

KEDUDUKAN HUKUM OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG DILETAKKAN SITA JAMINAN OLEH PENGADILAN DALAM PUTUSAN NOMOR 43/Pdt.Bth/2023/PN Skh

Khoirunnisa Mustika Dewi^{*1}, Arsyad Aldyan²

^{1,2}Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret

Email korespondensi: mustikadewi316@student.uns.ac.id

Abstrak: Artikel ini menganalisis mengenai kedudukan hukum objek jaminan Hak Tanggungan yang kemudian diletakkan sita jaminan oleh pengadilan dalam Putusan Nomor 43/Pdt.Bth/2023/PN Skh. Tujuan artikel ini adalah untuk mengkaji lebih lanjut terkait kedudukan hukum objek Jaminan Hak Tanggungan sebagai jaminan yang kreditur pemegangnya diutamakan oleh Undang-Undang berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Temuan membuktikan bahwa kreditur separatis pemegang Hak Tanggungan memiliki keutamaan mendahului pelaksanaan eksekusi objeknya dibandingkan dengan kreditur lain. Namun, apabila terdapat peletakan sita jaminan oleh pengadilan terhadap objek Hak Tanggungan tidak diatur secara tegas oleh Undang-Undang terkait kedudukan hukum objek jaminan tersebut. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam hal ini sebagai pemberi kepastian hukum terhadap permasalahan tersebut sehingga mempertegas kedudukan hukum objek jaminan Hak Tanggungan yang diletakkan sita jaminan.

Kata Kunci: Hak Tanggungan, Sita Jaminan, Kreditur Separatis, Kedudukan Hukum, dan Yurisprudensi.

Abstract: This article analyzes the legal position of a Mortgage Right guarantee object that is subsequently placed under a security seizure by the court in Decision Number 43/Pdt.Bth/2023/PN Skh. The purpose of this article is to further examine the legal position of the Mortgage Right Guarantee object as a guarantee whose holder is prioritized by law based on Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights. The findings prove that the Mortgage Right holder, as a separate creditor, has precedence in carrying out the execution of its object compared to other creditors. However, if a security seizure is placed by the court on the Mortgage Right object, the law does not explicitly regulate the legal position of the guarantee object. The jurisprudence of the Supreme Court of the Republic of Indonesia, in this case, provides legal certainty regarding this issue, thereby reaffirming the legal position of the Mortgage Right guarantee object that is placed under a security seizure.

Keywords: Mortgage Right; Security Seizure; Separate Creditor; Legal Standing; and Jurisprudence.

1. Pendahuluan

Hak Tanggungan menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah suatu bentuk jaminan yang dikenakan pada tanah yang berfungsi sebagai jaminan bagi bank dalam rangka pembayaran utang tertentu. Hak ini memberikan prioritas kepada kreditur tertentu (Kreditur Separatis) dibandingkan dengan kreditur lainnya. Hal tersebut berarti apabila debitur mengalami wanprestasi, Kreditur Separatis (bank) yang memegang hak tanggungan berhak untuk terlebih dahulu mengeksekusi objek jaminan utang melalui proses pelelangan umum.¹

Hak Tanggungan sebagai hak jaminan berasal dari adanya perjanjian jaminan yang merupakan perjanjian tambahan dari suatu perjanjian kredit sebagai perjanjian pokoknya.² Perjanjian jaminan bersifat aksesoris atau tambahan karena tujuannya hanya sebagai pelengkap dari perjanjian kredit yang berfungsi untuk memberikan keamanan kepada kreditur atas pengembalian kredit (utang) dari debitur. Apabila utang pada perjanjian kredit telah hapus karena pelunasan atau dikarenakan hal lain, maka keberadaan Hak Tanggungan juga harus dinyatakan hapus.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bertujuan sebagai pemberi kepastian hukum kepada kreditur dalam pemenuhan piutangnya apabila debitur wanprestasi. Kreditur pemegang Hak Tanggungan (bank) sebagai Kreditur Separatis memiliki keistimewaan khusus yang dapat mendahului eksekusi barang jaminan dari pada kreditur lain apabila debitur tidak melaksanakan pembayaran utangnya. Keistimewaan tersebut secara tegas dijelaskan dalam Angka 4 Penjelasan Umum Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan “bahwa jika debitur cidera 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”.³

Kedudukan bank sebagai kreditur separatis yang memegang Hak Tanggungan memberikan hak istimewa sebagai kreditur yang diutamakan untuk mendahului kreditur lainnya. Namun hal ini juga dapat menimbulkan berbagai permasalahan. Seringkali, masalah muncul di pengadilan terkait dengan penempatan sita jaminan pada objek Hak Tanggungan. Meskipun demikian, pada dasarnya Undang-Undang tidak secara khusus mengatur larangan untuk meletakkan sita jaminan pada objek yang dijadikan jaminan Hak Tanggungan.

