

**PELETAKAN SITA JAMINAN DI ATAS OBYEK  
HAK TANGGUNGAN MENURUT UNDANG-  
UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996<sup>1</sup>  
Oleh: Novadeliani Situmorang<sup>2</sup>**

**ABSTRAK**

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana pengaturan hukum Peletakan Hak Tanggungan oleh kreditur terhadap jaminan kredit debitur dan bagaimana kekuatan hukum sita jaminan yang ditetapkan sah dan berharga oleh pengadilan atas objek sita jaminan yang sudah dibebani hak tanggungan. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, maka dapat disimpulkan: 1. Peletakan hak tanggungan sebagai hak kebendaan melalui proses : (1) Perjanjian utang (perikatan) yang mengandung janji untuk member Hak Tanggungan.(2) Perjanjian Pemberian Hak Tanggungan (Pasal 10 ayat (2) UUHT ). Bentuk perbuatan hukum dari perjanjian hak tanggungan ini adalah Akte Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat PPAT (Pasal 10 ayat (2) jo Pasal 17 UUHT). 2. Kekuatan hukum terhadap sita jaminan yang dibebani Hak Tanggungan oleh kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan diutamakan dari kreditur-kreditur lainnya karena dalam Putusan MA No.394K/Pdt/1984 menegaskan, barang yang sudah dijadikan jaminan kredit kepada Kreditur tidak dapat dikenakan sita jaminan (CB) demi terciptanya kepastian perlindungan hukum kepada penggugat yang bertindak meminta pengajuan sita, maka sebagai gantinya hanya dapat diletakkan sita penyesuaian. Hal ini ditegaskan dalam Putusan MA No. 1829K/Pdt/1992 dan bahwa praktik peradilan telah lama menerapkan asas *vergelijkendebeslag* yang di atur Pasal 463 Rv sebagai ketentuan tata tertib beracara.

Kata kunci: Peletakan sita jaminan, obyek hak tanggungan

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

(UUPA) sebagai induk peraturan perundang-undang tentang segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah, tidak mengatur secara tegas tentang Hak Tanggungan. Berdasarkan ketentuan Pasal 51 UUPA dinyatakan bahwa : "Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan undang-undang".

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 1 angka 1 UUHT pengertian Hak Tanggungan adalah: "Hak Tanggungan adalah hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang 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-tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya"<sup>3</sup>

Sebagai salah satu bentuk dari lembaga keuangan, perbankan memiliki peranan yang strategis sebagai penyedia dana dalam membantu mensukseskan pembangunan nasional khususnya dalam bidang ekonomi. Hal ini tentunya sangat terkait dengan fungsi perbankan itu sendiri. Seperti yang tercantum pada ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yaitu: "Fungsi utama perbankan Indonesia yaitu penghimpun dan penyalur dana masyarakat".<sup>4</sup>Oleh karena itu, dalam menjalankan fungsi tersebut, perbankan harus mendasarkan kegiatannya pada ketentuan yang mengaturnya dan tidak boleh melakukan penyimpangan. Karena hal itu bisa mempengaruhi tingkat kesehatan perbankan yang berakibat pada pertumbuhan ekonomi suatu negara.

Hubungan antara nasabah sebagai debitur bank dengan pihak bank sebagai kreditur, tidak jarang pihak bank sebagai pemberi pinjaman mengalami kesulitan-kesulitan dalam

<sup>1</sup> Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Dr.b Abdurrahman Konoras, SH, MH; Meiske Tineke Sondakh, SH, MH

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 120711014

<sup>3</sup>Undang-undang No 4 Tahun 1996

<sup>4</sup>Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, Pasal 3

melakukan penagihan kepada nasabah sebagai debitur, akibat tertunggaknya hutang pokok dan bunga kredit yang tidak dibayar oleh nasabah sebagai debitur. Akibat hal tersebut pihak bank tentunya akan mengalami kesulitan, karena tidak dibayarnya bunga dan pokok pinjaman oleh debitur. Implikasi dari permasalahan tersebut yaitu, apabila upaya penyelamatan kreditur yang telah dilakukan pihak bank tidak memberikan hasil, maka langkah terakhir yang dilakukan adalah mengupayakan untuk memperoleh pembayaran kredit dan tunggakan bunganya melalui penjualan objek jaminan yang telah dipasang Hak Tanggungan. Permasalahan yang lain adalah munculnya keragu-raguan pihak bank untuk memberikan kredit kepada calon debitur, karena adanya kekhawatiran bahwa objek jaminan yang telah dipasang Hak Tanggungan ada upaya sita jaminan terhadap jaminan yang telah dipasang Hak Tanggungan tersebut.

