

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan Negara Hukum yang berlandaskan Ketuhanan Yang Maha Esa, yang segala sesuatunya di dasarkan atas keadilan yang berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa. Berbicara mengenai keadilan, sudah tentu setiap orang yang bersengketa harus menyerahkan kepada pihak lain yang tidak memihak agar keputusan yang di terapkan tidak memihak kepada salah satu pihak saja. Lembaga yang tidak memihak tersebut dan putusannya dapat memiliki suatu kekuatan hukum adalah pengadilan. Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara-perkara antara para pihak yang bersengketa.

Hukum Acara Perdata mengatur mengenai tata tertib bagaimana beracara dalam menyelesaikan perkara perdata melalui badan peradilan. Dalam kerangka pelaksanaan proses beracara perdata di muka pengadilan, salah satu hal yang menarik untuk diketengahkan adalah masalah objek sengketa yang masih terikat dan dibebani hak tanggungan yang diletakan sita jaminan oleh Pengadilan.

Pada penulisan tesis ini membahas suatu putusan Mahkamah Agung No. 740 K/Pdt/2006 tanggal 28 September 2006, dimana dalam

kasus ini lembaga hipotik masih digunakan sebagai lembaga yang berfungsi untuk menjaminkan tanah, namun esensi dari kasus ini dapat pula diterapkan sebagai pertimbangan dalam masalah Hak Tanggungan.

Berikut merupakan ringkasan kasus posisi :

Para pihak dalam putusan Mahkamah Agung No. 740 K/Pdt/2006 tanggal 28 September 2006 dapat dijabarkan sebagai berikut :

1. Minton Marpaung sebagai Tergugat I;
2. PT. Lippo Merchants Finance sebagai Tergugat II;
3. Departemen Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Piutang Dan Lelang Negara, Kantor Wilayah IV Bandung, Kantor Pelayanan Piutang Dan Lelang Negara (KP2LN) Serang, sebagai tergugat III;
4. PT. Eastern Star sebagai Tergugat IV;
5. Ahli waris almarhum Budiman sebagai Tergugat V;
6. Sucipto sebagai Tergugat VI;
7. Hartono sebagai Tergugat VII;
8. Harijanto sebagai Tergugat VIII;
9. PT. Bank Negara Indonesia (Persero) sebagai Penggugat.

Pada tahun 1993 PT. Bank Negara Indonesia (persero) dan PT. Eastern Star telah menandatangani akta perjanjian kredit yang dibuat dihadapan Notaris. Sehubungan dengan Akta Perjanjian Kredit tersebut, pihak PT. Eastern Star, Budiman, Sucipto, Hartono, dan Harijanto

telah menyerahkan barang-barang jaminan berupa bidang-bidang tanah hak milik adat kepada PT. Bank Negara Indonesia (persero), kemudian Kantor Pelayanan Piutang Dan Lelang Negara (untuk selanjutnya disebut KP2LN) Serang melakukan pelelangan atas jaminan Hipotik SHM No. 733 luas 965 m², SHM No. 734 luas 3.765 m² dan SHM No. 750 luas 1.855 m² masing-masing atas nama Budiman yang terletak di Kelurahan Panunggangan Barat, Kecamatan Cibodas (d.h. Jatiuwung), Kota Tangerang, pada tanggal 01 Oktober 2003 melalui KP2LN Serang dan telah laku terjual dengan harga pokok lelang sebesar Rp.393.000.000,- (tiga ratus sembilan puluh tiga juta rupiah), dengan demikian jumlah utang PT. Eastern Star kepada PT. Bank Negara Indonesia (persero) sebesar Rp.16.156.731.564,36 (enam belas milyar seratus lima puluh enam juta tujuh ratus tiga puluh satu ribu lima ratus enam puluh empat 36/100 rupiah).

Pada tanggal 12 Juli 2003 PT. Eastern Star telah diberitahu oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tangerang, bahwa dalam waktu dekat paling lambat tanggal 18 Juli 2003, tanah dan bangunan di lingkungan pabrik PT. Eastern Star akan dilakukan pengosongan oleh Pengadilan Negeri Tangerang. Pengosongan tersebut dilakukan atas permohonan Minton Marpaung selaku pemenang lelang berdasarkan Risalah Lelang No. 115/1996-97 tanggal 23 September 1996 jo Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 118 Eks.RL/1996/PN.Jak.Sel tanggal 3-2-

1996 jo putusan perkara No. 121/PDT.G/1994/PN.Jak.Sel dalam perkara antara PT. Lippo Merchants Finance melawan PT. Gunung Jaya Agung Cs.

PT. Bank Negara Indonesia (persero) merasa terkejut dan sangat keberatan atas rencana eksekusi pengosongan terhadap tanah-tanah yang dibebani hipotik (sekarang Hak Tanggungan) peringkat pertama, di mana hingga saat ini masih sah dan dipegang oleh PT. Bank Negara Indonesia (persero), hak tanggungan tersebut belum pernah dilepaskan haknya, tidak pernah dibatalkan atau dihapuskan oleh ketentuan Undang-Undang.

Rasa terkejut yang dialami dikarenakan selama ini tidak mengetahui dan tidak pernah diberitahu oleh pihak-pihak yang terkait dengan pemberian hak tanggungan atas tanah-tanah tersebut tentang adanya lelang yang telah terlaksana. Pihak PT. Bank Negara Indonesia (persero) telah menyampaikan surat kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam hal mohon perlindungan hukum selaku pemegang hak tanggungan, namun kenyataannya eksekusi pengosongan tetap dilaksanakan.

Dasar pelaksanaan eksekusi pengosongan tersebut adalah Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 118 Eks.RL/1996/PN.Jak.Sel tanggal 3 Februari 1996 yang pelaksanaannya didelegasikan kepada Pengadilan Negeri Tangerang yaitu untuk melaksanakan bunyi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.

121/PDT.G/1994/PN.Jak.Sel tanggal 3 Agustus 1995 dalam perkara antara PT. Lippo Merchants Finance melawan PT. Gunung Jaya Agung Cs yang amarnya antara lain berbunyi : Menyatakan putusan tersebut dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*).

Dari uraian singkat mengenai kasus yang terjadi, asal mula permasalahan yang timbul dalam putusan adalah adanya perjanjian kredit antara PT Eastern Star dengan PT. Bank Negara Indonesia (persero). Untuk lebih jelas mengenai perjanjian kredit maka akan di jelaskan mengenai apa itu kredit, kata kredit itu sendiri berasal dari bahasa Romawi "*Credere*" yang berarti percaya, atau "*Credo*" yang berarti saya percaya, jadi seandainya seseorang memperoleh kredit, berarti telah memperoleh kepercayaan.

Pengertian mengenai Kredit berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan jo. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (untuk selanjutnya disebut UU Perbankan) yang diatur dalam Pasal 1 angka 11 adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Penjelasan mengenai bank adalah sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 angka 2 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.

Sumber dana yang disalurkan oleh bank kepada masyarakat dalam bentuk kredit bukanlah dana milik bank sendiri, modal bank sendiri sangat terbatas sehingga untuk mengembangkan usaha, bank harus berusaha keras menarik dana dari masyarakat berupa tabungan, giro, deposito, sertifikat deposito, obligasi, dan surat-surat utang lainnya yang kemudian disalurkan kembali dalam bentuk kredit kepada masyarakat.

Bank memiliki fungsi sebagai lembaga intermediasi (*Intermediary Institution*), karena pinjaman yang diberikan bank dalam bentuk kredit tersebut berasal dari dana masyarakat maka memiliki risiko yang tinggi apabila debitor tersebut tidak mengembalikan pinjaman pada waktunya, yang pada akhirnya berakibat dapat mengganggu likuiditas bank. Oleh karena itu,¹ penyaluran kredit harus dilakukan dengan prinsip kehati-hatian melalui analisa yang akurat dan mendalam, penyaluran yang tepat, pengawasan dan pemantauan yang baik, perjanjian yang sah dan memenuhi syarat hukum, pengikatan jaminan yang kuat dan dokumentasi

¹ Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, (Bandung : Alfabeta, 2005), Hlm. 2.

perkreditan yang teratur dan lengkap, semuanya itu bertujuan agar kredit yang disalurkan tersebut dapat kembali tepat pada waktunya sesuai perjanjian kredit yang meliputi pinjaman pokok dan bunga.

Terdapat pengecualian berkaitan dengan sumber permodalan bank, hal itu terdapat dalam Bank Negara, karena merupakan Badan Usaha Milik Negara yang berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara, pengertiannya adalah badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh negara melalui penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan negara yang dipisahkan. Jadi dalam Bank Negara sumber permodalannya bukan hanya berasal dari penghimpunan dana masyarakat tetapi juga adanya penyertaan modal yang dilakukan oleh pemerintah.

Menurut Thomas Suyanto kegiatan kredit memiliki beberapa unsur :²

- a. Kepercayaan
Yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikan baik dalam bentuk uang, barang, atau jasa akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.
- b. Tenggang waktu
Yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini, terkandung pengertian nilai agio dari uang, yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang.
- c. *Degree of risk*
Yaitu tingkat risiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan

² M. Jumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Cetakan ke IV, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006), Hlm. 479

kontra prestasi yang akan diterima kemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat risikonya, karena sejauh-jauh kemampuan manusia untuk menerobos hari depan itu, maka masih selalu terdapat unsur ketidaktentuan yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur risiko. Dengan adanya unsur risiko inilah maka timbul adanya jaminan dalam pemberian kredit.

d. Prestasi

Atau objek kredit itu tidak hanya saja dapat diberikan dalam bentuk uang, tetapi dapat juga diberikan dalam bentuk barang atau jasa. Namun karena adanya kehidupan ekonomi modern sekarang ini didasarkan pada uang, maka transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang sering kita jumpai dalam praktek perkreditan.

Hal-hal tersebut adalah unsur-unsur yang paling dasar yang ada dalam sebuah kredit, masih banyak lagi unsur-unsur yang ada didalamnya seperti mengenai manajemen dan organisasi perkreditan, perjanjian kredit, jaminan kredit, penyelesaian kredit macet, dan unsur lainnya. Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok atau perjanjian induk yang mengatur hak dan kewajiban antara kreditor dan debitor. Kreditor berkewajiban mencairkan pinjaman sebesar yang disetujui dan debitor berkewajiban untuk mengembalikan pinjaman sesuai waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian kredit.

Jaminan kredit diatur dalam hukum jaminan (*Zekerheidsrechten*). Perumusan mengenai hukum jaminan ini diantaranya dirumuskan oleh Pitlo, yang merumuskan *Zekerheidsrechten* sebagai hak (*een recht*) yang memberikan kepada kreditor kedudukan yang lebih baik di dalam usahanya mendapatkan pemenuhan (pelunasan) piutangnya dibanding

dengan para kreditor-kreditor lain yang tidak mempunyai hak jaminan.³ Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau *Burgerlijk Wetboek* (selanjutnya akan disebut KUH Perdata) dikenal adanya 2 (dua) macam jaminan. Jaminan pertama yang diatur yaitu kreditor dengan jaminan umum seperti diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata yang menetapkan bahwa segala kebendaan debitor atau si berutang, baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada menjadi tanggungan untuk segala perikatan seseorang, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan untuk didahulukan. Dalam hal ini berarti tidak ada suatu benda tertentu yang ditetapkan sebagai jaminan secara khusus ditetapkan bagi pelunasan utang debitor.

Dalam asas jaminan umum ada 2 (dua) masalah yang akan timbul, masalah pertama adalah ketika segala kebendaan debitor ternyata tidak memenuhi jumlah utang yang harus dipenuhi. Masalah kedua timbul berhubungan dengan Pasal 1132 KUH Perdata yaitu dalam hal debitor memiliki utang pada beberapa orang kreditor, maka kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama orang yang mengutangkan padanya dan penjualan benda-benda itu dibagi menurut keseimbangan (pembagian secara proporsional), yaitu masing-masing debitor akan menerima jumlah pelunasan piutang sesuai dengan besarnya piutang yang dimiliki dibagi

³ J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, cetakan ke V, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2007), Hlm. 2-3

dengan jumlah keseluruhan utang yang dimiliki oleh debitor kepada kreditor-kreditor yang berpiutang padanya. Dalam hal ini akan timbul kerugian pada kreditor karena kemungkinan adanya jumlah yang diterima sebagai pelunasan utang tidak sesuai dengan yang telah disepakati sebelumnya atau jumlah yang diterima lebih sedikit dari jumlah yang telah dikeluarkan.

Perkecualian yang dimaksud baik dalam Pasal 1132 KUH Perdata maupun dalam perumusan pengertian tentang *Zekerheidsrechten* adalah kedudukan yang lebih baik dalam hal adanya suatu jaminan khusus yang diatur dalam Pasal 1133 KUH Perdata, yang mengatur mengenai adanya jaminan khusus yang timbul dari adanya hak istimewa, yang terbit dari Gadai dan Hipotik, demikian juga dengan adanya Hak Tanggungan, pemenuhan prestasi kreditor-kreditor dengan hak jaminan ini akan lebih didahulukan daripada kreditor yang tidak memiliki hak jaminan khusus karena memiliki hak kebendaan. Kreditor dengan hak jaminan khusus disebut dengan kreditor preferen, sedangkan kreditor yang tidak memiliki kedudukan untuk didahulukan disebut dengan kreditor konkuren.

Semua perjanjian pengikatan jaminan bersifat *accessoir* artinya perjanjian pengikatan jaminan bergantung pada perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit. Dengan demikian perjanjian jaminan memiliki akibat

hukum, yaitu :⁴

- a. Eksistensinya tergantung perjanjian pokok (perjanjian kredit);
- b. Hapusnya tergantung perjanjian pokok (perjanjian kredit);
- c. Jika perjanjian pokok batal, perjanjian jaminan ikut batal;
- d. Jika perjanjian pokok beralih maka ikut beralih juga perjanjian jaminan;
- e. Jika perjanjian pokok beralih karena cessi, subrogasi maka ikut beralih juga perjanjian jaminan tanpa adanya penyerahan khusus.

Dari perjanjian jaminan khusus ini lahirlah hak kebendaan, yang memiliki sifat-sifat, yaitu :⁵

- a. Mempunyai hubungan langsung dengan/atas benda tertentu milik debitor;
- b. Dapat dipertahankan maupun ditujukan kepada siapa saja (semua orang);
- c. Mempunyai sifat *droit de suite*, artinya hak tersebut mengikuti bendanya ditangan siapapun berada;
- d. Yang lebih tua mempunyai kedudukan yang lebih tinggi;
- e. Dapat dipindahtanggankan/dialihkan kepada orang lain.

Dalam penjelasan umum angka 4 UUHT dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan memberikan kedudukan diutamakan terhadap kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain adalah :

"bahwa jika debitor cedera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku".

⁴ Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, (Bandung: Alfabeta, 2005), Hml. 143

⁵ J. Satrio, *Op. Cit*, Hlm. 12-13.

Dalam penjelasan ini tidak disebutkan mengenai piutang negara yang dimaksud, apakah hanya terbatas terhadap piutang negara yang berkaitan dengan objek Hak Tanggungan yang bersangkutan saja atau mengenai semua piutang-piutang negara yang menjadi kewajiban debitor yang bersangkutan.⁶ Berpedoman pada Pasal 1137 KUH Perdata, piutang negara yang kedudukannya lebih tinggi daripada Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam angka 4 Penjelasan umum UUHT yang dimaksud dengan piutang negara hanya tagihan pajak saja.⁷

Menurut Pasal 1 UUHT disebutkan pengertian dari Hak Tanggungan. Adapun yang dimaksud dengan 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 kreditor-kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Menurut Pasal 8 UUHT disebutkan bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap

⁶ Sutan Remy Syahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-asas, ketentuan-ketentuan pokok dan masalah yang dihadapi oleh Perbankan*, (Bandung: Alumni, 1999), Hlm 17.

⁷ *Ibid*, Hlm 21.

objek Hak Tanggungan tersebut harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Menurut Pasal 9 UUHT dinyatakan bahwa pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, objek Hak Tanggungan yang bersangkutan harus memenuhi 4 syarat, yaitu:⁸

1. Dapat dinilai dengan uang;
2. Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum;
3. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan;
4. Memerlukan penunjukan oleh undang-undang.

Mengenai sita jaminan mengandung arti, bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan suatu putusan dikemudian 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, dipindahtangankan kepada orang lain.⁹

Berkaitan dengan proses perkara perdata di pengadilan sejak dimulai pemeriksaan sampai dengan pengambilan putusan perkara serta pelaksanaannya (eksekusi), bila putusan telah berkekuatan tetap, maka selama dalam proses itu terdapat acara yang disebut sita jaminan

⁸ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, (Semarang : Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2009), Hlm. 115.

⁹ Retno Wulan Sutantio, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, (Bandung : Mandar Maju, 2005), Hlm 98.

(*conservatoir beslag*), yaitu suatu tindakan hukum yang diambil pengadilan mendahului putusan, artinya sita telah dilakukan atas harta tergugat sebelum diperiksa pokok perkara atau dapat dilakukan pada saat proses perkara sedang berjalan, sebelum pengadilan menjatuhkan putusan.

PT. Eastern Star sebagai pihak yang berutang dan Alm. Budiman, Sucipto dan Harijanto sebagai penjaminnya tidak pernah memberi tahu adanya sengketa perkara perdata antara antara PT. Lippo Merchants Finance melawan PT. Gunung Jaya Agung Cs serta adanya sita jaminan atas tanah yang dijaminakan tersebut, dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Sedangkan dari pihak Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara yang telah mengetahui bahwa tanah-tanah tersebut masih dibebani hipotik tingkat pertama seperti yang tertuang didalam risalah lelang No. 115/1996-1997 tanggal 23 september 1996 yang pada pokoknya menyebutkan bahwa menurut surat keterangan pendaftaran tanah dari kantor pertanahan tersebut bahwa tanah hak milik itu dibebani hipotik oleh PT. Bank Negara Indonesia (persero), sehingga pihak Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara seharusnya menunda lelang dan memberitahukan kepada PT. Bank Negara Indonesia (persero).