Sita jaminan adalah salah satu bentuk sitaan dalam proses perdata yang memiliki peranan penting dalam tindakan hukum antara kreditur dan debitur, yaitu untuk

¹ Winni, Zaidar, Suprayitno, Edi, Maria. 2022. *Kedudukan Objek Jaminan dengan Dibebeani Hak Tanggungan yang Dipersengketakan oleh Pihak Ketiga (studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 858 K/Pdt/2021)*. Jurnal Normatif. Vol. 2 No. 2. Medan: Fakultas Hukum Al Azhar. Hlm 180.

² Nandang Sunandar. 2018. *Kepastian Hukum Bank Eksekusi Objek Hak Tanggungan yang Menjadi Sengketa Ketenagakerjaan*. Jurnal Aktualia. Vol. 1. No. 2. Bandung: Pascasarjana Universitas Islam Bandung. Hlm 632.

³ I Made Dermawan. 2018. *Upaya Hukum Terhadap Kreditor atas Objek Hak Tanggungan dari Upaya Sita Jaminan oleh Pihak Ketiga Dalam Kepailitan*. Jurnal Surya Kencana Satu. Vol. 10. No. 2. Hlm 24.

memaksa debitur melunasi utangnya atau memenuhi putusan Hakim di pengadilan. Peletakan sita jaminan oleh pengadilan pada objek jaminan Hak Tanggungan dapat merugikan kreditur yang sah sebagai pemegang Hak Tanggungan. Keberadaan sita jaminan ini dapat menghalangi kreditur dalam menjalankan haknya untuk menerima pembayaran atas piutangnya, padahal sebagai kreditur separatis, mereka seharusnya dapat langsung menjual atau melelang objek Hak Tanggungan jika debitur mengalami wanprestasi.

Peraturan perundang-undangan pada prinsipnya tidak mengatur secara langsung terkait larangan peletakan sita jaminan pada kekayaan milik debitur yang dijadikan objek Hak Tanggungan. Namun, tentunya peletakan sita jaminan akan merugikan kreditur pemegang sah Hak Tanggungan. Adanya sita jaminan akan menghambat kreditur dalam pelaksanaan haknya guna memenuhi pembayaran atas piutangnya sebagai kreditur separatis. Pada dasarnya, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan hanya menyatakan keutamaan kreditur separatis pemegang Hak Tanggungan mendahului eksekusi objek dibanding kreditur lainnya. Kurangnya Peraturan Perundang-Undangan yang mengatur terkait peletakan sita jaminan terhadap objek jaminan Hak Tanggungan dapat menimbulkan permasalahan. Saat ini, pertimbangan hakim terhadap permasalahan tersebut mengacu pada yurisprudensi-yurisprudensi dari putusan terdahulu, seperti Putusan MARI No.394K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985, Putusan MARI No.3216 K/Pdt/1984 tanggal 28 Juli 1986 dan Putusan MARI No.1326 K/Sip/1981 tanggal 19 Agustus 1982.

Salah satu permasalahan yang terjadi terkait peletakan sita jaminan pada objek jaminan yang telah dibebani Hak Tanggungan yaitu permasalahan yang dihadapi oleh PT. BRI Cabang Solo Surakarta yang dapat dilihat dari Putusan Nomor 43/Pdt.Bth/2023/PN Skh. Dalam putusan ini, PT. BRI Cabang Solo Surakarta berkedudukan sebagai kreditur separatis pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama yang mengalami permasalahan dalam eksekusi objek Hak Tanggungan yang dimiliki. Objek Hak Tanggungan yang berupa 2 (dua) bidang tanah tersebut telah diletakkan sita jaminan atas permohonan pihak lain dan telah dinyatakan Sah dan Berkekuatan Hukum tetap oleh Pengadilan Negeri berdasarkan Penetapan Sita Jaminan No. 36/Pdt.G/2022/PN Skh. Pihak bank selaku kreditur separatis pemegang Hak Tanggungan kemudian mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Sukoharjo untuk membatalkan Penetapan Sita Jaminan Nomor 36/Pdt.G/2022/PN Skh sebagai upaya untuk melindungi haknya.