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut 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.<sup>5</sup> secara murni bebas dari segala pembebanan. Namun, seringkali pengadilan melanggar larangan ini. Pelanggaran atas larangan ini, sudah pasti menimbulkan kerugian misalkan antara pemegang sita jaminan dengan pemegang hak tanggungan atas suatu objek tanah atau bangunan yang sama.

Berdasarkan uraian-uraian di atas diperlukan penelitian lebih lanjut mengenai sita jaminan yang diletakkan pada rumah yang sudah dibebankan hak tanggungan terlebih dahulu.

## B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan hukum Peletakan Hak Tanggungan oleh kreditur terhadap jaminan kredit debitur.
2. Bagaimana kekuatan hukum sita jaminan yang ditetapkan sah dan berharga oleh pengadilan atas objek sita jaminan yang sudah dibebani hak tanggungan.

## C. Metode Penelitian

Sumber dalam penelitian ini diperoleh dengan mengumpulkan data sekunder yaitu data yang diperoleh dari studi kepustakaan.

## PEMBAHASAN

### A. Aturan Hukum Peletakan Hak Tanggungan oleh Kreditur Terhadap Jaminan Kredit Debitur.

Peletakan Hak Tanggungan tidak terlepas dari kegiatan-kegiatan seperti pemberian, pendaftaran, peralihan dan hapusnyahak tanggungan, dan lebih jelasnya dapat dilihat ketentuan dibawah ini :<sup>6</sup>

Pasal 10 UUHT

- (1) Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.
- (2) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Penjelasan Pasal 10 yaitu :

- (1) Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan

<sup>5</sup>Undang-undang No 4 Tahun 1996

<sup>6</sup>UU No 4 Tahun 1996.

hubungan hukum utang piutang yang dijaminakanpelunasannya. Perjanjian ini dapat dibuat dengan akta dibawah tangan atau dengan akta otentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian kredit, perjanjian tersebut dapat dibuat didalam maupun diluar negeri dan pihak-pihak yang bersangkutan dapat orang-perseorangan atau badan hukum asing sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan di wilayah RI.

(2) Cukup Jelas

(3) Yang dimaksud dengan hak lama adalah Hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat yang telah ada akan tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan. Syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah syarat-syarat yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku

Adanya ketentuan ini berarti bahwa penggunaan tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk dan lain-lain yang sejenis masih dimungkinkan sebagai agunan sebagaimana diatur dalam Undang-undang No 10 Tahun 1998 tentang Perbankan ketentuan ini menunjukkan bagaimana caranya untuk meningkatkan pemberian agunan tersebut menjadi Hak Tanggungan.

Telah disinggung sebelumnya bahwa terjadinya Hak Tanggungan sebagai hak kebendaan berlangsung didalam proses. Proses itu adalah sebagai berikut:<sup>7</sup>

1. Fase pertama : Perjanjian utang (perikatan) yang mengandung janji untuk memberihak tanggungan.

Perjanjian ini bersifat konsensual *Obligatoir (pactum de contrahendo)*. Sifat obligatoir artinya mengandung kewajiban debitur untuk member (menyerahkan) obyek hak tanggungan kepada kreditur. Perjanjian ini mengandung klausula untuk memberihak tanggungan ini merupakan perjanjian pokok (prinsipal).

Istilah "untuk" disini secara teoritis menekankan pada adanya kewajiban (*obligation*) untuk mengadakan perjanjian

pemberian hak tanggungan serta melakukan pendaftarannya.

2. Bentuk perjanjian dilihat dari sisi bentuknya, maka bentuknya ini bebas (*vormvrij*) dapat dibawah tangan atau akte otentik. Tergantung pada ketentuan hukum yang mengaturnya.

3. Tempat mengadakan perjanjian UUHT tidak membatasi bahwa perjanjian yang menimbulkan utang harus dibuat di Indonesia. Penjelasan pasal 10 ayat (1) UUHT, mengatakan bahwa perjanjian utang tersebut dapat dibuat dalam negeri maupun diluar negeri. Penjelasan ini hanya menentukan utang piutang saja, tidak perjanjian pemberian hak tanggungan. Hal ini adalah logis, karena perjanjian pemberian hak tanggungannya harus diadakan didalam negeri mengingat bentuk perjanjian itu harus dibuat oleh PPAT.