Atas pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara dan Minton Marpaung sebagai pemenang lelang yang sebenarnya juga mengetahui bahwa tanah yang hendak dilelang tersebut masih di bebani hipotik/Hak Tanggungan peringkat

pertama oleh pihak PT. Bank Negara Indonesia (persero), sehingga seharusnya Minton Marpaung mengurungkan niatnya mengikuti lelang karena dapat dikategorikan peserta lelang yang beriktikad tidak baik dan melawan hukum.

Tujuan pembebanan hipotik (sekarang Hak Tanggungan) adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi Penggugat selaku kreditor yang menjadi pemegang hipotik (hak tanggungan) untuk didahulukan dari kreditor lainnya, sehingga tindakan PT. Lippo Merchants Finance yang mengajukan permohonan pelelangan atas tanah-tanah yang disita dalam perkara No. 121/PDT.G/1994/PN.JAK.SEL, padahal sudah diketahui bahwa tanah-tanah tersebut telah terdaftar dan telah terbit sertipikat hak milik atas nama Budiman, Sucipto, Hartono, dan Harijanto yang masih dibebani hipotik (sekarang Hak Tanggungan) peringkat pertama dimana hak tanggungan tersebut masih dipegang oleh PT. Bank Negara Indonesia (persero), merupakan tindakan yang mengabaikan dan melawan undang-undang, karena bertujuan meniadakan kedudukan yang diutamakan (hak preferen) dari PT. Bank Negara Indonesia (persero) selaku kreditor pemegang hak tanggungan atas tanah-tanah tersebut. Bahwa tindakan PT. Lippo Merchants Finance tersebut dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan PT. Bank Negara Indonesia (persero), sehingga PT. Lippo Merchants Finance harus dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Mengenai objek sengketa yang masih terikat dan dibebani hak tanggungan seharusnya tidak dapat diletakkan sita eksekusi, karena hak tanggungan hakekatnya memiliki kekuatan eksekutorial seperti putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Hal ini sejalan dengan putusan Mahkamah Agung No. 394 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985 yang berpendirian bahwa barang-barang yang sudah dijadikan jaminan utang tidak dapat dikenakan sita jaminan.

Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis melakukan penelitian dengan judul **“Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan Terhadap Objek Hak Tanggungan Yang Terbebani Sita Jaminan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor: 740 K/Pdt/2006)”**.

B. Perumusan Masalah

Dari uraian tersebut belum ada kejelasan mengenai Perlindungan terhadap Kreditor pemegang Hak Tanggungan yang objek Hak Tanggungannya dijadikan objek eksekusi Lelang atas sita jaminan oleh sengketa lain, dan juga untuk lebih mengetahui manakah yang mendapat kedudukan lebih tinggi dari adanya jaminan kebendaan dan adanya sita jaminan, maka permasalahan tesis ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana terjadinya sita jaminan terhadap objek Hak Tanggungan?
2. Bagaimana perlindungan hukum pemegang Hak Tanggungan terhadap objek Hak Tanggungan yang terbebani sita jaminan?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui terjadinya sita jaminan terhadap objek Hak Tanggungan.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum pemegang Hak Tanggungan terhadap objek Hak Tanggungan yang terbebani sita jaminan.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Secara Teoretis

Diharapkan dapat menjadi bahan informasi hukum bagi para akademisi bidang hukum, khususnya mengenai perlindungan hukum pemegang Hak Tanggungan terhadap objek Hak Tanggungan yang terbebani sita jaminan (*conservatoir beslag*). Selain itu, diharapkan dapat menjadi bahan menambah wawasan ilmu hukum bidang perdata bagi masyarakat umum.

2. Manfaat Secara Praktis

Diharapkan dapat memberi masukan bagi para praktisi Peradilan yang terlibat langsung dalam proses pelaksanaannya, yaitu para Hakim dalam memutus perkara mengenai objek Hak Tanggungan yang terbebani sita jaminan. Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi, referensi atau bahan bacaan tambahan bagi mahasiswa fakultas hukum maupun masyarakat luas.

E. Kerangka Pemikiran

1. Kerangka Konseptual

Bank sebagai Kreditor dalam pemberian Kredit memiliki peranan penting dalam pembangunan ekonomi di Indonesia, walaupun sudah diatur mengenai pemberian Jaminan terhadap kredit yang diberikan oleh bank-bank tersebut, terutama pada objek Hak Tanggungan yang memiliki titel eksekutorial, namun pada pelaksanaannya perlindungan hukum mengenai sengketa terhadap Jaminan yang diberikan oleh bank masih kurang diperhatikan, sehingga keberadaan Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang telah diundangkan pada tanggal 9 April 1996, masih kurang maksimal di dalam prakteknya untuk melindungi kepentingan bank selaku pemberi kredit dengan objek jaminan berupa tanah dan benda-benda di atasnya.

Objek Hak Tanggungan sebagaimana dapat kita ketahui juga melalui judul Undang-Undang ini yaitu "Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah" yang mendapat penegasan lagi dalam Pasal 4 UUHT, yang mengatakan bahwa :

- a. Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:
 - 1) Hak Milik
 - 2) Hak Guna Usaha
 - 3) Hak Guna Bangunan
- b. Selain hak-hak tanah sebagaimana dimaksud pada Ayat (1), Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

Di dalam suatu perjanjian Hak Tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu sebagai berikut :

1. Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek Hak Tanggungan.
2. Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima Hak Tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikannya.

Undang-Undang Hak Tanggungan memuat ketentuan mengenai Subjek Hak Tanggungan dalam Pasal 8 dan Pasal 9, yaitu:

1. Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan itu dilakukan.
2. Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Pengertian mengenai Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) adalah berasal dari perkataan *Conserveren* yang berarti menyimpan. Makna perkataan *Conservatoir Beslag* ialah untuk menyimpan hak seseorang, menjaga agar penggugat tidak dirugikan oleh perbuatan tergugat. Hal ini sebagaimana diisyaratkan dalam Pasal 227 Ayat 1 HIR, yaitu :

"Jika ada sangka yang beralasan, bahwa orang yang berutang selama belum dijatuhkan putusan hakim yang mengalahkan belum dapat dijalankan, mencari daya upaya guna menggelapkan atau melarikan barangnya, baik yang tetap maupun yang tidak tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih utang, maka atas surat permintaan dari orang yang berkepentingan itu dapatlah Ketua Pengadilan Negeri memberi perintah, agar barang itu akan menjaga hak orang yang mengajukan permintaan itu dan juga harus diberitahukan kepada yang meminta agar menghadap di persidangan Pengadilan Negeri yang akan datang guna menerangkan dan menguatkan gugatannya."

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 tuntutan itu di muka Hakim (Pengadilan). Lembaga hukum sita jaminan tersebut sebenarnya juga merupakan suatu usaha upaya hukum yang diminta oleh kreditor 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 dituruti undang-undangnya (HIR/RBG), bahwa permintaan tentang sita jaminan itu dalam perkaranya 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.

2. Kerangka Teoretik

Kerangka teoretik merupakan kerangka pikir yang intinya mencerminkan seperangkat proposisi yang berisikan konstruksi pikir ketersalinghubungan atau yang mencerminkan hubungan antar variable penelitian.¹⁰

UUPA mengenal hak jaminan atas tanah, yang dinamakan Hak Tanggungan. Menurut Pasal 51 UUPA, Hak Tanggungan itu dapat dibebankan di atas tanah Hak Milik (Pasal 25), Hak Guna Usaha (Pasal 33), dan Hak Guna Bangunan (Pasal 39) diatur dalam undang-undang. Dalam Pasal 57 UUPA disebutkan bahwa selama undang-undang mengenai Hak Tanggungan tersebut dalam Pasal 51 belum terbentuk maka yang berlaku ialah ketentuan mengenai Hipotik tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan *Credietverband* tersebut dalam S-1908-542 sebagai yang telah diubah dengan S-1937-190.

¹⁰ *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, (Semarang : Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, 2009), Hlm 5.

UUHT Pasal 1 Ayat (1) memberikan pengertian mengenai Hak Tanggungan. 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 kreditor tertentu terhadap kreditor lain.

Berdasarkan penjelasan umum angka 7 UUHT dikenal adanya 2 (dua) tahapan pembebanan Hak Tanggungan, yaitu :

1. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk selanjutnya disebut PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
2. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Sita jaminan merupakan tindakan persiapan dari pihak penggugat dalam bentuk permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan perdata dengan menguangkan atau menjual barang debitor yang disita guna memenuhi tuntutan penggugat. Penyitaan hanya terjadi berdasarkan perintah Ketua Pengadilan Negeri atas permintaan kreditor atau

penggugat (Ps. 227 Ayat 1 HIR, 261 Ayat 1 Rbg). Dalam konkretnya permohonan diajukan kepada hakim yang memeriksa perkara yang bersangkutan. Perintah pengangkatan sita jaminan yang seperti ini terjadi berdasarkan surat penetapan pada saat proses persidangan mulai berlangsung, dan bisa juga dilakukan hakim sekaligus pada saat menjatuhkan putusan, apabila gugatan penggugat ditolak.

Setiap saat debitor dapat mengajukan permohonan kepada hakim yang memeriksa pokok perkara yang bersangkutan, agar sita jaminan atas barangnya diangkat. Permohonan pengangkatan sita jaminan dari debitor dapat dikabulkan oleh hakim apabila debitor menyediakan tanggungan yang mencukupi (Ps. 227 Ayat 5 HIR, 261 Ayat 8 Rbg). Demikian pula apabila ternyata sita jaminan itu tidak ada manfaatnya atau barang yang telah disita ternyata bukan milik debitor.

Sita jaminan dapat diletakan terhadap barang-barang milik kreditor. Barang-barang yang dapat disita barang-barang bergerak dan barang-barang tidak bergerak (*lichammelijk on lichammelijk*). Sita jaminan dapat didasarkan atas gugatan hak milik, utang-piutang, maupun tuntutan ganti-kerugian. Sita jaminan dapat meliputi seluruh harta si debitor dan bisa juga hanya bagi barang-barang tertentu jika gugatan didasarkan pada sengketa hak milik. Sita jaminan bisa dimohonkan oleh penggugat (kreditor) kepada tergugat (debitor) guna menjamin dapat dilaksanakannya putusan pengadilan.

F. Metode Penelitian

Penelitian pada dasarnya merupakan, “suatu upaya pencarian” dan bukannya sekedar mengamati dengan teliti terhadap sesuatu objek yang mudah terpegang, di tangan. Penelitian merupakan terjemahan dari bahasa Inggris yaitu *research*, yang berasal dari kata *re* (kembali) dan *to search* (mencari), sehingga dapat diartikan “mencari kembali”.¹¹

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Hal ini disebabkan, oleh karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologi dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.¹²

Oleh karena penelitian merupakan suatu sarana (ilmiah) bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, maka metodologi penelitian yang diterapkan harus disesuaikan dengan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya dan hal ini tidaklah selalu berarti metodologi penelitian yang dipergunakan berbagai ilmu pengetahuan akan berbeda secara utuh. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, metodologi penelitian hukum juga mempunyai ciri-ciri tertentu yang merupakan identitasnya,

¹¹ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2009), Hlm. 27.

¹² Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1985), hlm. 1.

oleh karena ilmu hukum dapat dibedakan dari ilmu-ilmu pengetahuan lainnya.

Penelitian yuridis normatif adalah penelitian doktriner, juga disebut sebagai penelitian kepustakaan atau studi dokumen. Disebut penelitian hukum doktriner, karena penelitian ini dilakukan atau ditunjukkan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum yang lain. Sebagai penelitian ataupun studi dokumen disebabkan penelitian ini lebih banyak dilakukan terhadap data yang bersifat sekunder yang ada di perpustakaan. Dalam penelitian hukum yang normatif biasanya hanya dipergunakan sumber-sumber data sekunder saja, yaitu buku-buku, buku-buku harian, peraturan perundang-undangan, keputusan-keputusan pengadilan, teori-teori hukum dan pendapat para sarjana hukum terkemuka.¹³

Sajian ini mengetengahkan pembicaraan tentang metode penelitian yang diterapkan dalam penelitian ini. Pembicaraan sekitar metode yang diterapkan dalam penelitian ini pada hakekatnya tidak dapat dilepaskan dengan apa yang menjadi permasalahan dan tujuan penelitian ini. Berangkat dari lingkup permasalahan dan tujuan penelitian di atas, maka sajian pada bagian ini disistematisasikan ke dalam :

¹³ *Ibid*, Hlm.14.

1. Pendekatan penelitian

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan metode pendekatan yuridis normatif yaitu suatu pendekatan dengan mengkaji, menguji dan menerapkan asas-asas hukum pada peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum dan yurisprudensi yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas.¹⁴

Dengan menggunakan metode yuridis normatif penulis melakukan pengkajian terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku ke dalam permasalahan yang terjadi pada Putusan Mahkamah Agung yang berkaitan dengan permasalahan Sita Jaminan dan Hak Tanggungan. Pendekatan yuridis yang mempergunakan sumber data sekunder, digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara , putusan Mahkamah Agung No. 740 K/PDT/2006 tanggal 28 September 2006. Kemudian dikaji dengan menggunakan buku-buku, artikel-artikel yang mempunyai korelasi atau hubungan dengan Sita Jaminan dan Hak Tanggungan.

¹⁴ Ronny Hanitjo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1988), Hlm 9.

2. Spesifikasi Penelitian

Berangkat dari permasalahan dan tujuan penelitian ini, maka secara singkat dapat dikatakan bahwa penelitian ini merupakan penelitian dengan menggunakan spesifikasi deskriptif analitis. Deskriptif analitis yaitu suatu penelitian yang berusaha menggambarkan masalah hukum, sistem hukum dan mengkajinya atau menganalisisnya sesuai dengan kebutuhan penelitian.¹⁵

Dikatakan deskriptif, karena penelitian ini dimaksudkan untuk memberikan data seteliti mungkin tentang suatu keadaan atau gejala-gejala lainnya.¹⁶ Dengan demikian, diharapkan mampu memberikan gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala hal yang berhubungan dengan pelaksanaan Putusan Mahkamah Agung mengenai objek Hak Tanggungan yang dijadikan sengketa.

3. Subjek dan Objek Penelitian

Subjek penelitian dalam tesis ini adalah Putusan Mahkamah Agung No. 740 K/PDT/2006, sedangkan objek penelitian dari tesis ini adalah permasalahan yang dicari, yaitu perlindungan hukum pemegang Hak Tanggungan terhadap objek Hak Tanggungan yang terbebani sita jaminan.

¹⁵ *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, (Semarang : Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, 2009), Hlm. 6.

¹⁶ Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*, Hlm.10.

4. Sumber dan Jenis Data

Penulis dalam penelitian ini menggunakan sumber data sekunder yaitu data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh orang lain dari sumber-sumber yang telah ada.¹⁷

Data sekunder diperoleh dengan penelitian kepustakaan guna mendapatkan landasan teoritis berupa pendapat-pendapat atau tulisan para ahli atau pihak-pihak lain yang berwenang. Data sekunder dibidang hukum dapat diperoleh dari:

- a. Bahan hukum primer, berupa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan pelaksanaannya, Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (HIR), Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang Hukum Perbankan, Putusan Mahkamah Agung No. 740 K/PDT/2006, serta yurisprudensi mahkamah agung lainnya.
- b. Bahan hukum sekunder, diperoleh melalui kepustakaan berupa berbagai karya ilmiah, pendapat sarjana hukum yang terdapat dalam berbagai literatur, jurnal ilmiah maupun bahan perkuliahan yang relevan dengan masalah yang akan dibahas.

¹⁷ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2009), Hlm. 37.

5. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini akan diteliti data sekunder dengan demikian kegiatan utama yang dilakukan dalam melaksanakan penelitian ini, yaitu Studi Kepustakaan (*Library Research*) yang diperoleh melalui kepustakaan dengan mengkaji, menelaah dan mengolah literatur, peraturan perundang-undangan, artikel-artikel atau tulisan yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.

6. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, kemudian dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.¹⁸

Dalam menganalisis data yang diperoleh dan digunakan dalam penelitian ini, serta untuk mendapatkan kesimpulan dalam penulisan ini, penulis menggunakan metode kualitatif, pengolahan data yang dilakukan dengan metode kualitatif yaitu penguraian hasil penelitian pustaka (data sekunder) sehingga dapat diketahui bagaimana terjadinya sita jaminan terhadap objek Hak Tanggungan serta perlindungan hukum pemegang Hak Tanggungan terhadap objek Hak Tanggungan yang terbebani sita jaminan.

¹⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cetakan ke III, (Jakarta : UI Press, 1986), Hlm. 10.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Hak tanggungan, menurut 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 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 lain”.

Dari rumusan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek (jaminan)nya berupa Hak-hak Atas Tanah yang diatur dalam Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria.¹⁹

¹⁹ Kartini Muljadi-Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, (Jakarta: Prenada Media, 2005), hlm 13.

Selain itu pengertian hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan piutang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.²⁰ Dalam arti, bahwa apabila debitor cidera janji (wanprestasi) maka kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Hak tanggungan adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun kenyataannya sering kali terdapat adanya benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya, yang secara tetap merupakan kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut. Hukum Tanah Nasional didasarkan kepada hukum adat yang menggunakan asas pemisahan horizontal. Dalam rangka asas pemisahan horizontal, benda-benda yang merupakan kesatuan dengan tanah menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.