Berdasarkan permasalahan tersebut, penulis memandang perlu adanya kajian lebih lanjut mengenai kedudukan hukum objek jaminan Hak Tanggungan yang diletakkan sita jaminan oleh pengadilan dalam perkara perdata yang diajukan oleh pihak lain. Artikel ini berusaha mengeksplorasi pertanyaan penelitian sebagai berikut ; Bagaimanakah kedudukan hukum objek jaminan Hak Tanggungan apabila pengadilan meletakkan sita jaminan pada objek tersebut?

2. Metode

Dalam penelitian ini penulis menggunakan penelitian hukum normatif. Penelitian ini dilakukan berdasarkan pada bahan-bahan hukum yang fokusnya membaca dan

mempelajari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Sifat penelitian hukum yang digunakan penulis ialah penelitian preskriptif dengan pendekatan studi kasus. Pendekatan kasus dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

3. Kedudukan Hukum Objek Jaminan Hak Tanggungan yang Diletakkan Sita Jaminan oleh Pengadilan Negeri Sukoharjo pada Putusan Nomor 43/Pdt.Bth/2023/PN. Skh

Sita jaminan merupakan salah satu jenis sitaan dalam acara perdata yang memiliki peranan penting dalam suatu upaya tindakan hukum antara pihak kreditur kepada pihak debitur, yakni memaksakan pihak debitur untuk melunasi hutangnya atau memenuhi putusan Hakim di pengadilan. Ketentuan-ketentuan yang menjelaskan hukum acara perdata di Indonesia hakekatnya tidak diatur dalam suatu undang-undang secara formil, akan tetapi masih berdasar pada produk hukum pada masa jajahan kolonialisme. Produk hukum hasil jajahan yang menjelaskan secara tegas terkait sita jaminan adalah Pasal 227 ayat (1) HIR (Pasal 261 ayat (1) Rbg) yang menyatakan “Jika ada persangkaan yang beralasan, bahwa seseorang yang berutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih utang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan Ketua Pengadilan Negeri dapat memberi perintah supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya”.⁴ Pada dasarnya sita jaminan merupakan suatu perintah untuk melakukan perampasan atas harta sengket atau harta kekayaan milik tergugat yang perintahnya dikeluarkan oleh pengadilan melalui surat penetapan berdasarkan permohonan penggugat.⁵

Sita jaminan bertujuan untuk menjamin keutuhan serta keberadaan suatu barang tidak bergerak yang memiliki nilai tertentu sehingga barang tersebut tetap terjaga selama proses pemeriksaan saat persidangan berlangsung. Barang yang diajukan permohonan sita jaminan selama proses persidangan masih berlangsung akan disita terlebih dahulu agar barang tersebut tidak dapat dialihkan, diperjualbelikan atau dipindahtangankan oleh tergugat kepada pihak ketiga.⁶ Sita jaminan juga bertujuan sebagai penjamin pelaksanaan putusan di kemudian hari. Apabila putusan pengadilan telah dinyatakan berkekuatan hukum tetap dan tergugat tidak melaksanakan amar putusan, maka barang atau objek yang diletakkan sita jaminan akan dilakukan penyitaan secara paksa kemudian akan

⁴ Ropaun Rambe. 2002. *Hukum Acara Perdata Lengkap*. Jakarta: Sinar Grafika. Hlm 270.

⁵ Wiwin Widiyaningsih dan Sandyana Abdurochman. 2019. *Tinjauan Yuridis Implementasi Conservatoir Beslag (Sita Jaminan) Dalam Putusan Nomor 2/Pdt.G/2018/PN Mjl*. Jurnal Presumption of Law. Vol. 1. No. 1. Majalengka: Fakultas Hukum Universitas Majalengka. Hlm 36.

⁶ M. Yahya Harahap. 2009. *Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika. Hlm 3.

dilakukan penjualan lelang. Hasil dari penjualan lelang barang sitaan tersebut kemudian diserahkan kepada penggugat sebagai pelunasan utang atau ganti rugi dari tergugat.