4. Fase kedua : Perjanjian pemberian Hak Tanggungan (pasal 10 ayat (2) UUHT). Perjanjian pemberian Hak Tanggungan :<sup>8</sup>

1. Perjanjian kebendaan mempunyai karakter berkelanjutan (*voortdurende overeenkomst*) yang diawali dengan perjanjian pemberian Hak Tanggungan dan berakhir pada saat pendaftaran. Sepanjang pendaftaran belum dilakukan perjanjian pemberian hak tanggungan ini merupakan perjanjian kebendaan.

2. Bentuk Perjanjian

Pasal 17 UUHT

Bentuk dan isi akte pemberian hak tanggungan dan hal-hal yang berkaitan dengan tata cara pemberian dan pendaftaran hak tanggungan diterapkan dan diselenggarakan berdasarkan peraturan pemerintah sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Ketentuan diatas, perlu dikaitkan dengan aturan pelaksanaannya didalam surat Kepala BPN No 3 Tahun 1996 tentang bentuk SKMHT, Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan jo Peraturan Menteri

<sup>7</sup> *Ibid.*

<sup>8</sup> *Ibid.*

Negara (PMN)/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) No.5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Bentuk perbuatan hukum dari perjanjian ini adalah Akte Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT (pasal 10 ayat (2) jo pasal 17 UUHT. PPAT adalah Pejabat umum yang berwenang membuat akte pemindahan hak atas tanah dan akte lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah. APHT merupakan akte otentik dengan bentuk tertentu dan jika tidak dipenuhi, maka eksistensinya tidak ada, perjanjian itu tidak sah dan batal demi hukum demikian juga jika isi APHT tidak lengkap maka APHT itu batal demi hukum dan tidak dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran. Isi yang dimaksud tentulah isi yang wajib.

3. Isi APHT

Pasal 11 UUHT

(1) Didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:<sup>9</sup>

- a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisilipilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
- d. nilai tanggungan;
- e. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Penjelasan Pasal 11 yaitu :

Ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut pada ayat ini dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum.

4. UUHT menentukan isi APHT dalam tiga jenis, yaitu isi wajib, isi fakultatif dan isi dilarang :<sup>10</sup>

a. Isi wajib

Jika isi wajib ini tidak dicantumkan selengkap-lengkapnyanya maka APHT ini batal demi hukum. Ketentuan ini berkaitan dengan asas spesialisitas dari hak tanggungan, yaitu mengenai subyek, obyek dan utang yang dijamin (Pasal 11 ayat (1) dan penjelasannya).

b. Isi fakultatif

Isi ini tidak bersifat limitatif, tetapi *enumerative* dan tidak berpengaruh terhadap sahnya akte. Pihak-pihak bebas menentukan apakah isi tersebut dicantumkan atau tidak didalam APHT. Janji-janji yang dimuat itu dan kemudian APHTnya didaftarkan pada Kantor Pertanahan, memperoleh sifat kebendaan dan mengikat pihak ketiga (Pasal 11 ayat (2) UUHT dan penjelasannya).

c. Isi dilarang

Pasal 12 UUHT mengatakan sebagai berikut :

Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki Obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum.

Penjelasan Pasal 12

Ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan debitur dan pemberi hak tanggungan lainnya, terutama jika

<sup>9</sup>*Ibid.*

<sup>10</sup>*Ibid.*

nilai obyek hak tanggungan dilarang untuk secara serta merta menjadi pemilik obyek hak tanggungan karena debitur cidera janji. Walaupun demikian tidaklah dilarang untuk menjadi pembeli obyek Hak Tanggungan asalkan melalui prosedur yang diatur dalam Pasal 20.

5. Fase ketiga: Pendaftaran

Pasal 13 UUHT

- (1) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- (2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.
- (3) Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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 sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4) Tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- (5) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada pasal (4).<sup>11</sup>

**B. Kekuatan Hukum Sita Jaminan yang ditetapkan Sah dan Berharga oleh Pengadilan Atas Objek Sita Jaminan yang Sudah Dibebani Hak Tanggungan**

Kekuatan hukum sita jaminan yang ditetapkan sah dan berharga oleh pengadilan atas objek yang sudah dibebani hak tanggungan akan dikaji melalui apa yang sudah diatur mengenai Hak Tanggungan seperti yang telah diatur dalam pasal 1 ayat (1) UUHT dan juga yurisprudensi putusan MA No.394K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985 menegaskan, barang yang sudah dijadikan jaminan kredit kepada BRI tidak dapat dikenakan sita jaminan (CB).