²⁰ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, (Semarang : Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2009), Hlm. 107

2. Ciri-Ciri dan Sifat Hak Tanggungan

a. Ciri-Ciri Hak Tanggungan

Dalam Penjelasan Umum Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 dikemukakan bahwa sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, Hak Tanggungan harus mengandung ciri-ciri:²¹

- 1) *Droit de preference*, artinya memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 Ayat 1). Dalam hal ini pemegang Hak Tanggungan sebagai kreditor memperoleh hak didahulukan dari kreditor lainnya untuk memperoleh pembayaran piutangnya dari hasil penjualan (pencairan) objek jaminan kredit yang diikat dengan Hak Tanggungan tersebut. Kedudukan kreditor yang mempunyai hak didahulukan dari kreditor lain (kreditor preferen) akan sangat menguntungkan kepada pihak yang bersangkutan dalam memperoleh pembayaran kembali (pelunasan) pinjaman uang yang diberikannya kepada debitor yang ingkar janji (wanprestasi).
- 2) *Droit de suite*, artinya selalu mengikuti jaminan utang dalam tangan siapapun objek tersebut berada (Pasal 7). Dalam Pasal 7 UUHT disebutkan bahwa Hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek itu berada. Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Meskipun objek dari Hak Tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melalui eksekusi, jika debitor cidera janji.
- 3) Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Berdasarkan hal tersebut maka sahnya pembebanan Hak Tanggungan disyaratkan wajib disebutkan dengan jelas piutang mana dan berapa jumlahnya yang dijamin serta benda-benda mana yang dijadikan jaminan (syarat spesialisitas), dan wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan sehingga terbuka untuk umum (syarat publisitas).

²¹ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta:Raja Grafindo Persada,2007),hlm 23-25.

- 4) Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya jika debitur cidera janji. Meskipun secara umum ketentuan mengenai eksekusi telah diatur dalam hukum acara perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus mengenai eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-undang ini, yaitu yang mengatur mengenai lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 Reglemen Hukum Acara untuk Daerah Luar Jawa dan Madura.

b. Sifat-Sifat Hak Tanggungan

Hak Tanggungan memiliki sifat tidak dapat dibagi-bagi kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), seperti ditetapkan dalam Pasal 2 UUHT. Dengan sifatnya yang tidak dapat dibagi-bagi, maka Hak Tanggungan akan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan. Hal ini mengandung arti bahwa apabila utang (kredit) yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan baru dilunasi sebagian, maka Hak Tanggungan tetap membebani seluruh objek Hak Tanggungan.²²

Klausula “kecuali jika diperjanjikan dalam APHT” dalam Pasal 2 UUHT, dicantumkan dengan maksud untuk menampung kebutuhan perkembangan dunia perbankan, khususnya kegiatan perkreditan. Dengan menggunakan klausula tersebut, sifat tidak dapat dibagi-bagi dari Hak Tanggungan dapat disimpangi, yaitu dengan memperjanjikan bahwa apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, maka pelunasan kredit yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran. Besarnya angsuran sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang

²² R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Bandung : Intermasa,1987), hlm. 41

merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut. Dengan demikian setelah suatu angsuran dibayarkan, Hak Tanggungan hanya akan membebani sisa objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi (Penjelasan Pasal 2 ayat (1) dan (2) UUHT).

Sifat lain dari Hak Tanggungan adalah Hak Tanggungan merupakan *accessoir* dari perjanjian pokok, artinya bahwa perjanjian Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri, tetapi keberadaannya adalah karena adanya perjanjian lain yang disebut dengan perjanjian pokok. Perjanjian pokok bagi perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian utang piutang yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang yang dijamin pelunasannya. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang tertuang dalam butir 8 Penjelasan Umum UUHT yang memberikan penjelasan bahwa 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.

Pada dasarnya sifat-sifat dari Hak Tanggungan hampir sama dengan Hipotik. Akan tetapi, ada pula perbedaan-perbedaan antara lain seperti jangka waktu yang ketat dalam pemenuhan asas

spesialitas dan publisitas dalam rangka mengikat pihak ketiga dan lebih memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan, serta untuk memudahkan kepastian pelaksanaan eksekusinya.

Ketentuan yang berbeda tersebut terutama di dalam hal tata cara pembebanan dan pendaftarannya, diantaranya:²³

- 1) Adanya kepastian penetapan suatu Batas waktu maksimum pengajuan pendaftaran hak tanggungan oleh pejabat pembuat akta tanah serta pemberian tanggal buku hak tanggungan oleh kantor pertanahan, hal ini sebagaimana tercantum dalam Pasal 13 UUHT, yaitu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada kantor pertanahan;
- 2) Pembatasan masa berlaku surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT) yang hanya 1 (satu) bulan dan harus dengan akta notarial (Pasal 15 Ayat (3)) namun demikian untuk hal tertentu pembatasan jangka waktu berlakunya SKMHT dapat lebih lama, bahkan dapat tidak berlaku;
- 3) Sanksi administratif kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah yang terlambat mengirimkan akta pemberian hak tanggungan dan warkah lain yang diperlukan kepada kantor pertanahan, sebagaimana ditentukan tanggal buku tanah hak tanggungan adalah 7 hari setelah penerimaan secara lengkap surat-Surat yang diperlukan bagi pendaftarannya, hal ini sebagaimana ditentukan dalam Pasal 13 Ayat (4) UUHT;
- 4) Untuk memudahkan dan untuk menyederhanakan pelaksanaan bagi kepentingan pihak-pihak, kepada ketua pengadilan negeri diberikan kewenangan tertentu, yaitu penetapan pemberian kuasa kepada kreditor untuk mengelola objek hak tanggungan, penetapan hal-hal yang berkaitan dengan permohonan pembersihan objek hak tanggungan dan pencoretan hak tanggungan.

²³ Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, cetakan kelima, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2006), hlm 530-531

3. Asas-Asas Hak Tanggungan

Ada beberapa asas yang dimiliki oleh hak tanggungan yang perlu dipahami untuk membedakannya dengan hak jaminan yang lain meliputi:²⁴

a. Asas Publisitas

Asas publisitas ini dapat diketahui dari Pasal 13 Ayat (1) yang menyatakan bahwa: “pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan.” Oleh karena itu dengan didaftarkannya hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga

b. Asas Spesialitas

Asas spesialitas ini dapat diketahui dari Penjelasan Pasal 11 Ayat (1) yang menyatakan bahwa: “Ketentuan ini menetapkan isi dan sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Tidak dicantumkan secara lengkap hal-hal yang disebut dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum.”

Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialitas dari hak tanggungan, baik mengenai subjek, objek maupun utang yang dijamin.

c. Asas Tidak Dapat Dibagi-bagi

Asas tidak dapat dibagi-bagi ditegaskan dalam Pasal 2 Ayat (1), bahwa hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam APHT sebagaimana dimaksud pada Ayat (2).

Penjelasan Pasal 2 Ayat (1) UUHT dinyatakan bahwa yang dimaksud dengan sifat tidak dapat dibagi-bagi dari Hak Tanggungan adalah bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian dari padanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian

²⁴ Purwahid Patrik dan Kashadi., *Hukum Jaminan*, (Semarang : Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2009), Hlm.112-113.

objek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan itu tetap membebani seluruh objek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi.

Asas tidak dapat dibagi-bagi ada pengecualiannya sebagaimana terdapat pada Pasal 2 Ayat (2) UUHT yang menyatakan bahwa :

“Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, yang dapat diperjanjikan dalam APHT yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebani sisa objek hak tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.”

4. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

a. Subjek Hak Tanggungan

Subjek Hak Tanggungan dalam hal ini adalah pemberi dan pemegang Hak Tanggungan.²⁵

1) Pemberi Hak Tanggungan

Dalam Pasal 8 UUHT disebutkan bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan tersebut harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Karena lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarnya hak tanggungan, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan diharuskan ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan buku tanah hak tanggungan. Untuk itu

²⁵ *Ibid.*, Hlm 122-126

harus dibuktikan keabsahan kewenangan tersebut pada saat didaftarnya hak tanggungan yang bersangkutan.

Dengan demikian kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum tersebut harus ada pada waktu pemberi hak tanggungan di hadapan PPAT, sedangkan kepastian adanya kewenangan tersebut harus ada pada waktu didaftarnya hak tanggungan yang sepanjang mengenai tanah harus dibuktikan dengan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Pada saat didaftar itulah hak tanggungan yang diberikan lahir.

2) Pemegang Hak Tanggungan

Dalam Pasal 9 UUHT dinyatakan bahwa Pemegang Hak Tanggungan adalah orang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Hak Tanggungan sebagai lembaga hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, maka tanah tetap berada dalam penguasaan pemberi hak tanggungan, kecuali dalam keadaan yang disebut dalam Pasal 11 Ayat (2) huruf c. Maka pemegang hak tanggungan dapat dilakukan oleh warga Negara Indonesia atau badan hukum Indonesia dan dapat juga oleh warga Negara asing atau badan hukum asing.

b. Objek Hak Tanggungan

Untuk dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak jaminan atas tanah, benda yang bersangkutan harus memenuhi 4 (empat) syarat, yaitu:²⁶

- 1) Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
- 2) Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitor cidera janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual;

²⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 (Jakarta : Djambatan, 2007), Hlm. 422

- 3) Termasuk hak yang didaftar menurut peraturan tentang pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus dipenuhi syarat publisitas;
- 4) Memerlukan penunjukan khusus oleh suatu undang-undang.

Dua unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan objek hak tanggungan adalah :²⁷

- 1) Hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (*Preferent*) yang diberikan kepada kreditor pemegang hak tanggungan terhadap kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas), dan
- 2) Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.

Hak atas tanah yang dapat dijadikan objek dari Hak Tanggungan meliputi:

- 1) Menurut Pasal 4 Ayat (1) UUHT yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan (Pasal 25, 33 dan 39 UUPA);
- 2) Menurut Pasal 4 Ayat (2) UUHT yaitu Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

²⁷ Purwahid Patrik dan Kashadi., *Op. Cit*, Hlm. 115

Hak Pakai atas tanah Negara yang dapat dipindahtangankan meliputi Hak Pakai yang diberikan oleh Negara kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum perdata dengan jangka waktu yang terbatas, untuk keperluan pribadi atau usaha.

Demikian pula yang diatur dalam Pasal 4 Ayat (4) UUHT bahwa Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada dan akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanahnya, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Terhadap tanah Hak Milik yang telah diwakafkan dan tanah-tanah yang dipergunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya, walaupun didaftar, karena menurut sifatnya dan tujuannya tidak dapat dipindahtangankan, tidak dapat dibebani Hak Tanggungan.

- 3) Menurut Pasal 27 jo Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun maka Hak Tanggungan dapat dibebankan pada bangunan Rumah Susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.

5. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Berdasarkan penjelasan umum angka 7 UUHT dinyatakan bahwa pengikatan jaminan Hak Tanggungan yang dilakukan dalam perjanjian kredit yang dimaksud di sini adalah melalui proses pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana telah ditentukan dalam UUHT yaitu melalui dua tahap kegiatan berupa:

- a. Tahap pemberian hak tanggungan, tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk selanjutnya disebut PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
- b. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Ad. a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Tahap pemberian Hak Tanggungan diawali atau didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu. Hal ini dapat disimpulkan dari ketentuan dalam Pasal 10 Ayat (1) UUHT yang menyatakan :

“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.”²⁸

²⁸ *Ibid.*, hlm. 126

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan perjanjian tertulis, yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang dibuat oleh PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya. Ketentuan dalam Pasal 10 Ayat (2) UUHT menyatakan:

“Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat didaftarkan, akan tetapi belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing.

Isi APHT terdiri dari yang wajib dicantumkan (dimuat) dan yang tidak wajib dicantumkan (fakultatif). Ketentuan mengenai isi yang sifatnya wajib untuk sahnya APHT, jika tidak dicantumkan secara lengkap mengakibatkan APHT batal demi hukum. Ketentuan ini

dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisitas dari Hak Tanggungan, baik itu mengenai subjek, objek maupun utang yang dijamin.

Berdasarkan Pasal 11 Ayat (1) UUHT, isi yang wajib dicantumkan di dalam APHT meliputi:²⁹

- 1) Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- 2) Domisili para pihak, dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan apabila di dalam APHT domisili pilihan itu tidak dicantumkan kantor PPAT tempat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih.
- 3) Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 Ayat (1) UUHT.
 Penunjukan utang atau utang-utang yang dijamin tersebut meliputi juga nama dan identitas debitor yang bersangkutan; Menurut Pasal 3 UUHT disebutkan bahwa utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang piutang yang bersangkutan.
 Berdasarkan penjelasan Pasal 10 Ayat (1) UUHT dinyatakan, sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya.
- 4) Nilai Tanggungan
 Nilai tanggungan adalah suatu pernyataan sampai sejumlah berapa pagu atau batas utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan yang bersangkutan.;
- 5) Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.

²⁹ *Ibid.*, hlm. 136-138

Isi yang tidak wajib dicantumkan (fakultatif) berupa janji-janji dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya APHT, pihak-pihak bebas untuk menentukan atau menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji itu di dalam APHT. Dimuatnya janji-janji tersebut dalam APHT yang kemudian didaftar pada Kantor Pertanahan, janji-janji tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga. Berdasarkan Pasal 11 Ayat (2) UUHT, janji-janji tersebut meliputi :³⁰

- 1) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan objek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa dimuka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- 2) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- 3) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh sungguh cedera janji;
- 4) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- 5) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitor cedera janji;
- 6) Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;

³⁰ *Ibid.*, hlm. 139-143

- 7) Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- 8) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- 9) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek Hak Tanggungan diasuransikan;
- 10) Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- 11) Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 Ayat (4) UUHT, janji bahwa sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Janji yang tidak diperkenankan dicantumkan dalam APHT adalah janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki objek hak tanggungan apabila debitor cedera janji. Janji semacam ini batal demi hukum, artinya bahwa dari semula perjanjian itu dianggap tidak ada, diatur dalam Pasal 12 UUHT.

Ad. b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Menurut Pasal 13 UUHT, Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.³¹

³¹ *Ibid.*, hlm. 130

Dengan pengiriman oleh PPAT berarti akta dan warkah lain yang diperlukan itu disampaikan ke Kantor Pertanahan melalui petugasnya atau dikirim melalui pos tercatat. PPAT wajib menggunakan cara yang paling baik dan aman dengan memperhatikan kondisi daerah dan fasilitas yang ada, selalu berpedoman pada tujuan untuk didaftarnya hak tanggungan itu secepat mungkin. Sedangkan warkah lain yang dimaksud meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan objek hak tanggungan, dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk di dalamnya sertipikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai objek hak tanggungan.

Menurut ketentuan Pasal 14 UUHT disebutkan bahwa:

- 1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA";
- 3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada Ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse akte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah;
- 4) Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 Ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan;
- 5) Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Irah-irah yang dicantumkan pada sertipikat Hak Tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, objeknya siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan mempunyai kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan lembaga *parate executie* sesuai dengan Hukum Acara Perdata.

6. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

Dalam Penjelasan Umum angka 7 dan penjelasan Pasal 15 Ayat (1) UUHT dinyatakan Pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan, hanya apabila karena sesuatu sebab tidak dapat hadir dihadapan PPAT, maka diperkenankan penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Pembuatan SKMHT selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan. Berdasarkan ketentuan Pasal 15 UUHT disebutkan bahwa:³²

- 1) SKMHT wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan hak tanggungan;
 - b. Tidak memuat kuasa substitusi;
 - c. Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

³² *Ibid.*, hlm. 144-148

- 2) Kuasa Untuk Membebankan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada Ayat (3) dan Ayat (4).
- 3) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
- 4) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.
- 5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada Ayat (3) dan Ayat (4) tidak ber-laku dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 6) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada Ayat (3) atau Ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada Ayat (5) batal demi hukum.

7. Hapusnya Hak Tanggungan

Pasal 18 UUHT menentukan hapusnya Hak Tanggungan karena hal-hal sebagai berikut:

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Hak tanggungan dengan sifat *accessoir*-nya, maka adanya Hak Tanggungan tergantung dengan adanya piutang yang dijamin pelunasannya, apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain dengan sendirinya Hak Tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga.

Hak tanggungan hapus karena dilepaskan Hak Tanggungannya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan hapus karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya dibersihkan dari beban Hak Tanggungan. Hak Tanggungan hapus karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

8. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi Hak Tanggungan adalah³³ jika debitor cidera janji maka objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang

³³ *Ibid.*, Hlm. 160

berlaku dan pemegang Hak Tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain.

Menurut Pasal 20 Ayat (1) UUHT, eksekusi Hak Tanggungan Apabila debitor cidera janji dilakukan berdasarkan:³⁴

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas dasar kewenangan dan janji yang disebut dalam Pasal 6 UUHT;
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Ayat (2) UUHT.

Adapun mengenai perlindungan hukum bagi kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan adalah adanya ketentuan Pasal 6 UUHT yang mengatur bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Penjualan objek Hak Tanggungan dapat juga dilakukan di bawah tangan asalkan atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Penjualan barang secara prosedural ini dimungkinkan dapat diperoleh harga yang tertinggi sehingga menguntungkan semua

³⁴ *Ibid*

pihak. Hal ini dilakukan setelah lewat sebulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan atau media masa setempat, serta tidak ada pernyataan keberatan (Pasal 22 Ayat (2) dan (3) UUHT).

Eksekusi Hak Tanggungan dengan titel eksekutorial dapat dilakukan karena berdasarkan Pasal 14 Ayat (2) UUHT, sertipikat Hak Tanggungan sebagai tanda atau alat bukti adanya Hak Tanggungan yang memuat irah-irah yang berbunyi “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Dengan irah-irah tersebut, sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Latar belakang lahirnya eksekusi Hak Tanggungan adalah disebabkan pemberi Hak Tanggungan atau debitor tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana mestinya, walaupun yang bersangkutan telah diberikan somasi 3 (tiga) kali berturut-turut oleh kreditor.³⁵ Dalam Pasal 20 UUHT diatur tentang tata cara eksekusi Hak Tanggungan yang dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara, yaitu:

³⁵ H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2004), Hlm 190.

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama yaitu untuk menjual Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud Pasal 6 UUHT. Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan, bahwa apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan dari pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu.
- b. Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat pada Sertipikat Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 Ayat (2). Irah-irah (kepala keputusan) yang dicantumkan pada sertipikat Hak Tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cedera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan Hukum Acara Perdata;

c. Eksekusi di bawah tangan.