Sita jaminan dalam pelaksanaannya harus memperhatikan kedudukan hukum barang atau objek yang akan diletakkan sita jaminan agar peletakan sita jaminan tidak merugikan pihak lain. Seperti pada putusan Nomor 48/Pdt.Bth/2023/PN Skh yang menyatakan bahwa Penetapan Sita Jaminan Nomor 36/Pdt.G/2022/PN Skh tanggal 5 Juli 2022 adalah batal demi hukum, tidak memiliki kekuatan hukum dan *non eksekutable*. Hal tersebut dikarenakan objek yang diletakkan sita jaminan sebelumnya telah lebih dahulu dibebani oleh Hak Tanggungan. Dengan diletakkannya sita jaminan, maka dapat mengamputasi hak Kreditur Separatis yang pada dasarnya dapat langsung mengeksekusi objek Hak Tanggungan sesuai dengan Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi “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 acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah” sehingga dalam pelaksanaan eksekusinya tidak perlu melalui proses peradilan.

Pembebanan Hak Tanggungan pada dua objek tanah dalam Putusan Nomor 43/Pdt.Bth/2023 PN Skh telah memenuhi syarat eksekusi langsung yang dapat dilakukan pemegang Hak Tanggungan sesuai dengan Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Hal tersebut dibuktikan dengan adanya Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 75/2017 tanggal 30 Maret 2017 dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 19/2019 tanggal 30 Januari 2019. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sebagai pemberi kepastian hukum kepada kreditur dalam pemenuhan piutangnya apabila debitur wanprestasi. Kreditur pemegang Hak Tanggungan sebagai Kreditur Separatis memiliki keistimewaan khusus yang dapat mendahului eksekusi barang jaminan dari pada kreditur lain apabila debitur tidak melaksanakan pembayaran utangnya. Dalam pelaksanaannya, kreditur tidak jarang mengalami kesulitan untuk memperoleh pelunasan kreditnya. Apabila pelunasan kredit harus ditempuh melalui gugatan di pengadilan, maka akan memerlukan waktu dan biaya yang cukup banyak.⁷ Oleh karena itu, mengacu pada Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa eksekusi objek Hak Tanggungan dalam pelaksanaannya melalui parate eksekusi atau eksekusi secara langsung tanpa melalui proses peradilan.⁸

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan menjelaskan “apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”. Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan terkhusus ditujukan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama. Pasal tersebut berarti hak yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan semata-mata

⁷ Tengku Erwinsyahbana dan Vivi Lia Falini Tanjung. *Kepastian Hukum Eksekusi Objek Hak Tanggungan yang Diletakkan Sita Jaminan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor: 211/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim)*. Medan: Program Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Hlm 9.

⁸ Rahayu Subekti. 1989. *Hukum Acara Perdata*. Bandung: Bina Cipta. Hlm 42.

diberikan oleh Undang-Undang. Kemudian pada Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan dapat diargumentasikan bahwa pelelangan objek Hak Tanggungan baru dapat dilakukan apabila sudah ada akta pembebanan Hak Tanggungan yang di dalamnya terdapat irah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*".⁹ Irach-irah tersebut merupakan bentuk dari titel eksekutorial yang berarti bahwa akta pembebanan Hak Tanggungan memiliki kekuatan hukum yang sama dengan putusan pengadilan, sehingga pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi objek Hak Tanggungan melalui pelelangan secara langsung tanpa melalui proses peradilan terlebih dahulu.

Menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan memberikan keistimewaan kepada kreditur tertentu dibandingkan kreditur lainnya. Kreditur tertentu yang dimaksud adalah pihak yang memiliki atau memegang Hak Tanggungan atau yang disebut Kreditur Separatis. Namun, penjelasan mengenai "kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain" tidak terdapat dalam Pasal 1, melainkan dijelaskan di bagian lain yaitu pada Angka 4 Penjelasan Umum UUHT. Dalam Angka 4 Penjelasan Umum tersebut dijelaskan "bahwa jika debitur cidera 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."¹⁰ Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku".