Mengenai tata cara pemberian sita penyesuaian, perlu diperhatikan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1326 K/Sip/1981 tanggal 19 Agustus 1982 yang menyebutkan jika barang yang hendak disitajaminan telah disita dalam perkara lain, atau telah dijamin kepada orang lain atau telah disita eksekusi, Pengadilan Negeri hanya boleh memberi dan melakukan sita penyesuaian (*vergelijkende beslag*) dengan jalan mencatat dalam berita acara bahwa barang yang bersangkutan telah dan sedang berada di bawah sita jaminan atau diagunkan kepada pihak lain.<sup>12</sup>

Putusan di atas memberi penjelasan tentang dua hal:

1. Memberi penjelasan mengenai pengertian *vergelijkende beslag*, yang berisi penegasan yang melarang penyitaan terhadap barang yang telah disita atau yang sedang diagunkan, dan sekaligus memberi penjelasan tindakan hukum yang dibenarkan melayani permohonan sita tersebut berupa sita penyesuaian (*vergelijkende beslag*),
2. Putusan itu memberi petunjuk tentang tata cara pelaksanaan pemberian sita penyesuaian:
  - a. Membuat catatan dalam berita acara sita,
  - b. Isi catatan, berupa penjelasan tentang status barang yang hendak disita sedang berada di bawah sita (sita

<sup>11</sup>*Ibid*

<sup>12</sup>R. Soeroso, *Yurisprudensi Hukum Acara Perdata Bagian 7*, Jakarta : Sinar Grafika, hlm. 148

jaminan atau sita eksekusi) atau sedang diagunkan kepada pihak lain.

Cara untuk mengetahui status barang sedang berada di bawah penyitaan atau agunan dapat diperoleh dari berbagai sumber antara lain:

1. Berdasarkan pengetahuan hakim atau juru sita sendiri yang bersumber dari berita acara sita yang ada di pengadilan, atau
2. Dari keterangan tergugat sendiri di dalam atau di luar persidangan berdasarkan dokumen berita acara sita atau perjanjian kredit<sup>13</sup>

Oleh karena itu, apabila ditemukan fakta tentang status barang yang sedang berada dalam penyitaan atau diagunkan, permohonan yang dapat diajukan terhadapnya adalah sita penyesuaian, bukan bentuk sita yang lain. Dengan adanya pencatatan tentang hal itu dalam berita acara, secara formil dan resmi pemohon berkedudukan sebagai pemegang sita penyesuaian.

Kedudukan hukum pemegang sita penyesuaian terhadap barang yang disita atau diagunkan kepada orang lain adalah sebagai berikut:<sup>14</sup>

1. Berada setingkat di bawah pemegang sita atau agunan. Pemegang sita atau agunan, berada pada peringkat pertama dan pemegang sita penyesuaian berada di bawahnya.
2. Pengambilan pemenuhan atas pembayaran tuntutan dari barang tersebut, diberikan prioritas utama kepada pemegang sita atau agunan, baru menyusul pemegang sita penyesuaian dengan acuan penerapan:
  - a. Apabila hasil penjualan hanya mencukupi untuk melunasi tuntutan pemegang sita atau agunan, sepenuhnya jumlah itu menjadi hak pemegang sita atau agunan, tanpa mengurangi pembagian hasil penjualan secara berimbang dalam eksekusi serentak berdasarkan Pasal 202 HIR / 220 RBg dan pemegang sita atau agunan tidak berkedudukan sebagai kreditur

yang mempunyai hak *privilege* atas barang tersebut;<sup>15</sup>

- b. Sekiranya hasil penjualan barang melebihi tuntutan pemegang sita atau agunan, maka sisa kelebihan itu menjadi hak pemegang sita penyesuaian.
3. Selama sita jaminan atau agunan belum diangkat atau dicabut, kedudukannya tetap berstatus sebagai pemegang sita penyesuaian.
4. Apabila sita jaminan atau agunan terdahulu diangkat, maka hak dan kedudukan pemegang sita penyesuaian dengan sendirinya menurut hukum berubah menjadi pemegang sita jaminan.