Eksekusi di bawah tangan adalah penjualan objek Hak Tanggungan yang dilakukan oleh pemberi Hak Tanggungan, berdasarkan kesepakatan dengan pemegang Hak Tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tertinggi.

B. Tinjauan Umum Tentang Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*)

1. Pengertian dan Istilah Sita Jaminan

a. Pengertian Sita Jaminan

Sita Jaminan mengandung arti, bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan suatu putusan dikemudian 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, dipindahtangankan kepada orang lain.³⁶

Sedangkan dalam Pasal 227 Ayat (1) HIR, Pasal 261 Ayat

(1) RBg mengatur mengenai pengertian sita jaminan:

“Menyita barang debitor selama belum dijatuhkan putusan dalam perkara.”

Tujuannya agar barang tidak digelapkan atau diasingkan oleh tergugat selama proses persidangan berlangsung, sehingga pada saat putusan dilaksanakan pelunasan pembayaran utang yang dituntut penggugat dapat terpenuhi, dengan jalan menjual barang

³⁶ Retnowulan Sutantio, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2005,) Hlm. 98.

sitaan itu.³⁷ Seperti yang dijelaskan, dalam arti sempit berdasarkan Pasal 227 Ayat (1) HIR, sita jaminan hanya dapat diterapkan dalam perkara utang-piutang. Akan tetapi dalam praktik, penerapannya diperluas meliputi sengketa tuntutan ganti rugi baik yang timbul dari:

- 1) Wanprestasi berdasarkan Pasal 1234 jo. Pasal 1247 KUH Perdata dalam bentuk penggantian biaya, bunga dan keuntungan yang akan diperoleh, atau
- 2) Perbuatan melawan hukum (PMH) berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, dalam bentuk ganti rugi materiil dan immateriil.

Diletakkannya sita pada barang milik tergugat, barang itu tidak dapat dialihkan tergugat kepada pihak ketiga, sehingga tetap utuh sampai putusan berkekuatan hukum tetap. Apabila tergugat tidak memenuhi pembayaran secara sukarela; pelunasan utang atau ganti rugi itu, diambil secara paksa dari barang sitaan melalui penjualan lelang.³⁸

Tindakan penyitaan barang milik tergugat sebagai debitor bukan untuk diserahkan dan dimiliki penggugat (pemohon sita), akan tetapi diperuntukkan guna melunasi pembayaran utang tergugat kepada penggugat.

³⁷ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan, Putusan Pengadilan*, cetakan ke IX, (Jakarta : Sinar Grafika, 2009) hlm 339.

³⁸ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta : Liberty, 1988), Hlm 65.

b. Istilah Sita Jaminan

Menurut Sudikno Mertokusumo Istilah sita jaminan, dimaksudkan guna menjamin kepentingan Penggugat agar terjamin haknya sekiranya gugatannya dikabulkan nanti dan undang-undang menyediakan upaya untuk menjamin hak tersebut yaitu dengan penyitaan (*arrest, beslag*).³⁹

Dalam kaitan dengan proses perkara perdata di pengadilan sejak dimulai pemeriksaan sampai dengan pengambilan putusan perkara serta pelaksanaannya (eksekusi), bila putusan telah berkekuatan tetap, maka selama dalam proses itu terdapat acara yang disebut sita jaminan (*conservatoir beslag*), yaitu suatu tindakan hukum yang diambil pengadilan mendahului putusan, artinya sita telah dilakukan atas harta tergugat sebelum diperiksa pokok perkara atau dapat dilakukan pada saat proses perkara sedang berjalan, sebelum pengadilan menjatuhkan putusan.

Sita itu sendiri dilakukan apabila permohonan sita yang diajukan oleh penggugat atas harta tergugat didasari bukti-bukti kuat bahwa ada dugaan yang beralasan bahwa tergugat selama proses perkara berjalan, baik sebelum pokok perkara diperiksa maupun pokok perkara sedang diperiksa, sebelum dijatuhkan putusan,

³⁹ R. Soeparmono, *Masalah Sita Jaminan dalam Hukum Acara Perdata*, (Bandung: Mandar Maju, 2006), hal 4

tergugat mencari akal untuk menggelapkan ataupun memindahtangankan hartanya, baik barang tetap (tidak bergerak) ataupun barang tidak tetap (bergerak).

2. Macam-Macam Sita Jaminan

Sita jaminan dimaksudkan guna menjamin kepentingan penggugat agar terjamin haknya jika gugatannya dikabulkan nantinya, undang-undang menyediakan upaya untuk menjamin hak tersebut, yaitu dengan penyitaan. Ada dua macam sita jaminan yaitu:⁴⁰

- a. Sita jaminan terhadap barang miliknya sendiri
 - 1) Sita Revindicoir (Pasal 226 HIR, 260 RBG);
 - 2) Sita Material (Pasal 823-823j BRv).
- b. Sita jaminan terhadap barang milik debitor dan lazim disebut “Sita *Conservatoir*”.
Barang yang dapat disita secara *conservatoir* meliputi:
 - 1) Sita *Conservatoir* atas barang bergerak milik debitor (Pasal 227 jo. 197 HIR, 261 jo 208 RBG);
 - 2) Sita *Conservatoir* atas barang tetap milik debitor (Pasal 227, 197, 198, 199 HIR, 261, 208, 214 RBG);
 - 3) Sita *Conservatoir* atas barang bergerak milik debitor berada ditangan pihak ke tiga (Pasal 728 BRv, 197 Ayat 8 HIR, 211 RBG);
 - 4) Sita *Conservatoir* terhadap kreditor sendiri (Pasal 750 a BRv);
 - 5) Sita Gadai atau *Pandbeslag* (Pasal 751-756 BRv);
 - 6) Sita *Conservatoir* barang debitor yang tak dikenal di Indonesia atau orang asing (Pasal 757 BRv);
 - 7) Sita *Conservatoir* atas pesawat terbang (Pasal 763 h-763 BRv).

Macam-macam jenis sita tersebut diatas adalah termasuk sita jaminan, banyak para pakar hukum dan juga Mahkamah Agung RI mempergunakannya. Sita jaminan sebagai suatu upaya penjaminan

⁴⁰ *Ibid.*, hal 4

bagi kepentingan untuk menjamin hak penggugat apabila gugatannya dimenangkan dan dikabulkan.

Oleh karena itu peranan upaya sita jaminan di dalam praktek beracara di muka Pengadilan amatlah penting dan memegang peranan yang tidak kecil pula.

3. Kedudukan Sita Jaminan

Pada hakikatnya penyitaan merupakan perintah perampasan atas harta sengketa atau harta kekayaan tergugat. Perintah perampasan itu, dilakukan pengadilan dalam surat penetapan berdasarkan permohonan tergugat. Kedudukan Sita Jaminan tersebut pada dasarnya adalah :

- a. Sebagai upaya atau tindakan hukum pendahuluan;
- b. Sebagai upaya penjamin untuk menjamin haknya penggugat (sita jaminan semata-mata hanya sebagai jaminan);
- c. Hak milik atas barang sengketa tetap ada pada tergugat, jadi hak atas barang sitaan itu tetap dimiliki tergugat adalah keliru karena sita jaminan bersifat melepaskan hak milik tergugat atas barang yang disita;
- d. Barang-barang yang disita tersebut dibekukan, dan tergugat kehilangan wewenangnya untuk menguasai barangnya dalam arti, bahwa ia hanya mempunyai kewenangan untuk menyimpan yang

mana tidak diperkenankan menggadaikan, menyewakan, membebani dengan hipotek (sekarang Hak Tanggungan) atau menjual;

- e. Sebagai upaya atau tindakan hukum *insidentil*, karena dengan tindakan sita tersebut berarti pengecualian dari asas beracara secara umum.

4. Sifat-Sifat dan Ciri-Ciri Sita Jaminan

a. Sifat-Sifat Sita Jaminan

Apabila dilakukan penyitaan atas barang milik tergugat, baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak, karena pengajuan permohonan sita jaminan oleh penggugat dikabulkan majelis hakim maka sita itu sendiri merupakan upaya pendahuluan, sebagai suatu upaya penjamin guna menjamin hak-hak penggugat apabila kelak gugatannya dikabulkan. Dalam keadaan/peristiwa bila sita jaminan telah diletakkan, kemudian ternyata gugatan penggugat diputus, dikabulkan atau ditolak maka sifat penyitaan itu dapat bersifat :⁴¹

1) Permanen

Sita Jaminan bersifat permanen apabila sita jaminan itu kelak dilanjutkan dengan :

- a) Perintah penyerangan langsung kepada penggugat, karena perkaranya dikabulkan berdasarkan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap; atau
- b) Apabila kemudian dilanjutkan penjualan lelang di muka umum atas barang yang telah di sita tersebut.

⁴¹ *Ibid.*, Hlm. 21-22

2) Temporer

Sita jaminan bersifat temporer apabila majelis hakim memerintahkan pengangkatan sita, karena alasan :

- a) Dengan surat penetapan yaitu diperintahkan agar sita jaminan untuk diangkat, pada saat proses persidangan berlangsung;
- b) Dapat diangkat sita jaminan tersebut sekaligus pada saat menjatuhkan putusan (dalam amar putusan), misalnya apabila gugatan penggugat di tolak atau gugatan di nyatakan tidak dapat diterima.

Apabila diketahui sita jaminan merupakan upaya penjamin guna menjamin hak-haknya penggugat dan merupakan tindakan pendahuluan yang eksepsional, sehingga di tuntutan agar Majelis Hakim bersikap hati-hati disertai dasar alasan yang kuat serta didukung atau sejak semula didasari adanya bukti yang kuat tentang akan dikabulkannya sita jaminan menjadi jelas.

Dasar atau alasan yang menjadi unsur-unsur suatu sita jaminan dapat dikabulkan yaitu:⁴²

- 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.

⁴² *Ibid.*, Hlm. 22

Ke 4 (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. Seperti halnya suatu permintaan sita jaminan oleh penggugat yang dikabulkan, maka apabila sita jaminan ditolak, maka penolakan tersebut dapat dilakukan :⁴³

- 1) Selama proses perkara sedang (masih) berjalan;
- 2) Sebelum putusan akhir dijatuhkan;
- 3) Alasannya yaitu bahwa tidak terdapat alasan mendasar yang kuat, yang berhubungan dengan akan ditolaknya sita jaminan, oleh sebab tidak adanya saling mendukung antara posita dengan petitum ataupun karena tidak beralasan;
- 4) Dapat ditolak agar diangkat sita jaminan tersebut yang dilakukan bersama-sama pada saat putusan akhir pada amar putusan.

Apabila permintaan sita jaminan tidak diputus bersama-sama dengan putusan akhir pada amar putusannya, maka penolakan sita jaminan dilakukan dengan membuat penetapan, sudah tentu sikap kehati-hatian dari majelis hakim mendasari pula alasan-alasan tersebut seperti telah dikemukakan dimuka. Sikap kehati-hatian tersebut memang perlu dicermati, terutama terhadap sengketa

⁴³ *Ibid.*, Hlm. 23

perkara yang sejak semula sudah dapat diduga berdasarkan dasar alasan yang kuat bahwa gugatan penggugat tersebut nantinya diputus tidak diterima atau ditolak.

b. Ciri-Ciri Sita jaminan

Ciri-ciri sita jaminan adalah sebagai berikut :⁴⁴

- 1) Sebagai tindakan hukum pendahuluan dan jaminan, guna menjamin hak-hak penggugat;
- 2) Objeknya ialah semua barang-barang milik tergugat, baik barang tidak tetap maupun barang tetap, barang berwujud maupun barang tidak berwujud;
- 3) Sita hanya diletakan atas jenis sengketa : sengketa hak milik, utang-piutang atau tuntutan ganti rugi seperti gugatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum;
- 4) Ada pembatasan-pembatasan dan larangan tertentu dalam sita jaminan:
 - a) Jika yang digugat hanya barang tertentu saja, misalnya sebidang tanah atau sebuah rumah, karena sengketa hak milik, maka sita juga terbatas terhadap barang tersebut;
 - b) Bisa meliputi seluruh barang-barang tergugat sampai mencukupi jumlah seluruh tagihan, jika gugatan didasarkan atas utang-piutang atau tuntutan ganti rugi;
 - c) Terdapat larangan untuk menyita hewan, alat atau perkakas yang dipergunakan sebagai mata pencahariannya atau barang-barang (aset) milik pemerintah RI, departemen tertentu atau BUMN/BUMD;
 - d) Untuk melakukan sita terhadap asset pemerintah diperlukan rekomendasi dari menteri keuangan.
- 5) Tujuan sita jaminan adalah untuk menjamin agar kemenangan penggugat dapat dinikmati sebagaimana mestinya pada saatnya kelak putusan pengadilan tersebut dapat dijalankan, setelah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- 6) Pada sita jaminan prinsipnya hak milik masih tetap ada pada tergugat, tergugat hanya kehilangan kewenangannya untuk menguasai, sebab barangnya dibekukan dan dalam kondisi

⁴⁴ *Ibid.*, Hlm. 25

disimpan (di “*conserveer*”) jadi barang yang disita tersebut harus tetap disitu dan dalam keadaan utuh. Tergugat masih boleh memakai dan menjaganya, akan tetapi pemeliharaan dan keutuhan atas barang tersebut menjadi tanggung jawabnya pula dan ia wajib menjaga dan memelihara barang tersebut sebaik-baiknya sampai perkara tersebut menghasilkan putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;

- 7) Dalam pelaksanaan sita jaminan harus dimulai disita jenis barang tidak tetap dahulu. Maksudnya adalah dalam melaksanakan penyitaan tersebut harus didahulukan penyitaan atas barang-barang tidak tetap (barang bergerak). Hal tersebut berlaku bagi sengketa tentang utang-piutang atau tuntutan ganti rugi (terkecuali gugatan hak milik);
- 8) Sita jaminan hanya dapat dikabulkan oleh pengadilan pada waktu : selama proses persidangan sedang berjalan (sebelum putusan dijatuhkan) atau sebelum putusan yang menghukumnya beroleh kekuatan hukum tetap;
- 9) Jika disita barang tetap (tanah), maka harus dicatat dalam Berita Acara Sita Jaminan serta didaftarkan pada kantor pertanahan setempat, seksi pendaftaran tanah dan dicatat pada kantor desa/kelurahan setempat pada buku (induk) letter C dan juga memerintahkan kepala desa/kelurahan setempat dimana barang tetap terletak untuk mengumumkan penyitaan kepada khalayak umum (Pasal 198 HIR, Pasal 213 RBg Jo PP no. 10 tahun 1961 jo PP no. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah);
- 10) Setelah sita jaminan dikabulkan dan dinyatakan sah dan berharga dalam putusan pengadilan, setelah mempunyai titel eksekutorial setelah putusan mempunyai kekuatan hukum tetap dan kemudian putusan dapat dilaksanakan.

5. Syarat-Syarat Sita Jaminan

Pada prinsip sita jaminan, barang yang telah dilakukan sita jaminan tidak boleh disita lagi untuk kedua kali dan seterusnya. Syarat-syarat sita jaminan yang mempunyai kekuatan sempurna dan kekuatan hukum yang mengikat yaitu sita jaminan pelaksanaannya dilakukan dengan syarat/cara:

- a. Pemohon eksekusi (yang menang perkara) mengajukan permintaan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memutus perkara itu agar putusan dari perkaranya tersebut dilaksanakan.

Atas dasar permintaan tersebut Ketua Pengadilan Negeri Memanggil pihak yang kalah untuk dilakukan “teguran” agar memenuhi putusan dalam waktu 8 (delapan) hari (Pasal 196 HIR/207RBg). Kalau tetap tidak mau, Ketua Pengadilan Negeri karena jabatannya dengan Penetapan memberi perintah agar disita barang bergerak dan kalau tidak mencukupi disita barang tetap sejumlah nilai dalam putusan (Pasal 197 HIR/108 RBg).

- b. Kalau penyitaan barang tidak tetap mencukupi, maka menyuruh agar barang tersebut disimpan dengan baik dan aman, tetapi tidak boleh menyita hewan dan barang perkakas yang digunakan untuk mencari nafkah/sebagai mata pencaharian, kemudian dijual lelang dengan bantuan kantor lelang negara.

Apabila barang tidak tetap tersebut belum mencukupi kemudian disita pula barang tetap bersama-sama dan penjualan lelang dilakukan bersama-sama pada satu waktu, tetapi harus diumumkan dua kali dalam surat kabar setempat yang berselang 15 (lima belas) hari, sita barang harus tetap didahulukan.

Jika yang disita hanya barang tetap, seperti tanah atau tanah beserta rumah, pengumuman lelangnya cukup sekali dalam satu surat kabar setempat. Pelaksanaan eksekusi putusan dalam perkara perdata dilaksanakan oleh Panitera dan Juru Sita atas perintah dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri, dalam pelaksanaannya diusahakan supaya menjunjung nilai perikemanusiaan dan peri-keadilan tetap terpelihara.

6. Tata cara pelaksanaan sita jaminan

Mengenai tata cara pelaksanaan sita jaminan dijelaskan dalam Pasal 227 Ayat (3) HIR. Tata caranya tunduk pada ketentuan yang ada dalam Pasal 197, 198 dan 199 HIR. tata cara tersebut terdiri dari :⁴⁵

- a. Dilaksanakan berdasarkan penetapan pengadilan :
 - 1) Dituangkan dalam bentuk surat penetapan yang diterbitkan oleh ketua PN atau majelis yang bersangkutan;
 - 2) Berisi perintah kepada panitera atau juru sita untuk melaksanakan sita jaminan terhadap harta kekayaan tergugat.
- b. Penyitaan dilaksanakan panitera atau jurusita.
- c. Memberitahukan penyitaan kepada tergugat yang berisi :
 - 1) Hari, tanggal, bulan, tahun dan jam serta tempat penyitaan;
 - 2) Agar tergugat menghadiri penyitaan, tetapi kehadiran tergugat bukanlah syarat keabsahan pelaksanaan sita.
- d. Jurusita dibantu oleh dua orang saksi :
 - 1) Dicantumkan nama, pekerjaan dan tempat tinggal saksi dalam berita acara sita;
 - 2) Saksi harus penduduk Indonesia;
 - 3) Paling rendah berumur 21 tahun;

⁴⁵ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, cetakan ke IX, (Jakarta : Sinar Grafika, 2009) Hlm. 342-343.