Perkara pada Putusan Nomor 43/Pdt.Bth/2023/PN. Skh antara PT. BRI Cabang Solo Surakarta sebagai Pembantah dengan Thomas Soetrisno Utomo W, S.H. (Terbantah I), serta Jeffery Effendy Kusnadi (Terbantah II) dan Herry Setiawan (Terbantah III) yang bertindak untuk dan atas nama PT. Nanoplast Alkestron terjadi ketika Pembantah mengajukan gugatan bantahan kepada Pengadilan Negeri Sukoharjo atas Putusan Nomor 36/Pdt.G/2022/PN. Skh. Pada Putusan Nomor 36/Pdt.G/2022/PN. Skh amarnya menyatakan sah dan berharga sita jaminan pada dua objek tanah. Objek tanah tersebut merupakan agunan kredit dari PT Nanoplast Alkestron (pemberi Hak Tanggungan) yang telah mendapatkan fasilitas Kredit Modal Kerja (KMK) dari P.T BRI Cabang Solo Surakarta (pemegang Hak Tanggungan). P.T. BRI Cabang Solo Surakarta merasa dirugikan atas peletakan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Sukoharjo dengan permohonan sita jaminan dari Thomas Soetrisno Utomo W, S.H. (Terbantah I) terhadap objek Hak Tanggungan tersebut karena dianggap dapat menghilangkan hak pembantah untuk melakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan.

Perkara pada Putusan Nomor 43/Pdt.Bth/2023/PN. Skh PT. BRI Cabang Solo Surakarta selaku Pembantah memiliki kedudukan sebagai Kreditur Separatis yang memiliki hak untuk mendapatkan pelunasan utang dan dapat lebih dulu melakukan eksekusi terhadap objek jaminan tersebut. Namun, dengan adanya peletakan sita jaminan kepada objek jaminan Hak Tanggungan tersebut akan mempersulit eksekusi dikemudian hari. Pada dasarnya, sesuai dengan asas *droit de suit* status jaminan pada

⁹ Ananda Fitki Ayu Saraswati. 2015. *Dilematis Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Parate Executie dan Eksekusi Melalui Grosse Akta*. Jurnal Repertorium. Vol. 2. No. 2. Hlm 58.

¹⁰ Sudarsono. 2007. *Kamus Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta. Hlm 39.

objek Hak Tanggungan akan selalu mengikuti objek tersebut dalam tangan siapa pun objek itu berada sesuai dengan Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan. Oleh karena itu dapat membuktikan bahwa pemegang Hak Tanggungan tetap dapat melakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungannya meskipun objek Hak Tanggungan berpindah tangan ke orang lain. Berdasarkan argumen ini, Kreditur Separatis sebagai pemegang Hak Tanggungan memiliki landasan yuridis untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan, meskipun objeknya sedang menjadi sengketa dalam perkara perdata lain. Meskipun demikian, penentuan kepastian dan kedudukan hukum kepada pihak-pihak yang terlibat tetap penting untuk dilakukan.¹¹

Secara yuridis seharusnya Hak Tanggungan tidak dapat dikenakan sita eksekusi selama Hak Tanggungan tersebut masih membebani objek agunan. Hal ini didasarkan pada tujuan utama dari keberadaan hak jaminan secara umum dan secara khusus pada Hak Tanggungan itu sendiri.¹² Pemberlakuan sita baik sita jaminan maupun sita eksekusi atas Hak Tanggungan meskipun dengan alasan melindungi kepentingan pihak ketiga pun bertentangan dengan prinsip dasar Hak Tanggungan. Hal tersebut dikarenakan keutamaan Hak Tanggungan adalah memberikan jaminan kuat bagi kreditur pemegang hak untuk mendapatkan prioritas pelunasan dibandingkan kreditur lainnya. Apabila pengadilan mengizinkan sita terhadap Hak Tanggungan, maka hal itu sama halnya dengan mengabaikan bahkan menghilangkan kedudukan istimewa kreditur pemegang Hak Tanggungan. Begitu pula dengan objek jaminan Hak Tanggungan pada Putusan Nomor 43/Pdt.Bth/2023/PN. Skh berupa dua bidang tanah (incasu SHM No.804/Desa Tempel dan SHM No.805/Desa Tempel) yang kemudian diletakkan sita jaminan oleh Pengadilan dan dinyatakan sah dan berharga berdasarkan Putusan Nomor 36/Pdt.G/2022/PN. Skh. Penulis berpendapat dengan diletakkannya sita jaminan pada objek tersebut dapat menghilangkan kedudukan istimewa kreditur pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan eksekusi objek agunan dengan mendahului kreditur yang lain. Peletakan sita jaminan pada objek tersebut dapat mengampustasi hak PT. Bank BRI Cabang Solo Surakarta sebagai Kreditur Separatis pemegang Hak Tanggungan. Hal tersebut yang mendasari adanya gugatan bantahan oleh PT. Bank BRI Cabang Solo Surakarta atas peletakan sita jaminan pada objek jaminan Hak Tanggungannya (*incasu* SHM No.804/Desa Tempel dan SHM No.805/Desa Tempel) pada Putusan Nomor 36/Pdt.G/2022/PN. Skh. Gugatan PT. Bank BRI Cabang Solo Surakarta dirasa perlu dilakukan guna memberikan kepastian hukum bagi PT. Bank BRI Cabang Solo Surakarta sebagai Kreditur Separatis atas objek agunannya karena status Hak Tanggungan pada objek tersebut masih ada dan belum dinyatakan hapus.