Demikian ketentuan hukum mengenai kedudukan pemegang sita penyesuaian berhadapan dengan pemegang sita atau pemegang agunan terdahulu. Hak pemegang sita penyesuaian atas barang sita atau agunan, baru dapat terwujud menjadi sita jaminan apabila sita agunan terdahulu itu diangkat atau dicabut. Sedang apabila barang itu dijual lelang, yang mempunyai hak prioritas pertama mendapat pelunasan adalah pemegang sita atau agunan terdahulu, dan pemegang sita penyesuaian hanya berhak atas sisanya (jika ada), dan dia tidak berhak dan mempunyai pembayaran berimbang tanpa mengurangi kemungkinan penerapan Pasal 201 dan 202 HIR.

Kekuatan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan Eksekutorial juga mendasari pendapat penulis agar hakim tidak seharusnya meletakkan sita jaminan terhadap objek hak tanggungan akan tetapi menolak permohonan sita jaminan tersebut. Putusan pengadilan mempunyai kekuatan eksekutorial karena peradilan dilakukan "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Dan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" inilah yang memberi kekuatan eksekutorial pada putusan-putusan pengadilan. Pernyataan itu mempunyai arti bahwa putusan itu dapat dilaksanakan secara paksa (eksekusi) apabila putusan itu tidak dilaksanakan secara sukarela. Mengingat kekuatan putusan di pengadilan

<sup>13</sup> *Ibid.*

<sup>14</sup> *Ibid*

<sup>15</sup> M.Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Eksekusi Bidang Perdata*, hlm. 255 diambil dari buku M.Yahya Harahap, *Ibid.*, hlm. 321

bersifat eksekutorial, sertifikat hak tanggungan juga berkekuatan eksekutorial.

Sertifikat hak tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya hak tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor pertanahan dan yang memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Demikian ditentukan dalam Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3) UUHT. Dengan demikian untuk melakukan eksekusi terhadap hak tanggungan yang telah dibebankan atas tanah dapat dilakukan tanpa harus melalui proses gugat-menggugat (proses litigasi) apabila debitur cidera janji. Apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi utang debitur dalam hal debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Karena kesamaan kekuatan hukum antara putusan pengadilan yang menyatakan sita jaminan sah dan berharga dengan pemegang hak tanggungan, maka apabila terjadi kekeliruan atau kelalaian mengabulkan sita di atas barang yang diagunkan, misalnya dengan barang yang diikat dengan hak tanggungan, pasti terjadi tabrakan antara pemegang sita jaminan dengan pemegang hak tanggungan, dan tabrakan itu dapat menimbulkan penyelesaian yang rumit, karena masing-masing pihak mengatakan dirinya yang lebih unggul prioritasnya. Maka atas dasar itu pengadilan atau hakim dilarang mengabulkan dan meletakkan sita jaminan terhadap barang yang diagunkan dan dijamin pada waktu yang bersamaan, permohonan sita terhadap barang yang sedang diagunkan harus ditolak, demi melindungi kepentingan pihak pemegang agunan. Yang dapat diberikan pengadilan atas permintaan sita hanya sebatas sita penyesuaian saja.

Pada Putusan Mahkamah Agung RI No 394K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985 disebutkan tidak dibenarkan sita jaminan terhadap agunan yang sudah menjadi jaminan utang kepada

bank, karena peranan perbankan sebagai lembaga keuangan untuk menggerakkan perekonomian masyarakat, sangat berkeberatan dijatuhkannya sita jaminan atas barang tersebut. Mengingat fungsi perbankan perlu dilindungi untuk menghindari adanya kredit macet dan akan menyulitkan perekonomian nasional. Dan Putusan Mahkamah Agung RI No 394K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985 menguatkan ketentuan Pasal 1 butir (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah, adalah:

"Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut 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".<sup>16</sup>

Tujuan dari Hak Tanggungan ini adalah untuk memberi jaminan yang kuat bagi kreditur yang menjadi pemegang hak tanggungan itu untuk didahulukan dari kreditur-kreditur lain. Karena sejak diberlakukannya Undang-Undang Hak Tanggungan, maka hak tanggungan merupakan satu-satunya jaminan atas tanah. Seorang pemegang hak tanggungan mempunyai hak yang disebut hak *preferent*, maksudnya adalah hak yang diberikan oleh hukum kepada kreditur pemegang hak tanggungan bahwa apabila debiturnya cidera janji maka kreditur berhak menjual harta debitur melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan sebagai perwujudan dari hak kreditur pemegang hak tanggungan untuk didahulukan dari para kreditur

Jadi bila terhadap hak tanggungan itu diletakkan sita oleh pengadilan, berarti pengadilan mengabaikan bahkan meniadakan

<sup>16</sup>Kartini Muljadi-Gunawan Widjaja, *Op.cit.*, hlm. 13

kedudukan yang diutamakan dari kreditur pemegang hak tanggungan.