- 4) Saksi merupakan orang yang dapat dipercaya.
- e. Pelaksanaan sita jaminan dilakukan dimana barang tersebut terletak
 - 1) Jurusita dan saksi datang di tempat barang yang hendak disita;
 - 2) Penyitaan yang tidak dilakukan di tempat barang tersebut berada adalah tidak sah.
- f. Membuat berita acara
Berita acara sita tersebut mencakup :
 - 1) Tanggal dan nomor surat penetapan;
 - 2) Jam, tanggal, hari, bulan, dan tahun penyitaan;
 - 3) Nama, pekerjaan dan tempat tinggal saksi;
 - 4) Rincian satu per satu jenis barang yang disita;
 - 5) Penjelasan pembuatan berita acara di hadapan tersita (jika hadir);
 - 6) Penjelasan penjagaan barang sitaan diserahkan kepada tersita, dan;
 - 7) Ditandatangani juru sita dan saksi.
- g. Meletakkan barang sitaan di tempat semula.
- h. Menyatakan sita sah dan berharga.

Pihak yang berwenang untuk meletakkan sita jaminan adalah Pengadilan Negeri, bila dalam proses gugatan di Pengadilan Negeri tidak dimohonkan agar diletakkan sita jaminan maka dalam proses banding ke Pengadilan Tinggi, tidak bisa menjatuhkan atau meletakkan sita jaminan. Pengadilan Tinggi hanya menguatkan atau membatalkan sita jaminan yang oleh Pengadilan Negeri. Apabila di tingkat Pengadilan Tinggi baru dimintakan untuk diletakkan sita jaminan maka ada dua kemungkinan yaitu disetujui atau ditolak, jika permintaan penggugat disetujui oleh Pengadilan Tinggi maka akan diperintahkan pelaksanaan peletakan sita jaminan kepada Pengadilan Negeri.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Terjadinya Sita Jaminan Terhadap Objek Hak Tanggungan

Sita jaminan atau *Conservatoir Beslag* merupakan tindakan hukum yang diberikan kepada pihak untuk meminta kepada Pengadilan atau Hakim supaya harta yang disengketakan ataupun harta kekayaan tergugat, diletakkan dibawah sita, guna menjaga dan untuk menjamin agar gugatan yang diajukannya tidak *illusoir* atau tidak hampa kelak apabila putusan tersebut telah memiliki kekuatan hukum tetap.

Tujuan adanya sita jaminan ini adalah bahwa barang/objek sita jaminan yang diajukannya tidak akan dapat dialihkan, dipindahtangankan, maupun dibebankan kepada pihak ketiga. Sita jaminan merupakan upaya hukum atas terjaminnya keutuhan dan keberadaan harta yang disita sampai putusan dapat dieksekusi, agar gugatan tidak hampa pada saat putusan dijatuhkan, hal ini diatur dalam Pasal 227 ayat (1) HIR, yaitu:

"Jika ada sangka yang beralasan bahwa seseorang yang berutang sebelum dijatuhkan putusan kepadanya, atau sedang keputusan yang dijatuhkan kepadanya, belum dapat dijalankan, berusaha akan menggelapkan atau mengangkut barangnya, baik yang tidak tetap, baik yang tetap, dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih utang, maka ketua, atas surat permintaan yang dimasukkan untuk itu oleh orang yang berkepentingan, dapat memberi perintah supaya disita barang itu akan menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan harus diberitahukan kepada sipeminta akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang akan datang untuk menerangkan dan menguatkan gugatannya."

Tata cara pelaksanaan sita diatur dalam Pasal 227 (3) HIR, yaitu :
 “Tentang orang yang menjalankan penyitaan itu dan tentang peraturan yang dalam hal itu harus diturut, serta akibat yang berhubungan dengan itu, berlaku juga Pasal 197, 198, 199 HIR”. Tata cara tersebut terdiri dari :⁴⁶

1. Dilaksanakan berdasarkan penetapan pengadilan:
 - 1) Dituangkan dalam bentuk surat penetapan yang diterbitkan oleh ketua PN atau majelis yang bersangkutan;
 - 2) Berisi perintah kepada panitera atau juru sita untuk melaksanakan sita jaminan terhadap harta kekayaan tergugat.
2. Penyitaan dilaksanakan panitera atau juru sita.
3. Memberitahukan penyitaan kepada tergugat yang berisi :
 - 1) Hari, tanggal, bulan, tahun dan jam serta tempat penyitaan;
 - 2) Agar tergugat menghadiri penyitaan, tetapi kehadiran tergugat tidak menjadi syarat keabsahan pelaksanaan sita.
4. Jurusita dibantu oleh dua orang saksi :
 - 1) Dicantumkan nama, pekerjaan dan tempat tinggal saksi dalam berita acara sita;
 - 2) Saksi harus penduduk Indonesia;
 - 3) Paling rendah berumur 21 tahun;
 - 4) Saksi merupakan orang yang dapat dipercaya.
5. Pelaksanaan sita jaminan dilakukan ditempat barang tersebut terletak
 - 1) Jurusita dan saksi datang di tempat barang yang hendak disita;
 - 2) Penyitaan yang tidak dilakukan di tempat barang tersebut berada adalah tidak sah.
6. Membuat berita acara
 Hal-hal pokok yang harus dimuat dalam berita acara sita jaminan :
 - 1) Tanggal dan nomor surat penetapan;
 - 2) Jam, tanggal, hari, bulan, dan tahun penyitaan;
 - 3) Nama, pekerjaan dan tempat tinggal saksi;
 - 4) Rincian satu per satu jenis barang yang disita;
 - 5) Penjelasan pembuatan berita acara di hadapan tersita (jika hadir);
 - 6) Penjelasan penjagaan barang sitaan diserahkan kepada tersita,;
 - 7) Ditandatangani juru sita dan saksi.
7. Meletakkan barang sitaan di tempat semula.
8. Menyatakan sita sah dan berharga.

⁴⁶ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2009), Hlm. 342-344.

Setelah semua proses ini selesai maka tahap selanjutnya adalah mendaftarkan sita di kantor pendaftaran tanah, agar masyarakat mengetahui status tanah yang bersangkutan. Terhitung sejak tanggal pendaftaran sita jaminan di kantor pendaftaran tanah, maka status sita itu mengikat bagi para pihak serta pihak ketiga, sehingga sejak saat itu pembebanan sita jaminan atas tanah yang bersangkutan diketahui oleh masyarakat luas atau dapat disebut sebagai pengumuman sita, sebagaimana telah ditetapkan hukumnya seperti yang diatur dalam Pasal 199 HIR atau Pasal 214 RBG, yaitu :⁴⁷

1. Hukum melarang tergugat untuk menjual, menghibahkan, atau memindahkan barang sitaan kepada siapapun;
2. Pelanggaran atas larangan penjualan atau pemindahan barang sitaan diancam dalam Pasal 199 HIR atau Pasal 214 RBG :
 - a. Dari segi perdatanya : jual beli atau pemindahan itu batal demi hukum.
 - b. Dari segi pidananya : diancam oleh Pasal 231 KUHP tentang pengalihan barang sitaan.

Jual-beli barang yang disita batal demi hukum, sehingga jika barang yang dijual dipindahtangankan atau dijual kepada pihak ketiga, sita tersebut tetaplah sah, asal telah didaftarkan dan diumumkan. Dalam kasus seperti ini, sita itu masih tetap menjangkau pihak ketiga, dan eksekusi dapat dilaksanakan tanpa halangan.

⁴⁷ M. Yahya Harahap, *Permasalahan dan Penerapan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)*, Cetakan kedua, (Bandung : Pustaka, 1990), Hlm. 8.

Seringkali tahapan pengumuman dan pendaftaran sita dilalaikan oleh pihak pengadilan yang melakukan sita pada harta milik tergugat, padahal begitu pentingnya pendaftaran dan pengumuman dalam sita sehingga apabila syarat tidak terpenuhi maka sita jaminan maupun sita eksekusi tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat kepada pihak ketiga, akibatnya masih terbuka kemungkinan bagi tergugat yang beritikad buruk untuk menjual, mengalihkan, maupun membebani dengan jaminan kebendaan tertentu kepada pihak ketiga yang beritikad baik. Itikad baik adalah apabila pihak yang bersangkutan berkeinginan menerima pembebanan Hak Tanggungan harus memeriksa tanah yang bersangkutan di kantor pertanahan. Dengan adanya pemeriksaan yang demikian maka apabila ada catatan bahwa tanah tersebut telah dibebani dengan sita jaminan maka kreditor dapat menolak menerima permohonan pembebanan hak tanggungan atas tanah yang bersangkutan.

Mengenai terjadinya sita jaminan, dalam tesis ini dibahas berdasarkan putusan Mahkamah Agung No. 740 K/Pdt/2006 tanggal 28 September 2006 yang pada awalnya terdapat perjanjian kredit antara PT. Bank Negara Indonesia (Persero) dan PT. Eastern Star. Perjanjian kredit dengan adanya suatu pembebanan Hak Tanggungan didahului dengan dibuatnya perjanjian kredit pada tahun 1993 diikuti dengan adanya penyerahan barang-barang jaminan berupa bidang-bidang tanah hak milik adat kepada pihak PT. Bank Negara Indonesia

(Persero) oleh PT. Eastern Star. Adanya perjanjian kredit antara PT. Bank Negara Indonesia (Persero) dan PT. Eastern Star dibuktikan dengan adanya penandatanganan akta perjanjian kredit yang dibuat dihadapan Notaris, sebagaimana terbukti dari adanya akta perjanjian kredit antara PT. Bank Negara Indonesia (Persero) dengan PT. Eastern Star yaitu:

1. Akta Perjanjian Kredit No. 190 tanggal 24 Juli 1993, antara PT. Bank Negara Indonesia (Persero) dengan PT. Eastern Star yang diwakili oleh Budiman selaku Direktur Utama;
2. Akta Perjanjian Kredit No. 192 tanggal 24 Juli 1993 antara PT. Bank Negara Indonesia (Persero) dengan PT. Eastern Star yang diwakili oleh Budiman selaku Direktur Utama;
3. Akta Perjanjian Kredit No. 113 tanggal 16 September 1993 antara PT. Bank Negara Indonesia (Persero) dengan PT. Eastern Star yang diwakili oleh Budiman selaku Direktur Utama.

Sehubungan dengan Akta Perjanjian Kredit No. 190 dan 192 tanggal 24 Juli 1993 serta Akta Perjanjian Kredit No. 113 tanggal 16 September 1993 tersebut, pihak PT. Eastern Star telah menyerahkan barang-barang jaminan berupa bidang-bidang tanah hak milik adat kepada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) ,sebagaimana tersebut tertuang dalam :

1. Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan dan Pemberian Kuasa No. 195 tanggal 24 Juli 1993 ;

2. Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan dan Pemberian Kuasa No. 196 tanggal 24 Juli 1993 ;
3. Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan dan Pemberian Kuasa No. 197 tanggal 24 Juli 1993 ;
4. Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan dan Pemberian Kuasa No. 198 tanggal 24 Juli 1993.

Adanya akta-akta perjanjian penyerahan jaminan dan pemberian kuasa tersebut, maka atas bidang-bidang tanah hak milik adat yang telah diserahkan tersebut didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan yang berwenang untuk diterbitkan sertipikat hak milik atas tanah masing-masing. Untuk itu bidang-bidang tanah hak milik adat yang didaftarkan dan telah terbit sertipikat-sertipikat hak milik selanjutnya dibebani hipotik/hak tanggungan atas hutang PT. Eastern Star kepada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) , sebagai berikut :

1. Sertipikat Hak Milik No. 392/Kadujaya tertanggal 16 Juni 1995 atas nama Sucipto, luas 730 m² Gambar Situasi No. 5030 tanggal 25 April 1994, asal persil konversi dari bekas milik adat C. 1452, Persil 202 (21) S.27 ;
2. Sertipikat Hak Milik No. 393/Kadujaya tertanggal 16 Juni 1995 atas nama Sucipto, luas 1.830 m², Gambar Situasi No. 5031 tanggal 25 April 1994 asal persil konversi dari bekas milik adat C. 1544, Persil 205 S.27 ;

3. Sertipikat Hak Milik No. 394/Kadujaya tertanggal 16 Juni 1995 atas nama Sucipto, luas 2.465 m², Gambar Situasi No. 5032 tanggal 25 April 1994 asal persil konversi dari bekas milik adat C. 758, Persil 157 S.31;

Ketiga SHM No. 392, 393 dan 394/Kadujaya tersebut kemudian dibebani hipotik/hak tanggungan atas hutang PT. Eastern Star kepada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) sebesar Rp.1.760.000.000,- (satu milyar tujuh ratus enam puluh juta rupiah) sebagaimana terbukti dari Sertipikat Hipotik (Peringkat Pertama) No. 111/96 tanggal 2 Februari 1996 ;

4. Sertipikat Hak Milik No. 395/Kadujaya tertanggal 16 Juni 1995 atas nama Hartono, luas 2.915 m², Gambar Situasi No. 5033 tanggal 25 April 1994 asal persil konversi dari bekas milik adat C.424, Persil 161 D.91 ;

5. Sertipikat Hak Milik No. 396/Kadujaya tertanggal 16 Juni 1995 atas nama Hartono, luas 6.412 m², Gambar Situasi No. 5034 tanggal 25 April 1994, asal persil konversi dari bekas milik adat C. 420, Persil S (87) S.30 ;

Kedua SHM No. 395 dan 396/Kadujaya, tersebut kemudian dibebani hipotik/ hak tanggungan atas hutang PT. Eastern Star kepada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) sebesar Rp.3.265.000.000,- (tiga milyar dua ratus enam puluh lima juta rupiah), sebagaimana terbukti

dari Sertipikat Hipotik (Peringkat Pertama) No. 109/96 tanggal 2 Februari 1996 ;

6. Sertipikat Hak Milik No. 397/Kadujaya tertanggal 16 Juni 1995 atas nama Budiman (yang dalam putusan ini diwakili oleh Ahli Warisnya), luas 2.175 m², Gambar Situasi No. 5035 tanggal 25 April 1994, asal persil konversi dari bekas milik adat C.1542, Persil S.205 (III) S.27;
7. Sertipikat Hak Milik No. 398/Kadujaya tertanggal 16 Juni 1995 atas nama Budiman (yang dalam putusan ini diwakili oleh Ahli Warisnya), luas 1.640 m², Gambar Situasi No. 5036 tanggal 25 April 1994, asal persil konversi dari bekas milik adat C. 00421, Persil 160.S (88) S.30 ;
8. Sertipikat Hak Milik No. 399/Kadujaya tertanggal 16 Juni 1995 atas nama Budiman (yang dalam putusan ini diwakili oleh Ahli Warisnya), luas 1.575 m², Gambar Situasi No. 5037 tanggal 25 April 1994, asal persil konversi dari bekas milik adat C. 1543, Persil S.205 (112) S.27 ;
Ketiga SHM No. 397, 398 dan 399/Kadujaya tersebut kemudian dibebani hipotik (sekarang Hak Tanggungan) atas hutang PT. Eastern Star kepada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) sebesar Rp.1.890.000.000,- (satu milyar delapan ratus sembilan puluh juta rupiah) sebagaimana terbukti dari Sertipikat Hipotik (Peringkat Pertama) No. 110/96 tanggal 2 Februari 1996 ;
9. Sertipikat Hak Milik No. 379/Kadujaya, tertanggal 9 Juli 1994 atas nama Sucipto, luas 750 m², Gambar Situasi No. 13561 tanggal 29

November 1993, asal persil konversi dari bekas milik adat C.1548, Persil 202.S.39 ;

10. Sertipikat Hak Milik No. 381/Kadujaya, tertanggal 9 Juli 1994 atas nama Sucipto, luas 2.240 m², Gambar Situasi No. 13563 tanggal 29 November 1993, asal persil konversi dari bekas milik adat C.1551, Persil 202.S.40 ;

Kedua SHM No. 379 dan 381/Kadujaya tersebut kemudian dibebani hipotik (sekarang Hak Tanggungan) atas hutang PT. Eastern Star kepada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) sebesar Rp.1.030.750.000,- (satu milyar tiga puluh juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) sebagaimana terbukti dari Sertipikat Hipotik (Peringkat Pertama) No. 385 tanggal 25 Oktober 1995 ;

11. Sertipikat Hak Milik No. 385/Kadujaya, tertanggal 9 Juli 1994 atas nama Sucipto, luas 1.025 m², Gambar Situasi No. 13560 tanggal 29 November 1993, asal persil konversi dari bekas milik adat C.1454, Persil 202.S.30 ;

SHM No. 385/Kadujaya tersebut kemudian dibebani hipotik (sekarang Hak Tanggungan) atas hutang PT. Eastern Star kepada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) sebesar Rp.410.000.000,- (empat ratus sepuluh juta rupiah) sebagaimana terbukti dari Sertipikat Hipotik (Peringkat Pertama) No. 386 tanggal 25 Oktober 1995 ;