Keberadaan Hak Tanggungan pada objek tanah (*incasu* SHM No.804/Desa Tempel dan SHM No.805/Desa Tempel) dalam Putusan Nomor 43/Pdt.Bth/2023/PN. Skh telah dibuktikan dengan adanya Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 05644/2017 tanggal 5 Oktober 2017 dan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua nomor 00707/2020 tanggal 5 Mei 2020. Pembantah tidak menyatakan terkait jangka

¹¹ Michelle Monica, Lusy F. K. R, dan Renny Nasy. 2024. *Tinjauan Yuridis Titel Eksekutorial Dalam Parate Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996*. Jurnal Lex Privatum. Vol. 14. No. 3. Manado: Universitas Sam Ratulangi. Hlm 8.

¹² I Made Dermawan. 2018. *Upaya Hukum Terhadap Kreditor atas Objek Hak Tanggungan dari Upaya Sita Jaminan oleh Pihak Ketiga Dalam Kepailitan*. Jurnal Surya Kencana Satu. Vol. 10. No. 2. Hlm 27.

waktu pelunasan hutang terhadap Terbantah II dan Terbantah III sehingga dapat disimpulkan bahwa Hak Tanggungan pada objek tersebut masih berlaku dan belum dinyatakan hapus. Dengan masih berlakunya Hak Tanggungan tersebut, penulis berpendapat bahwa seharusnya tidak diperbolehkan adanya peletakan sita jaminan pada kedua objek Hak Tanggungan tersebut.

Memperhatikan isi Putusan Nomor 43/Pdt.Bth/2023/PN. Skh yang menyatakan bahwa peletakan sita jaminan yang dilakukan Jurusita Pengadilan Negeri Sukoharjo berdasarkan Penetapan Nomor 36/Pdt.G/2022/PN. Skh tanggal 5 Juli 2022 batal demi hukum dan mengangkat sita jaminan yang telah diletakkan atas kedua objek tanah (*incasu* SHM No.804/Desa Tempel dan SHM No.805/Desa Tempel) tersebut serta untuk dicoret pencatatan sita tersebut dari warkah Buku Tanah yang bersangkutan merupakan salah satu perwujudan untuk menjamin kepastian hukum bagi kreditur. Meskipun dalam undang-undang tidak dijelaskan secara tegas terkait larangan peletakan sita jaminan pada objek jaminan Hak Tanggungan, hakim dalam memberikan pertimbangan mengacu pada yurisprudensi Mahkamah Agung. Yurisprudensi sebagai pedoman di Indonesia berbeda dengan istilah *Jurisprudence* dalam Bahasa Inggris.¹³ Yurisprudensi di Indonesia digunakan sebagai pemberi kepastian hukum saat Peraturan Perundang-Undangan tidak mengatur secara tegas tentang permasalahan terkait. Yurisprudensi yang digunakan hakim dalam Putusan Nomor 43/Pdt.Bth/2023/PN Skh di antaranya Putusan MARI No.394K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985, Putusan MARI No.3216 K/Pdt/1984 tanggal 28 Juli 1986 dan Putusan MARI No.1326 K/Sip/1981 tanggal 19 Agustus 1982. Dalam Putusan Mahkamah Agung tersebut menyatakan dengan tegas bahwa terhadap tanah yang telah dijaminan atau diagunkan kepada bank sekaligus dibebani telah dibebani Hak Tanggungan (dulu hipotek) tidak dapat diletakkan oleh sita jaminan.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tidak mengatur secara tegas terkait kedudukan hukum objek Hak Tanggungan yang diletakkan sita jaminan. Undang-Undang Hak Tanggungan hanya memberikan Hak Separatis kepada kreditur untuk mendapatkan pelunasan utang dari objek jaminan yang berupa tanah dan benda-benda yang berkaitan. Putusan pengadilan yang menyatakan sita jaminan sah dan berharga memiliki kekuatan hukum yang setara dengan Hak Tanggungan, maka jika hakim mengabulkan permohonan sita jaminan pada objek jaminan Hak Tanggungan akan menyebabkan munculnya konflik antara pemegang sita jaminan dan pemegang Hak Tanggungan. Oleh karena itu, permohonan sita terhadap objek jaminan Hak Tanggungan seharusnya ditolak demi melindungi hak pemegang Hak Tanggungan. Ketika objek Hak Tanggungan disita, hal ini dapat mengganggu kepastian hukum dan menimbulkan ketidakpastian bagi semua pihak yang terlibat.