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Peletakan hak tanggungan sebagai hak kebendaan melalui proses : (1) Perjanjian utang (perikatan) yang mengandung janji untuk member Hak Tanggungan.(2) Perjanjian Pemberian Hak Tanggungan (Pasal 10 ayat (2) UUHT ). Bentuk perbuatan hukum dari perjanjian hak tanggungan ini adalah Akte Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat PPAT (Pasal 10 ayat (2) jo Pasal 17 UUHT).
2. Kekuatan hukum terhadap sita jaminan yang dibebani Hak Tanggungan oleh kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan diutamakan dari kreditur-kreditur lainnya karena dalam Putusan MA No.394K/Pdt/1984 menegaskan, barang yang sudah dijadikan jaminan kredit kepada Kreditur tidak dapat dikenakan sita jaminan (CB) demi terciptanya kepastian perlindungan hukum kepada penggugat yang bertindak meminta pengajuan sita, maka sebagai gantinya hanya dapat diletakkan sita penyesuaian. Hal ini ditegaskan dalam Putusan MA No. 1829K/Pdt/1992 dan bahwa praktik peradilan telah lama menerapkan asas *vergelijkende beslag* yang di atur Pasal 463 Rv sebagai ketentuan tata tertib beracara.

### B. Saran

1. Pada peletakan sita jaminan sebaiknya pihak bank berhati-hati, dan memenuhi ketentuan UUHT. Termasuk setelah dibuatnya Perjanjian Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT supaya tidak terjadi tindakan-tindakan yang dapat merugikan pihak bank sebagai kreditur dan kreditur-kreditur lainnya.
2. Adanya suatu klausul dalam ketentuan hukum, khususnya dalam UUHT, yang menetapkan bahwa terhadap objek tanah yang sudah dibebani hak tanggungan tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan kecuali sita penyesuaian. Hal ini demi memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pihak yang beritikad baik

yang mengalami dampak dari sita jaminan. Hakim sendiri juga telah mempunyai dasar hukum yang jelas bagaimana memberikan keputusan terhadap kasus seperti ini.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku-buku

- ELIPS, *Hukum Jaminan Indonesia, Seri Dasar Hukum Ekonomi* 4, Proyek ELIPS, Jakarta, 1998, hal 3
- Anonimous, *Seminar Hukum Jaminan*, Binacipta, Bandung, 1981.
- Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Cetakan Pertama, Alumni, Bandung, 1980.
- Harahap, M.Yahya, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004.
- Himpunan Tanya Jawab Rakerda MA RI 1987-1993, diambil dari buku M.Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Sudarsono, *Kamus Hukum*, Jakarta : Rineka Cipta, 2007.
- J. Satrio, *Hukum Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Citra Aditya Bakti, Purwokerto, 2002.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2004.
- Parlindungan, A.P, *Menjawab Masalah Pertanahan Secara Tepat dan Tuntas*, Mandar Maju, Bandung, 1992.
- R. Soeparmono, *Masalah Sita Jaminan*, Mandar Maju, Bandung, 2006.
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Sjahdeini, Sutan Remy, *Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni/1999/Bandung, Jakarta, 1996.
- Sudarsono, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2007.

Sutantio, Ny. Retnowulan dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung, 1979.

Syahrani, H. Riduan, *Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013.

R. Soeroso, *Yurisprudensi Hukum Acara Perdata Bagian 7*, Jakarta : Sinar Grafika.

### **Peraturan Perundang-undangan**

*HIR/RBG/Rv*

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Jo Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman.

### **Putusan Pengadilan**

Putusan Mahkamah Agung Nomor 394 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985.

Putusan MA No. 1362 K/Sip/1982 tanggal 19 Agustus 1982.

### **Sumber Lain :**

Nainggolan, Gelora N, Pelaksanaan sita eksekusi hak tanggungan dalam penyelesaian kredit macet Bank Umum Swasta di Pengadilan Negeri Jepara, Tesis.S2 Ilmu Hukum (Magister Hukum Bisnis) UGM, Yogyakarta, 2007.

<https://sanoesi.wordpress.com/tag/prinsip-5c-dalam-kredit/>