan hutang karena tidak adanya wanprestasi, maka sita yang semula dimohonkan sebagai sita jaminan yang dinyatakan sebagai Sita Persamaan tersebut adalah berlaku penuh. Dengan demikian, pihak yang tidak menguasai barang, lebih terjamin haknya.

### C. PENUTUP

Perlindungan hukum bagi pemegang hak tanggungan terhadap diletakkannya sita jaminan pada obyek hak tanggungan merupakan upaya untuk melindungi hak pemegang hak tanggungan terhadap seseorang atau individu atau kelompok yang lain. Dari bentuknya, perlindungan hukum bagi pemegang hak tanggungan adalah perlindungan hukum secara horizontal, yaitu bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pemegang hak tanggungan dari gangguan setiap individu atau kelompok lainnya.

UUHT telah memberikan bentuk-bentuk perlindungan hukum bagi pemegang hak tanggungan antara lain memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*); selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*); memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan; serta mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Sehingga sudah seharusnya apabila obyek sengketa yang telah dibebani hak tanggungan tidak boleh diletakkan sita jaminan demi menjamin kepastian hukum dalam pelaksanaan parate eksekusi.

Dari kasus yang dikaji yaitu Penetapan Sita Jaminan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 321/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim, yang meletakkan sita jaminan terhadap obyek yang telah dibebani hak tanggungan. Atas putusan/penetapan tersebut, pihak ketiga (pemegang hak tanggungan) yang kepentingannya dirugikan atas putusan/penetapan itu dapat melakukan upaya hukum perlawanan pihak ketiga (*derdenverzet*). Kepentingan kreditor pemegang hak tanggungan jelas

dirugikan akibat diletakkannya sita jaminan pada obyek hak tanggungan, karena pemegang hak tanggungan tidak dapat melakukan eksekusi dengan adanya sita jaminan. Terhadap upaya hukum perlawanan pihak ketiga (*derdenverzet*) tersebut, majelis hakim yang memberikan putusan nomor 211/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim., telah memberikan pertimbangan-pertimbangan hukum sesuai dengan doktrin-doktrin, ketentuan peraturan hukum serta yurisprudensi yang pada intinya obyek jaminan yang telah dibebani hak tanggungan dengan sempurna tidak dapat diletakkan sita jaminan.

Pengadilan dalam memberikan putusan/penetapan seharusnya berpegang pada peraturan-peraturan dan ketentuan-ketentuan hukum yang ada, karena fungsi, tugas dan tujuan pengadilan adalah untuk memberikan keadilan kepada semua pihak secara proposional, baik pihak yang berperkara secara langsung maupun pihak lain yang akan mendapatkan akibat dari putusan yang dibuat pengadilan.

Saat ini, Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai instansi pemerintah yang melaksanakan kegiatan Pendaftaran Tanah telah menerbitkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita, yang pada intinya menyatakan bahwa terhadap hak atas tanah yang telah dibebani hak tanggungan tidak dapat diletakkan sita. Namun peraturan menteri tersebut menurut hierarki peraturan perundang-undangan bukanlah termasuk peraturan perundang-undangan, karena peraturan menteri tersebut merupakan keputusan sepihak dari eksekutif (pemerintah) dan tidak ada peraturan yang lebih tinggi yang mengamanatkannya, Oleh karena itu seharusnya pengaturan mengenai tatacara sita dan blokir tersebut diatur dalam peraturan setingkat undang-undang, yang dirumuskan bersama antara legislatif dan eksekutif sebagaimana ciri negara berdemokrasi.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Harsono, Boedi. 2005. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Hadjon, Philipus M. dan Tatiek Sri Djatmini. 2005. *Argumentasi Hukum*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Harahap, M. Yahya. 1989. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Gramedia.
- Harahap, M. Yahya. 2009, *Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Mahkamah Agung RI. 2008. *Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II*, Jakarta: MARI.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Nalle, Victor. 2010. *Menggagas Hukum Berbasis Rasionalitas Komunikatif*. Malang: Universitas Brawijaya Press.
- Patrik, Purwahid. 1989. *Hukum Jaminan (Edisi Revisi dengan UUHT)*. Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. 2014. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. 1981. *Hukum Perdata: Hukum Benda*. Yogyakarta: Liberty.
- Sutantio, Retnowulan. 2005. *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Cet. ke-4. Bandung: Mandar Maju.
- Suyuthi, Wildan. 2004. *Sita Eksekusi: Praktek Kejurusitaan Pengadilan*. Jakarta: Tata Nusa.
- Syahdeini, Sutan Remy. 1999. *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan; Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*. Bandung: Alumni.

### Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Stbl.1847 No. 23.

Reglement op de Burgelijk Rechtsvordering/RBg (Reglement Hukum Acara Perdata untuk daerah di luar Jawa dan Madura) Stbl. 1927 No. 227.

Herziene Inlandsch Reglement/HIR” atau Reglement Indonesia yang diperbaharui/ RIB Stbl. 1941 No. 44.

Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dan peraturan-peraturan pelaksanaannya.