12. Sertipikat Hak Milik No. 384/Kadujaya, tertanggal 9 Juli 1994 atas nama Sucipto, luas 360 m², Gambar Situasi No. 13559 tanggal 29 November 1993, asal persil konversi dari bekas milik adat C.820, Persil 154.D.S.30 ;
- SHM No. 384/Kadujaya tersebut kemudian dibebani hipotik (sekarang Hak Tanggungan) atas hutang PT. Eastern Star kepada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) sebesar Rp.126.000.000,- (seratus dua puluh enam juta rupiah) sebagaimana terbukti dari Sertipikat Hipotik (Peringkat Pertama) No. 387 tanggal 25 Oktober 1995 ;
13. Sertipikat Hak Milik No. 383/Kadujaya, tertanggal 9 Juli 1994 atas nama Harijanto, luas 1.280 m², Gambar Situasi No. 13558 tanggal 29 November 1993, asal persil konversi dari bekas milik adat C.1226, Persil 205.S.30 ;
- SHM No. 383/Kadujaya tersebut kemudian dibebani hipotik (sekarang Hak Tanggungan) atas hutang PT. Eastern Star kepada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) sebesar Rp.448.000.000,- (empat ratus empat puluh delapan juta rupiah) sebagaimana terbukti dari Sertipikat Hipotik (Peringkat Pertama) No. 388 tanggal 25 Oktober 1995 ;
14. Sertipikat Hak Milik No. 382/Kadujaya, tertanggal 9 Juli 1994 atas nama Harijanto, luas 1.085 m², Gambar Situasi No. 13557 tanggal 29 November 1993, asal persil konversi dari bekas milik adat C.1545, Persil 205 (114).S.27 ;

SHM No. 382/Kadujaya tersebut kemudian dibebani hipotik (sekarang Hak Tanggungan) atas hutang PT. Eastern Star kepada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) sebesar Rp. 379.750.000,- (tiga ratus tujuh puluh sembilan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) sebagaimana terbukti dari Sertipikat Hipotik (Peringkat Pertama) No. 389 tanggal 25 Oktober 1995 ;

15. Sertipikat Hak Milik No. 380/Kadujaya, tertanggal 9 Juli 1994 atas nama Sucipto, luas 1.570 m², Gambar Situasi No. 13562 tanggal 29 November 1993, asal persil konversi dari bekas milik adat C.1224, Persil 205.S.30 ;

SHM No. 380/Kadujaya tersebut kemudian dibebani hipotik (sekarang Hak Tanggungan) atas hutang PT. Eastern Star kepada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) sebesar Rp.549.500.000,- (lima ratus empat puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah), sebagaimana terbukti dari Sertipikat Hipotik (Peringkat Pertama) No. 390 tanggal 25 Oktober 1995 ;

16. Sertipikat Hak Milik No. 733/Panunggangan Barat, atas nama Budiman (yang dalam putusan ini diwakili oleh Ahli Warisnya), luas 965 m² ;
17. Sertipikat Hak Milik No. 734/Panunggangan Barat, atas nama Budiman (yang dalam putusan ini diwakili oleh Ahli Warisnya), luas 3.765 m² ;
18. Sertipikat Hak Milik No. 750/Panunggangan Barat, atas nama Budiman (yang dalam putusan ini diwakili oleh Ahli Warisnya), luas 1.855 m².

Ketiga SHM No. 733, 734 dan 750/Panunggangan Barat tersebut kemudian dibebani hipotik (sekarang Hak Tanggungan) atas hutang PT. Eastern Star kepada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) sebagaimana terbukti dari Sertipikat Hipotik (Peringkat Pertama) No. 356 tanggal 11 November 1994.

Meskipun hutang-hutang PT. Eastern Star telah jatuh tempo, PT. Eastern Star ternyata tidak membayar/melunasi hutang-hutangnya kepada PT. Bank Negara Indonesia (Persero), maka pada akhirnya untuk penagihan hutang-hutang PT. Eastern Star tersebut oleh PT. Bank Negara Indonesia (Persero) dilimpahkan kepada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Serang. Tindak lanjut Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Serang yaitu melakukan langkah-langkah antara lain telah menghitung dan menetapkan jumlah hutang PT. Eastern Star kepada PT. Bank Negara Indonesia (Persero), sebagaimana tertuang dalam surat No. S0323/WPN.03/KP.01/1996 tanggal 27 Januari 1997 dari Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Serang kepada Kepala BUPLN yang menyatakan bahwa PT. Eastern Star sebagai debitor telah mempunyai hutang kepada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) sebagai kreditor dengan rincian sebagai berikut :

1. Sisa Hutang Pokok sebesar	Rp. 13.807.525.000,00
2. Sisa Hutang Bunga sebesar	Rp. 2.641.210.120,00
3. Beban-beban lainnya	<u>Rp. 43.832.808,00 +</u>
Jumlah	Rp. 16.492.567.928,00

Terbilang : (enam belas milyar empat ratus sembilan puluh dua juta lima ratus enam puluh tujuh ribu sembilan ratus dua puluh delapan rupiah).

Kemudian Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Serang melakukan pelelangan atas jaminan Hipotik SHM No. 733 luas 965 m², SHM No. 734 luas 3.765 m² dan SHM No. 750 luas 1.855 m² masing-masing atas nama Budiman (yang dalam putusan ini diwakili oleh Ahli Warisnya) yang terletak di Kel. Panunggangan Barat, Kec. Cibodas (d.h. Jatiuwung), Kota Tangerang, pada tanggal 01 Oktober 2003 melalui KP2LN Serang dan telah laku terjual dengan harga pokok lelang sebesar Rp.393.000.000,- (tiga ratus sembilan puluh tiga juta rupiah). Adapun hasil bersih lelang yang akan diterima oleh PT. Bank Negara Indonesia (Persero). Divisi Kredit Khusus adalah sebesar Rp.335.836.363,64 (tiga ratus tiga puluh lima juta delapan ratus tiga puluh enam ribu tiga ratus enam puluh tiga 64/100 rupiah).

Dengan demikian jumlah hutang PT. Eastern Star kepada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) sebesar Rp.16.492.567.928,00 (enam belas milyar empat ratus sembilan puluh dua juta lima ratus enam puluh tujuh ribu sembilan ratus dua puluh delapan rupiah) dikurangi hasil lelang

SHM No. 733/Panunggan Barat, SHM No. 734/Panunggan Barat dan SHM No. 750/Panunggan Barat sebesar Rp.335.836.363,64 (tiga ratus tiga puluh lima juta delapan ratus tiga puluh enam ribu tiga ratus enam puluh tiga 64/100 rupiah) adalah sebesar Rp.16.156.731.564,36 (enam belas milyar seratus lima puluh enam juta tujuh ratus tiga puluh satu ribu lima ratus enam puluh empat 36/100 rupiah).

Pada Sertipikat Hak Milik No. 733/Panunggan Barat, Sertipikat Hak Milik No. 734/Panunggan Barat dan Sertipikat Hak Milik No. 750/Panunggan Barat, karena tiga sertipikat tersebut telah dilakukan pelelangan pada tanggal 01 Oktober 2003 melalui KP2LN, maka sertipikat-sertipikat hak milik tersebut di atas selebihnya yang masih dibebani hipotik/hak tanggungan dan masih dipegang aslinya oleh PT. Bank Negara Indonesia (Persero) hingga saat ini belum pernah dilepaskan hipotik/hak tanggungannya, tidak pernah dibatalkan atau dihapuskan oleh ketentuan undang-undang, sehingga sertipikat-sertipikat hak milik tersebut masih terikat atau dibebani hipotik/hak tanggungan dengan sertipikat hipotik peringkat pertama. Dengan demikian sertipikat-sertipikat hipotik/hak tanggungan peringkat pertama tersebut adalah tetap sah menurut hukum dan PT. Bank Negara Indonesia (Persero) secara hukum sebagai pihak pemegang hak tanggungan (hipotik) yang sah atas bidang-bidang tanah yang tersebut dalam sertipikat-sertipikat hak milik sebagaimana yang telah disebutkan di atas.

Sebagai Pemegang Hipotik (sekarang Hak Tanggungan), PT. Bank Negara Indonesia (Persero) belum pernah menyatakan melepas hak tanggungan, tidak pernah dibatalkan berdasarkan putusan Pengadilan dan juga tidak pernah dihapuskan oleh ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Sesuai dengan surat No. 139/AA/VII/03 tanggal 14 Juli 2003, PT. Eastern Star melalui kuasa hukumnya telah menginformasikan kepada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) mengenai hal yang pada pokoknya adalah :

1. Bahwa pada tanggal 12 Juli 2003 PT. Eastern Star telah diberitahu oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tangerang, bahwa dalam waktu dekat paling lambat tanggal 18 Juli 2003, tanah dan bangunan di lingkungan pabrik PT. Eastern Star akan dilakukan pengosongan oleh Pengadilan Negeri Tangerang.
2. Bahwa pengosongan tersebut dilakukan atas permohonan Minton Marpaung selaku pemenang lelang berdasarkan Risalah Lelang No. 115/1996-97 tanggal 23 September 1996 jo Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 118 Eks.RL/1996/PN.Jak.Sel tanggal 3-2-1996 jo putusan perkara No. 121/PDT.G/1994/PN.Jak.Sel dalam perkara antara PT. Lippo Merchants Finance melawan PT. Gunung Jaya Agung Cs.

Adanya surat tersebut mengakibatkan PT. Bank Negara Indonesia (Persero) merasa terkejut dan sangat keberatan atas rencana eksekusi

pengosongan terhadap tanah-tanah yang dibebani hipotik (sekarang Hak Tanggungan) peringkat pertama, di mana hipotik (sekarang Hak Tanggungan) tersebut hingga saat ini masih sah dan dipegang oleh PT. Bank Negara Indonesia (Persero), hak tanggungan tersebut belum pernah dilepaskan haknya, tidak pernah dibatalkan atau dihapuskan oleh ketentuan undang-undang. Rasa terkejut yang dialami PT. Bank Negara Indonesia (Persero), karena selama ini PT. Bank Negara Indonesia (Persero) tidak mengetahui dan tidak pernah diberitahu oleh pihak-pihak yang terkait dengan pemberian hak tanggungan atas tanah-tanah tersebut tentang adanya lelang yang telah terlaksana sebagaimana tersebut dalam Salinan Risalah Lelang No. 115/1996-97 tanggal 23 September 1996.

Atas dasar tersebut, PT. Bank Negara Indonesia (Persero) telah menyampaikan surat kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang mengenai Penangguhan eksekusi, dan kepada Ketua Mahkamah Agung RI mengenai permohonan perlindungan hukum terhadap Bank BNI selaku pemegang hak tanggungan, namun kenyataannya eksekusi pengosongan tetap dilaksanakan.

Dasar pelaksanaan eksekusi pengosongan tersebut adalah Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 118 Eks.RL/1996/PN.Jak.Sel tanggal 03 Februari 1996 yang pelaksanaannya didelegasikan kepada Pengadilan Negeri Tangerang yaitu untuk

melaksanakan bunyi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 121/PDT.G/1994/PN.Jak.Sel tanggal 3 Agustus 1995 dalam perkara antara PT. Lippo Merchants Finance melawan PT. Gunung Jaya Agung Cs yang amarnya antara lain berbunyi : Menyatakan putusan tersebut dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*).

Pengikatan hipotik yang sempurna memberikan perlindungan kepada kreditornya, mengingat Hipotik memiliki sifat melekat artinya akan selalu mengikuti bendanya dalam tangan siapapun benda tersebut berada, bersifat utuh dan tak dapat dibagi-bagi, dan memberikan kedudukan istimewa kepada kreditor untuk dapat diutamakan terlebih dahulu untuk mengambil pelunasan piutangnya.

Sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap objek Hak Tanggungan terjadi ketika adanya putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 03 Agustus 1995 No. 121/PDT.G/1994/PN.Jak.Sel, yang menyatakan sita jaminan yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 14 November 1994 adalah sah dan berharga dan menyatakan putusannya ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi. Berdasarkan amar putusan tersebut, dapat disebutkan telah terjadi suatu sita jaminan atas objek Hak Tanggungan yang di kuasai oleh PT. Bank Negara Indonesia (Persero).

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta tersebut berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan PT. Bank Negara Indonesia (Persero) untuk sebagian ;
2. Menyatakan Minton Marpaung telah melakukan perbuatan wanprestasi/ingkar janji ;
3. Menyatakan sah diakhirinya Perjanjian Sewa Guna Usaha No. 238 tanggal 24 November 1992 ;
4. Menghukum Tergugat-Tergugat secara tanggung renteng membayar kepada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) sejumlah Rp.2.217.381.615,- (dua milyar dua ratus tujuh belas juta tiga ratus delapan puluh satu ribu enam ratus lima belas rupiah) dikurangi dengan jumlah yang telah dibayar, seketika dan sekaligus ;
5. Menghukum Tergugat-Tergugat membayar bunga 2 % setiap bulan terhitung sejak gugatan ini diajukan ke Pengadilan hingga dibayar lunas ;
6. Menyatakan sita jaminan yang telah dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 14 November 1994 adalah sah dan berharga ;
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi ;
8. Menghukum Tergugat-Tergugat secara tanggung renteng membayar

biaya perkara yang hingga kini dianggar sebesar Rp.170.000,-
(seratus tujuh puluh ribu rupiah) ;

9. Menolak gugatan PT. Bank Negara Indonesia (Persero) selebihnya.

Selama proses pemeriksaan perkara No. 121/PDT.G/1994/PN.Jak.Sel, telah dilakukan sita jaminan, pada pokoknya berisi antara lain telah meletakkan sita jaminan atas tanah berikut segala sesuatu yang berdiri dan/atau kemudian hari didirikan menurut sifat dan peruntukannya oleh undang-undang dianggap sebagai benda tidak bergerak, terletak di Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang lokasi PT. Eastern Star yang tercatat dalam 54 SPPT PBB atas nama Sucipto, Budiman, Harijanto dengan luas tanah seluruhnya 71.200 m².

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 03 Agustus 1995 No.121/PDT.G/1994/PN.Jak.Sel antara lain menyebutkan *uitvoerbaar bij voorraad* maka meskipun putusan tersebut dimintakan pemeriksaan di tingkat banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tetap mengeluarkan Penetapan No. 118/Eks.RL/1996/PN.Jak.Sel tanggal 3 Februari 1996 yang pelaksanaannya didelegasikan ke Pengadilan Negeri Tangerang No. 62/Pen.Eks/1996/PN.TNG jo No. 121/PDT.G/1994/PN.Jak.Sel tanggal 12 Agustus 1996.

Tanah-tanah yang hendak dieksekusi berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang bersifat *uitvoerbaar bij voorraad*

(putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu), oleh karena itu selanjutnya dilakukan lelang oleh Kantor Pelayanan Piutang Dan Lelang Negara Serang atas permintaan PT. Lippo Merchants Finance melalui Pengadilan Negeri Tangerang, di mana lelang tersebut dimenangkan oleh Minton Marpaung sebagaimana tersebut dalam Salinan Risalah Lelang No. 115/1996-97 tanggal 23 September 1996.

Menurut analisa penulis, berdasarkan amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta tersebut dikatakan bahwa sita jaminan adalah sah dan berharga akan tetapi penulis tidak sependapat dengan sah dan berharga sita jaminan karena tanah-tanah yang dikenakan sita jaminan tersebut sudah sejak tahun 1993 telah menjadi jaminan hutang PT. Eastern Star kepada Penggugat dan sejak bulan Oktober 1995 dan bulan Februari 1996 tanah-tanah tersebut telah dibebani hipotik (sekarang Hak Tanggungan) dengan sertifikat hipotik peringkat pertama.

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta tersebut telah dilaksanakan (dieksekusi), namun putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut dibatalkan oleh putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 515/PDT/1997/PT.DKI tanggal 9 Desember 1997 yang isinya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan untuk sebagian;
2. Menyatakan Minton Marpaung, PT. Lippo Merchants Finance dan Hartono melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji);

3. Menyatakan sah diakhirinya Perjanjian Sewa Guna Usaha No. 238 tanggal 24 November 1992 ;
4. Mengangkat sita jaminan yang telah dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 14 September 1994 ;
5. Menghukum PT. Bank Negara Indonesia (Persero)/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp.45.000,- (empat puluh lima ribu rupiah) ;
6. Menolak gugatan PT. Bank Negara Indonesia (Persero) selebihnya.

Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 515/Pdt/1997/PT.DKI tanggal 9 Desember 1997 tersebut dimintakan pemeriksaan pada tingkat kasasi ke Mahkamah Agung dan telah diputus pada tanggal 26 April 2001 dengan No. 3980 K/Pdt/1999, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan PT. Bank Negara Indonesia (Persero) untuk sebagian ;
2. Menyatakan Minton Marpaung telah melakukan perbuatan wanprestasi;
3. Menyatakan sah diakhirinya Perjanjian Sewa Guna Usaha No. 238 tanggal 24 November 1992 ;
4. Menghukum Tergugat-Tergugat secara tanggung renteng membayar kepada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) sejumlah Rp.2.217.381.615,- (dua milyar dua ratus tujuh belas juta tiga ratus delapan puluh satu ribu enam ratus lima belas rupiah) dikurangi dengan jumlah yang telah dibayar, seketika dan sekaligus;

5. Menghukum Tergugat-Tergugat membayar bunga 2 % setiap bulan terhitung sejak gugatan ini diajukan ke Pengadilan hingga dibayar lunas;
6. Menolak gugatan PT. Bank Negara Indonesia (Persero) selebihnya ;
7. Menghukum para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah).

Berdasarkan putusan Mahkamah Agung tanggal 26 April 2001 No.3980 K/Pdt/1999, maka dapat dipahami bahwa perkara sengketa perdata antara PT. Lippo Merchants Finance melawan PT. Gunung Jaya Agung Cs telah ditentukan/diputuskan hukumnya sebagaimana yang tercantum dalam amar putusan Mahkamah Agung tersebut yang antara lain berbunyi “Menolak gugatan PT. Bank Negara Indonesia (Persero) selebihnya”.

Berdasarkan amar putusan Mahkamah Agung yang berbunyi “Menolak gugatan PT. Bank Negara Indonesia (Persero) selebihnya”, maka dapat dipahami bahwa gugatan PT. Lippo Merchants Finance pada perkara sengketa perdata ini dikabulkan hanya sebatas yang tercantum secara limitatif dalam amar putusan Mahkamah Agung, sedangkan gugatan selebihnya (termasuk petitum gugatan yang berbunyi “Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut di atas”) telah dinyatakan/diputuskan secara jelas dan terang oleh Mahkamah Agung

yaitu “Menolak gugatan PT. Bank Negara Indonesia (Persero) selebihnya”.

Berdasarkan putusan Mahkamah Agung tanggal 26 April 2001 No. 3980 K/Pdt/1999 jo putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 515/Pdt/1997/PT.DKI tanggal 9 Desember 1997 jo putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 03 Agustus 1995 No. 121/PDT.G/1994/PN.JAK.SEL maka menurut hukum, putusan yang final dan yang dapat dijalankan (dieksekusi) adalah amar putusan Mahkamah Agung tanggal 26 April 2001 No. 3980 K/Pdt/1999, sedangkan putusan tingkat pertama dan putusan tingkat banding menjadi tidak relevan lagi dan harus tunduk serta mengikuti putusan Mahkamah Agung tersebut.

Dalam putusan Mahkamah Agung tersebut dalam amarnya tidak menyebutkan “Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut di atas” sebagaimana yang dituntut oleh PT. Lippo Merchants Finance, bahkan sebaliknya disebutkan dalam amar putusan Mahkamah Agung tersebut yang berbunyi “Menolak gugatan PT. Bank Negara Indonesia (Persero) selebihnya”, maka tindakan hukum berupa peletakan sita jaminan berdasarkan Penetapan Sita Jaminan No. 33/Del.Pen.CB/1994/PN.TNG jo No. 121/PDT.G/1994/PN.Jak.Sel sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Penyitaan Jaminan No. 33/BA/Del.CB/1994/PN.TNG jo No.121/PDT.G/1994/PN.Jak.Sel menjadi tidak relevan lagi dan karenanya harus dinyatakan tidak sah menurut hukum atau dinyatakan batal menurut

hukum dan atau dinyatakan sudah tidak mempunyai kekuatan daya berlakunya lagi menurut hukum dengan segala akibat hukumnya.

Menurut pendapat penulis, meskipun putusan Mahkamah Agung tanggal 26 April 2001 No. 3980 K/Pdt/1999 dalam amarnya tidak tegas-tegas menyebutkan Mengangkat sita jaminan seperti yang tertuang dalam amar putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, namun berdasarkan bunyi amar putusan Mahkamah Agung No. 3980 K/Pdt/1999 yang menyebutkan “Menolak gugatan PT. Bank Negara Indonesia (Persero) selebihnya”, maka penyelesaian sengketa perdata (secara final) antara PT. Lippo Merchants Finance melawan PT. Gunung Jaya Agung, Cs., hukumnya telah ditetapkan/diputuskan secara jelas dan terang dalam putusan Mahkamah Agung tersebut, sehingga pihak-pihak yang berperkara atau semua pihak yang terkait dengan hal pelaksanaan putusan (eksekusi) perkara tersebut harus mengacu dan berpedoman pada amar putusan Mahkamah Agung tersebut, bukan didasarkan pada amar putusan Pengadilan Negeri atau amar putusan Pengadilan Tinggi atau penafsiran-penafsiran yang tidak berdasar hukum.

Untuk meletakkan suatu sita jaminan, terdapat beberapa hal yang berkaitan dengan pengaturan sita jaminan yaitu sebagai berikut :

1. Pengumuman Berita Acara Sita

Pasal 198 HIR atau 213 RBG mengatur mengenai perihal pengumuman ini, isi dari Pasal tersebut antara lain adalah apabila

barang yang disita merupakan barang tetap dan telah dibukukan, maka pengumuman dilakukan dengan jalan mencatat pada buku tanah yang bersangkutan, atau bila belum dibukukan maka dicatat di buku *letter C* di kantor kepala desa, yang dalam kedua hal tersebut harus dengan menyebutkan jam, hari, bulan dan tahun, penyitaan itu diumumkan pada khalayak umum, sedangkan jam, hari, bulan dan tahun harus disebut oleh panitera pada surat asal yang diberikan kepadanya. Kemudian kepada orang yang menyita memberikan perintah kepada kepala desa untuk mengumumkan sehingga dapat diketahui oleh orang banyak.

Berdasarkan penjabaran diatas dapat diketahui bahwa dalam hal yang disita tersebut adalah mengenai tanah maka pengumumannya adalah dengan mendaftarkan di kantor pencatatan yang telah ditentukan. Dalam hal ini apabila tanah tersebut telah didaftarkan dan memiliki sertipikat, maka pendaftaran berita acara sitanya dicatat di kantor kadaster atau agraria, kelalaian mendaftarkan kepada kantor pertanahan yang bersangkutan mengakibatkan penyitaan tidak mengikat kepada pihak ketiga, melainkan hanya terhadap pihak tergugat dan penggugat saja.

Dalam hal tanah yang bersangkutan belum memiliki sertipikat maka pendaftaran berita acaranya dilakukan dalam buku *Letter C* di kantor Kepala Desa. Kelalaian akan tata cara pendaftaran akan

mengakibatkan penyitaan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat kepada pihak ketiga yang beritikad baik.⁴⁸ Berdasarkan pengaturan dalam Pasal 198 HIR atau Pasal 213 RBG tentang pengaturan mengenai pengumuman berita acara sita jaminan atas benda yang tidak bergerak, sita baru dianggap sempurna dan mengikat apabila :

- a. Telah menyalin berita acara sita dalam daftar yang ditentukan ,
- b. Menyebut jam, hari, tanggal, bulan dan tahun pendaftaran.

Ketentuan diatas berdasarkan Pasal 199 ayat (1) HIR atau Pasal 214 RBG. Apabila hal tersebut telah dilakukan maka sejak saat itu pula sita jaminan mengikat bagi pihak ketiga, artinya pihak tergugat tidak diperbolehkan lagi untuk memindah tangankan benda yang disita, baik berupa penjualan, penghibahan ataupun membebaninya dengan jaminan.

Adanya berita acara penyitaan yang telah dicatatkan di kantor pencatatan yang berwenang, membuat semua orang yang berkepentingan bebas untuk mengetahui status tanah tersebut, oleh karena itulah kepada pihak lain yang ingin memberi atau menyewa, bahkan akan membebani jaminan pada suatu benda terdaftar, semestinya memeriksanya terlebih dahulu di kantor pendaftaran, agar mereka lebih pasti mengetahui apakah barang atau tanah tersebut

⁴⁸ *Ibid.*, Hlm. 79.

dalam keadaan tersita atautkah bebas dari adanya sita karena kecerobohan dan kelalaian memeriksanya di kantor pendaftaran dapat berakibat pada batalnya pembelian, penyewaan, maupun pembebanan jaminan atas tanah ataupun barang yang bersangkutan.

Selain melakukan pencatatan di kantor yang berwenang, Pasal 198 (2) HIR juga mengatur bahwa juru sita berkewajiban untuk memberi perintah kepada kepala desa untuk mengumumkan perihal penyitaan barang tersebut menurut cara kebiasaan, sehingga penyitaan diketahui secara meluas. Cara kebiasaan yang dimaksud adalah dengan melalui pengumuman di kantor kepala desa, di balai desa, di masjid, dan sebagainya. Kepala desa disini adalah kepala desa tempat barang sitaan itu berada.

2. Pernyataan Sah dan Berharga

Syarat formil lainnya yang harus dipenuhi agar sita jaminan yang diletakkan atas barang yang terperkara atau harta kekayaan tergugat dianggap sah dan berharga, yaitu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 226 ayat (7) HIR atau Pasal 260 RBG, berupa pernyataan hakim yang menegaskan sah dan berharganya sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang telah dilaksanakan.

Pengumuman pernyataan sah dan berharga dilakukan dalam persidangan, dicatat dalam berita acara sidang, dan dicantumkan secara tegas dalam amar putusan perkara yang bersangkutan.

3. Kekuatan Mengikat Sita Jaminan

Dalam Pasal 199 HIR atau dalam Pasal 214 RBg disebutkan bahwa mengikatnya sita jaminan terhadap pihak ketiga diakui setelah dilakukan pendaftaran di kantor pencatatan yang berwenang untuk itu dan diumumkan kepada masyarakat secara luas dengan kata lain dapat pula kita katakan bahwa mengikatnya sita jaminan ada pada saat terlaksananya ketentuan yang telah diatur dalam Pasal 198 HIR atau 213 RBg, dan mengecilkan arti syarat formil yang diatur dalam Pasal 226 ayat (7) HIR atau Pasal 260 RBg yaitu mengenai adanya penegasan pernyataan sah dan berharganya sita jaminan yang diutarakan dalam sidang maupun dalam amar putusan.

Akan tetapi kenyataannya bukan itu yang dimaksudkan dalam pengaturan ketentuan tersebut. Kekuatan sah dan mengikatnya sita jaminan diberlakukan setelah terpenuhinya 3 (tiga) syarat, yaitu :⁴⁹

- a. Pendaftaran (pengumuman berita acara sita jaminan) di kantor yang berwenang untuk itu.
- b. Pernyataan sah dan berharganya sita jaminan dalam persidangan sesuai dengan cara yang telah ditentukan.
- c. Mencantumkan pernyataan sah dan berharga dalam amar putusan.

⁴⁹ *Ibid.*, Hlm. 87.

Jika salah satu dari syarat formil tersebut diabaikan maka kekuatan mengikatnya belum melekat pada sita jaminan (*Conservatoir Beslag*), dan dengan sendirinya tidak mengandung akibat hukum apapun baik kepada para pihak, terutama kepada pihak ketiga, apalagi bagi pihak ketiga yang beritikad baik.⁵⁰

Kelalaian pencantuman sah dan berharga dalam amar putusan walaupun pendaftaran telah dilakukan, berakibat pada keberadan sita jaminan yang tidak memiliki kekuatan hukum mengikat atau *no legal force*, yang berarti karena tidak mengikat maka tidak memiliki kekuatan hukum. Kelalaian semacam ini seringkali masih dapat ditolerir, dengan jalan memperbaikinya di tingkat peradilan yang lebih tinggi.

Apabila juru sita sejak semula tidak melakukan pendaftaran di kantor yang berwenang, maka tidak akan terjadi pengumuman kepada masyarakat bahwa tanah/barang yang bersangkutan dalam keadaan dibawah penguasaan sita oleh pengadilan, apabila ada pihak lain yang ingin mengambil alih, tidak akan ada halangan untuk melakukan pemindahtanganan. Sebagai contoh barang tersebut adalah tanah, apabila tidak dilakukan pendaftaran tentang berita acara sita oleh pengadilan dalam buku tanah yang bersangkutan, apabila ada pembeli yang beritikad baik, dengan jalan sebelum membeli ia terlebih dahulu datang ke kantor pertanahan dan tidak menemukan adanya hal

⁵⁰ *Ibid.*, Hlm. 86

yang merugikan tentang tanah tersebut, bahkan dapat dikatakan bahwa tanah tersebut bersih, maka pembeli akan mudah melakukan balik nama secara yuridis, sehingga jual beli yang demikian itu sah menurut hukum, tetapi pastinya merugikan bagi pihak kreditor karena sita jaminannya tidak mengikat terhadap pihak ketiga, dan kelalaian menyangkut pendaftaran ini tidak dapat diperbaiki di tingkat pengadilan yang lebih tinggi, seperti halnya pencantuman sita pada amar putusan.

Bentuk akibat hukum sita yang telah memenuhi syarat formil pendaftaran dan pernyataan sah dan berharganya sita selain mengikat bagi para pihak dan pihak ketiga, adalah dengan sendirinya sita jaminan tersebut berubah menjadi sita eksekusi (*Eksecutorial Beslag*). Artinya sita jaminan sudah dengan sendirinya menurut hukum dapat dieksekusi memenuhi gugatan kreditor apabila gugatan dikabulkan dan putusan yang bersangkutan telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap. Keuntungan yang diperoleh kreditor atas adanya sita jaminan yang otomatis beralih menjadi sita eksekusi ini, selain adanya kepastian tentang keamanan objek jaminannya, yaitu memperpendek pelaksanaan eksekusi.

Menurut pendapat penulis bahwa pada awalnya sita jaminan bertujuan agar barang/objek sita jaminan yang diajukannya tidak akan dapat dialihkan, dipindahtangankan, maupun dibebankan kepada pihak ketiga sedangkan hak tanggungan bertujuan untuk memberikan

jaminan yang kuat bagi Penggugat selaku kreditor yang menjadi pemegang hak tanggungan untuk didahulukan dari kreditor lainnya, sehingga untuk menentukan manakah yang paling mengikat antara sita jaminan dengan hipotik barang milik tergugat ditentukan pada saat pendaftarannya di kantor pendaftaran tanah, yang mana diantara sita jaminan dan Hak Tanggungan terlebih dahulu didaftarkan, karena yang terlebih dahulu terdaftarlah yang dianggap sah dan mengikat. Dalam putusan ini mengenai terjadinya sita jaminan terhadap objek hak tanggungan terjadi ketika adanya putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 03 Agustus 1995 No. 121/PDT.G/1994/PN.Jak.Sel, yang menyatakan sita jaminan yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 14 November 1994 adalah sah dan berharga dan menyatakan putusannya ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi padahal Perjanjian kredit dengan adanya suatu pembebanan Hak Tanggungan didahului dengan dibuatnya perjanjian kredit pada tahun 1993 diikuti dengan adanya penyerahan barang-barang jaminan berupa bidang-bidang tanah hak milik adat kepada pihak PT. Bank Negara Indonesia (Persero) oleh PT. Eastern Star. Berdasarkan amar putusan tersebut, dapat disebutkan telah terjadi suatu sita jaminan atas objek Hak Tanggungan yang di kuasai oleh PT. Bank Negara Indonesia (Persero).

B. Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan Terhadap Objek Hak Tanggungan Yang Terbebani Sita Jaminan

Dalam pasal 51 UUPA menyebutkan adanya lembaga hak jaminan yang kuat, yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan, sebagai pengganti lembaga Hipotik dan *Credietverband*. Selama 30 tahun lebih sejak mulai berlakunya UUPA, Lembaga Hak Tanggungan tersebut masih belum juga dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena memang belum ada undang-undang yang secara lengkap mengatur sebagaimana telah dikehendaki oleh Pasal 51 UUPA tersebut. Selama jangka waktu berselang sekian lama itu, berdasarkan ketentuan peralihan Pasal 57 UUPA, masih diberlakukan ketentuan hipotik sebagaimana dimaksud dalam buku II KUH Perdata dan ketentuan *Credietverband*. Dalam Pasal 29 UUHT disebutkan "sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi."

Dapat diartikan bahwa hak tanggungan bermaksud menggantikan hipotik sepanjang hal-hal yang berkaitan dengan tanah, karena hipotik tidak hanya menyangkut tanah, tetapi juga kapal-kapal yang volumenya lebih dari 20 m³ yang didaftar menurut Kitab Undang-undang Hukum Dagang (selanjutnya disebut dengan KUHD) sebagaimana diatur dalam Pasal 314 KUHD, yang juga dapat dibebani dengan hipotik. Dengan kata lain keluarnya UUHT ini tidak menghapuskan lembaga hipotik, akan tetapi

cukup membuat hipotik kehilangan sebagian besar dari peranannya, karena bagian terbesar lembaga jaminan hipotik dipakai untuk benda tetap yang berupa tanah dan yang dipersatukan dengan tanah.

Adapun berkaitan dengan *Credietverband* karena objek lembaga ini hanya mengenai tanah maka dengan lahirnya UUHT lembaga jaminan ini menjadi hapus, untuk selanjutnya mengenai objek jaminan, hak tanggungan sudah tidak ada kaitan apa-apa dengan *Credietverband*.⁵¹

Dalam penjelasan umum angka 7 UUHT, dikenal 2 tahapan proses pembebanan hak tanggungan, yang pertama yaitu tahap pemberian hak tanggungan yang ditandai dengan pembuatan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan yang kedua adalah tahap pendaftaran oleh kantor pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan. Dengan demikian, dalam pembebanan Hak Tanggungan dikenal 5 dokumen otentik, yaitu :

1. Perjanjian Kredit atau perjanjian utang piutang;
2. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT);
3. Sertipikat Hak Tanggungan;
4. Sertipikat Hak Atas Tanah yang menjadi objek hak tanggungan;
5. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) bila para pihak menghendaki.

⁵¹ J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, cetakan ke IV, 2002, Bandung, Citra Aditya Bakti, Hlm. 2-3.

Apabila proses pembebanan hak tanggungan telah dilaksanakan sesuai prosedur yang berlaku, maka kedudukan kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan merupakan kreditor preferen, karena telah melewati seluruh prosedur hukum pendaftaran, bahkan sudah dilakukan pencatatan di kantor pertanahan pada buku tanah yang bersangkutan, pencatatan pencerminan dari asas publisitas, karena perolehan informasi bersifat terbuka bagi siapa saja yang ingin mengetahui status tanah yang bersangkutan. Proses ini dimaksudkan apabila dalam pendaftarannya ditemukan adanya sita jaminan yang telah dilakukan sebelumnya, maupun apabila telah terjadi sesuatu atas tanah tersebut, maka proses pembebanannya dapat ditolak atau tidak diterima pendaftarannya, sebaliknya apabila dalam pendaftarannya telah dilakukan sesuai prosedur yang berlaku maka dapat dikatakan bahwa para pihak memiliki itikad baik, dan sepatutnya diberikan perlindungan hukum.

Sertipikat hak tanggungan oleh undang-undang diberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan kekuatan hukum Putusan Pengadilan yang bersifat tetap, maka apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan dapat langsung mengajukan eksekusi objek hak tanggungan tanpa harus mengajukan gugatan terhadap debitur. Bahkan kreditor pemegang hak tanggungan pertama memiliki hak parate eksekusi untuk mengajukan eksekusi secara langsung dengan bantuan kantor lelang asal pengikatan jaminan telah dilakukan secara sempurna.

Untuk lebih mengutamakan kedudukan kreditor, maka dapat mencantumkan janji-janji dalam APHT, janji-janji ini bersifat fakultatif dan tidak berpengaruh terhadap keabsahan APHT. Janji-janji tersebut bebas untuk diperjanjikan maupun tidak, karena janji-janji tersebut tidak dengan sendirinya/demi hukum berlaku bagi para pihak. Janji-janji ini merupakan upaya yang dilakukan oleh kreditor untuk sedapat mungkin menjaga agar objek jaminan tetap memiliki nilai yang tinggi, khususnya pada waktu eksekusi. Janji-janji ini dicantumkan dalam APHT kemudian didaftarkan di kantor pertanahan, sehingga berakibat janji-janji ini mengikat bagi pihak ketiga. Berdasarkan Pasal 11 ayat (2) UUHT, janji-janji tersebut meliputi :

1. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan objek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa dimuka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan (Janji sewa).
2. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan (Janji untuk tidak mengubah bentuk atau susunan objek jaminan).
3. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan

penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh sungguh cedera janji (Janji untuk dapat mengelola objek Hak Tanggungan).

4. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan, untuk pelaksanaan eksekusi atau mencegah menjadi hapusnya hak yang menjadi objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi ketentuan undang-undang (Janji untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan).
5. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur cedera janji (Janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri)
6. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan (Janji Untuk tidak dibersihkan).
7. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan (Janji untuk tidak melepaskan Hak Tanggungan).
8. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut

haknya untuk kepentingan umum (Janji untuk memperoleh ganti rugi atas pelepasan atau pencabutan hak objek Hak Tanggungan)

9. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek Hak Tanggungan diasuransikan (Janji untuk menerima ganti rugi dari perusahaan asuransi)
10. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan (Janji untuk mengosongkan Objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi)
11. Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4) (Janji bagi pemegang Hak Tanggungan untuk dapat menyimpan Sertipikat tanah objek Hak Tanggungan)

Menurut pendapat penulis, Janji-janji tersebut merupakan bentuk yang dapat diperjanjikan dalam perjanjian pembebanan Hak Tanggungan, namun para pihak dapat mencantumkan janji selain yang telah diuraikan, dengan pembatasan sebagaimana diutarakan dalam Pasal 12 UUHT yaitu janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk serta merta memiliki objek Hak Tanggungan. Apabila janji yang demikian dicantumkan maka perjanjian tersebut batal demi hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1178 KUH Perdata.

Demikian jelaslah bahwa kreditor pemegang hak Tanggungan, sebagai kreditor preferen memiliki kedudukan yang diutamakan daripada kreditor konkuren. Dalam hal menghadapi kemungkinan kedudukan kreditor sebagai kreditor preferen tersebut berubah kedudukan pemegangnya hanya sebagai kreditor konkuren biasa, maka berlakulah ketentuan dalam Pasal 1131 KUH Perdata yaitu mengenai jaminan umum, bahwa seluruh harta kekayaan debitor baik bergerak maupun yang tidak bergerak, yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan bagi hutangnya dan akan dibagi secara proporsional apabila debitor tersebut memiliki lebih dari satu kreditor.

Meski telah ada yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 394.K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985 yang menetapkan bahwa tanah dan rumah yang sudah dijaminan hipotik/*credietverband* tidak dapat diletakkan sita jaminan maupun sita eksekusi, namun dalam praktik banyak tanah dan bangunan rumah yang diikat hipotik (sekarang Hak Tanggungan) kemudian disita dan dilelang oleh pengadilan dalam rangka eksekusi perkara perdata yang lain. Tindakan Pengadilan Negeri ini jelas sangat merugikan banyak kreditor pemegang Hak Tanggungan. Bahwa tanah-tanah 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 telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Banyak kasus memperlihatkan bahwa pengadilan meletakkan sita diatas hak atas tanah yang telah dibebani dengan Hipotik. Penetapan yang demikian sangatlah merugikan bagi pihak kreditor pemegang Hipotik, dan tentunya akan merugikan pula bagi pemegang Hak Tanggungan nantinya, terutama bagi pihak bank, karena tujuan utama dari pembebanan jaminan kebendaan tersebut adalah untuk menjamin kepastian pelunasan piutangnya. Sita yang diletakkan oleh pengadilan baik sita jaminan maupun sita eksekusi yang dilakukan atas permintaan pihak ketiga, diharapkan tidak akan terjadi lagi pada Hak Tanggungan. Hal ini tidak lain seiring dengan tujuan dari diadakannya Hak Tanggungan itu sendiri, yaitu memberikan jaminan yang kuat bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan untuk didahulukan, karena bila di kemudian hari terjadi sita oleh pengadilan diatas tanah yang telah dibebani jaminan kebendaan maka berarti pengadilan mengabaikan bahkan meniadakan kedudukan yang diutamakan dari kreditor pemegang Hak Tanggungan.

Tindakan pengadilan yang dibenarkan terhadap barang yang sudah diagunkan terlebih dahulu sehubungan dengan permohonan permintaan sita jaminan pada saat yang bersamaan adalah *Vergelijkende Beslag* atau sita penyesuaian, yaitu permohonan sita jaminan yang kedua menyesuaikan diri terhadap sita jaminan yang pertama, atau permohonan sita jaminan terhadap barang yang secara nyata sudah diagunkan kepada pihak ketiga, Hak Tanggungan menyesuaikan diri dengan pengagunan/

sita yang telah ada sebelumnya.⁵² Sita penyesuaian ini berlaku bagi semua jenis sita dan agunan, baik sita jaminan maupun sita eksekusi.

Memperhatikan kasus-kasus pelanggaran yang menimbulkan suatu timbal-balik antara pengadilan yang menjatuhkan sita atas tanah yang telah dibebani agunan dan pembebanan agunan di atas tanah yang telah dijatuhkan sita oleh pengadilan, akan menimbulkan masalah hukum yang harus diselesaikan melalui hukum pula. Untuk menentukan manakah yang paling mengikat antara sita jaminan dengan hipotik (sekarang Hak Tanggungan) barang milik tergugat ditentukan pada saat pendaftarannya di kantor pendaftaran tanah, yang mana diantara sita jaminan dan Hipotik (sekarang Hak Tanggungan) itu terlebih dahulu didaftarkan karena yang terlebih dahulu terdaftarlah yang dianggap sah dan mengikat. Ketentuan mengenai cara penilaian disimpulkan dari ketentuan Pasal 1179 jo. 1198 KUH Perdata dan Pasal 198 HIR atau Pasal 213 RBG.⁵³

Berdasarkan Pasal 1179 KUH Perdata dijelaskan ketentuan :

1. Hipotik harus dibukukan (didaftarkan) dalam register umum yaitu kantor pendaftaran tanah,
2. Selama Hipotik belum diregister, maka tidak memiliki kekuatan hukum mengikat,
3. Sah dan kekuatan hukum Hipotik dihitung sejak tanggal pendaftaran.

⁵² *Ibid.*, Hlm. 134.

⁵³ *Ibid.*, Hlm. 164.

Selanjutnya Pasal 1198 KUH Perdata mengatur :

1. Hak Hipotik tetap melekat atas benda yang dihipotikkan ditangan siapapun benda tersebut berada,
2. Melekatnya Hipotik terhitung sejak tanggal Hipotik didaftarkan dikantor pendaftaran tanah,

Hal ini sesuai pula dengan ketentuan dalam Pasal 19 jo. Pasal 23 ayat (2) Undang-undang pokok agraria bahwa pendaftaran atas setiap peralihan, penghapusan serta sahnya pembebanan hak milik merupakan alat pembuktian yang kuat. Begitu pula ketentuan mengenai sah dan mengikatnya sita Jaminan berdasarkan ketentuan Pasal 198 HIR atau Pasal 213 RBG. Menurut Pasal tersebut sah dan mengikatnya kekuatan hukum sita jaminan maupun sita eksekusi adalah sejak tanggal pendaftaran (pengumuman) berita acara sita dikantor pendaftaran tanah.

Putusan Mahkamah Agung tersebut sesuai dengan peraturan yang berlaku, dimana sejak tahun 1993 tanah-tanah tersebut telah menjadi jaminan hutang PT. Eastern Star kepada PT. Bank Negara Indonesia (persero) dan sejak bulan Oktober 1995 dan bulan Pebruari 1996 tanah-tanah tersebut dibebani hipotik dengan sertipikat hipotik peringkat pertama, sehingga sita jaminan menjadi tidak relevan lagi dan karenanya harus dinyatakan tidak sah menurut hukum atau dinyatakan batal menurut hukum dan atau dinyatakan sudah tidak mempunyai kekuatan daya berlakunya lagi menurut hukum dengan segala akibat hukumnya.

Tindakan PT. Lippo Merchants Finance yang mengajukan permohonan pelelangan atas tanah-tanah yang disita dalam perkara, padahal sudah diketahui bahwa tanah-tanah tersebut telah terdaftar dan telah terbit sertipikat hak milik yang masih dibebani hipotik peringkat pertama dan masih dipegang oleh PT. Bank Negara Indonesia (persero), adalah tindakan yang mengabaikan dan melawan Undang-Undang karena bertujuan meniadakan kedudukan yang diutamakan dari PT. Bank Negara Indonesia (persero) selaku kreditor pemegang hak tanggungan.

Tanah-tanah objek sengketa yang masih terikat dan dibebani hak tanggungan seharusnya tidak dapat diletakan sita eksekusi, karena hak tanggungan seharusnya tidak dapat diletakan sita eksekusi, karena hak tanggungan pada hakekatnya memiliki kekuatan eksekutorial seperti halnya putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap.

Dasar atau alasan yang menjadi unsur-unsur suatu sita jaminan dapat dikabulkan yaitu:⁵⁴

- 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.

⁵⁴ R. Soeparmono, *Masalah Sita Jaminan dalam Hukum Acara Perdata*, (Bandung: Mandar Maju, 2006), Hlm. 22

4 (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.

Menurut pendapat penulis untuk melindungi kedudukan pemegang Hak Tanggungan maka dua tahapan proses pembebanan hak tanggungan harus dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang ada, yang pertama yaitu tahap pemberian hak tanggungan yang ditandai dengan pembuatan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan yang kedua adalah tahap pendaftaran oleh kantor pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan. Dilaksanakannya proses pembebanan hak tanggungan sesuai prosedur yang berlaku, maka kedudukan kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan merupakan kreditor preferen, karena telah melewati seluruh prosedur hukum pendaftaran, bahkan sudah dilakukan pencatatan dikantor pertanahan pada buku tanah yang bersangkutan karena pencatatan pencerminan dari asas publisitas, karena perolehan informasi bersifat terbuka bagi siapa saja yang ingin mengetahui status tanah yang bersangkutan. Proses ini dimaksudkan apabila dalam

pendaftarannya ditemukan adanya sita jaminan yang telah dilakukan sebelumnya, maupun apabila telah terjadi sesuatu atas tanah tersebut, maka proses pembebanannya dapat ditolak atau tidak diterima pendaftarannya, sebaliknya apabila dalam pendaftarannya telah dilakukan sesuai prosedur yang berlaku dan tidak ditemukan adanya sita jaminan dalam buku tanah yang bersangkutan, maka dapat dikatakan bahwa para pihak memiliki itikad baik, dan sepatutnya diberikan perlindungan hukum. Oleh karena itu objek yang masih terikat dan dibebani hak tanggungan seharusnya tidak dapat diletakan sita jaminan, karena hak tanggungan pada hakekatnya memiliki kekuatan eksekutorial seperti halnya putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap.

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan analisis dan uraian mengenai permasalahan yang telah dibahas tersebut, dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut :

- a. Sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap objek Hak Tanggungan terjadi ketika adanya putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 03 Agustus 1995 No. 121/PDT.G/1994/PN.Jak.Sel yang menyatakan sita jaminan yang telah dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 14 November 1994 adalah sah dan berharga dan menyatakan putusannya ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi, dapat dikatakan telah terjadi suatu sita jaminan atas objek Hak Tanggungan yang di kuasai oleh PT. Bank Negara Indonesia (Persero). Dalam putusan Mahkamah Agung tanggal 26 April 2001 No. 3980 K/Pdt/1999 tidak menyebutkan "Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut di atas" sebagaimana yang dituntut oleh PT. Lippo Merchants Finance, maka peletakan sita jaminan tidak relevan lagi dan harus dinyatakan tidak sah menurut hukum atau dinyatakan batal menurut hukum dan atau dinyatakan sudah tidak mempunyai kekuatan daya berlakunya lagi menurut hukum.

b. Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan Terhadap Objek Hak Tanggungan Yang Terbebani Sita Jaminan

Sertipikat Hak Tanggungan oleh Undang-undang diberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan kekuatan hukum Putusan Pengadilan yang bersifat tetap. Kreditor pemegang hak tanggungan pertama memiliki hak parate eksekusi untuk mengajukan eksekusi secara langsung dengan bantuan kantor lelang. Untuk lebih mengutamakan lagi kedudukan kreditor, dalam Pasal 11 UUHT dimungkinkan untuk mencantumkan janji janji dalam APHT, yang bersifat fakultatif dan tidak berpengaruh terhadap keabsahan APHT. Selain itu yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 394.K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985 menetapkan bahwa tanah dan rumah yang sudah dijaminakan hipotik / *credietverband* (sekarang Hak Tanggungan) tidak dapat diletakkan sita jaminan, sehingga Hak Tanggungan yang terbebani Sita Jaminan dilihat terlebih dahulu yang mana antara sita jaminan dan Hak Tanggungan didaftarkan, karena yang lebih dahulu terdaftarlah yang dianggap sah dan mengikat. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 740 K/Pdt/2006 telah sesuai dengan peraturan yang berlaku, yang tanah-tanah sejak tahun 1993 menjadi jaminan hutang PT. Eastern Star kepada PT. Bank Negara Indonesia (persero), sejak bulan Oktober 1995 dan bulan Pebruari 1996 tanah-tanah tersebut dibebani hipotik dengan sertipikat hipotik peringkat pertama.

B. Saran

Dapat dirumuskan saran yang dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan bagi pihak-pihak terkait dalam upaya menyelesaikan persoalan semacam ini.

- a. Agar perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Tanggungan lebih terjamin, maka hendaknya para pihak melakukan pendaftaran Hak Tanggungan sesegera mungkin ke Kantor Pertanahan. Hal ini bertujuan agar pemegang hak Tanggungan dapat berkedudukan sebagai kreditor preferen, sehingga apabila terjadi sengketa dikemudian hari maka kedudukannya akan mendapat perlindungan hukum.
- b. Bank dalam pembebanan jaminan kebendaan terutama berupa tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah, harus menerapkan prinsip kehati-hatian, yaitu dengan memeriksa terlebih dahulu di kantor pertanahan. Untuk mencegah hal-hal yang telah dialami dalam kasus ini, maka ada baiknya sebelum pembebanan Hak Tanggungan, diperiksa status tanah yang bersangkutan di Pengadilan Negeri tempat tanah itu berada. Hendaknya agar tidak terjadi kasus yang serupa lagi, Badan Pertanahan Nasional (BPN) apabila menerima pemberitahuan mengenai sita jaminan langsung mencatat dibuku tanah yang bersangkutan, agar terwujudnya tertib administrasi pertanahan sehingga kepentingan para pihak dapat dilindungi dengan baik.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

Harahap, M. Yahya, 2005, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta.

_____, 1990, *Permasalahan dan Penerapan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)*, Cetakan kedua, Pustaka, Bandung.

_____, 2005, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta.

Harsono, Boedi, 2008, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Cetakan Keduabelas, Jilid 1, Djambatan, Jakarta.

Jumhana, M., 2006, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Cetakan ke V, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Kancil, C.S.T dan Christine S.T. Kansil, 1997, *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*, Cetakan Pertama, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.

Mertokusumo, Sudikno, 1988, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta

Muhammad, Abdulkadir, 1992, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Muljadi, Kartini, Gunawan Widjaja, 2008, *Hak Tanggungan*, Cetakan Ke-3, Prenada Media, Jakarta.

- Patrik, Purwahid dan Kashadi, 2009, *Hukum Jaminan*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang.
- Salim HS, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Sasangka, Hari dan Ahmad Rifai, 2005, *Perbandingan HIR Dengan RBG Disertai Dengan Yurisprudensi MARI Dan Kompilasi Peraturan Hukum Acara Perdata*, CV. Mandar Maju, Bandung.
- Satrio, J., 2007, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, cetakan kelima, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Soekanto, Soerjono, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamuji, 1985, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Soemitro, Ronny Hanitjo, 1988, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Soeparmono, R., 2006, *Masalah Sita Jaminan (C.B) Dalam Hukum Acara Perdata*, CV. Mandar Maju, Bandung.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, 1974, *Hukum Perdata : Hak Jaminan Atas Tanah*, Liberty, Yogyakarta.
- _____, 1980, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta.
- _____, 1981, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta.

- Subekti, R., 1996, *Jaminan Untuk Pemberian Kredit (termasuk Hak Tanggungan) Menurut Hukum Indonesia*, cetakan VI, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sunggono, Bambang, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Sutantio, Retno Wulan, 2005, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, CV. Mandar Maju, Bandung.
- Sutantio, Retno Wulan dan Iskandar Oeripkartawinata, 2002, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, cetakan IX, CV. Mandar Maju, Bandung.
- Sutarno, 2005, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung.
- Sutedi, Adrian, 2007, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Suyatno, Thomas, 1990, *Dasar-dasar Perkreditan*, cetakan ketiga, Gramedia, Jakarta.
- Syahdeini, Sutan Remy, 1999, *Hak Tanggungan, Asas-asas, ketentuan-ketentuan pokok dan masalah yang dihadapi oleh Perbankan*, Alumni, Bandung.

B. Peraturan Perundang-undangan

- Subekti, R dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta.
- Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor : 42)
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182)