Kepastian hukum saat ini dianggap sebagai salah satu elemen utama dalam konsep *rule of law* atau negara hukum.¹⁴ Hukum juga memiliki peran yang penting dalam mengatur segala sesuatu yang ada di negara.¹⁵ Kepastian hukum memberikan

¹³ Ratnapala, Sudi. 2009, *Jurisprudence*, Cambrige: Cambridge University Press.

¹⁴ Maxeiner, James R. (Fall 2008). "Some realism about legal certainty in globalization of the rule of law". Houston Journal of International Law, diambil dari Wikipedia Bahasa Indonesia, ensiklopedia bebas, diakses Rabu, 8 Februari 2023 jam 11.07 WIB.

¹⁵ Arsyad Aldyan dan Abhishek Negi. 2022. *The Model of Law Enforcement Based on Pancasila Justice. The Model of Law Enforcement Based on Pancasila Justice*. Vol. 2. No. 3.

perlindungan hukum kepada kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan. Dengan adanya kepastian hukum, Kreditur Separatis dapat melakukan eksekusi terhadap objek jaminan apabila debitur mengalami wanprestasi tanpa harus menghadapi resiko penyitaan oleh pihak lain. Untuk menghindari konflik pada saat melaksanakan eksekusi objek jaminan, PT. Bank BRI Cabang Solo Surakarta menempuh tindakan hukum dengan mengajukan gugatan bantahan kepada Pengadilan guna mempertahankan haknya atas objek jaminan Hak Tanggungannya yang diletakkan sita jaminan pada Putusan Nomor 36/Pdt.G/2022/PN. Skh dengan mengajukan gugatan bantahan ke Pengadilan Negeri Sukoharjo atas putusan tersebut. Putusan Nomor 43/Pdt.Bth/2023/PN. Skh atas gugatan bantahan tersebut sekaligus mempertegas kedudukan antara Hak Tanggungan dengan sita jaminan pada objek yang sama.

Kedudukan objek jaminan Hak Tanggungan yang diletakkan sita jaminan oleh pengadilan telah dijelaskan dalam yurisprudensi Mahkamah Agung pada Putusan MARI No.394K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985, Putusan MARI No.3216 K/Pdt/1984 tanggal 28 Juli 1986 dan Putusan MARI No.1326 K/Sip/1981 tanggal 19 Agustus 1982 yang dapat disimpulkan kedudukan Hak Tanggungan pada objek jaminan tersebut memiliki kekuatan hukum yang lebih tinggi dan harus diutamakan meskipun terdapat peletakan sita jaminan atau jenis persitaan lainnya pada objek yang sama.

4. Kesimpulan

Pembebanan Hak Tanggungan pada objek tanah dalam Putusan Nomor 43/Pdt.Bth/2023/PN. Skh dilakukan lebih dahulu oleh PT. Bank BRI Cabang Solo Surakarta sebagai Kreditur Separatis pemegang Hak Tanggungan dari Terbantah II dan Terbantah III dibandingkan dengan peletakan sita jaminan oleh Terbantah I pada Putusan Nomor 36/Pdt.G/2022/PN. Skh. Selain itu, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 juga menyatakan keutamaan kreditur pemegang Hak Tanggungan untuk mendahului kreditur lain. Sehingga dengan memperhatikan yurisprudensi Mahkamah Agung pada Putusan MARI No.394K/Pdt/1984, Putusan MARI No.3216 K/Pdt/1984 dan Putusan MARI No.1326 K/Sip/1981 kedudukan Hak Tanggungan pada objek jaminan tersebut memiliki kekuatan hukum yang lebih tinggi dan harus diutamakan meskipun terdapat peletakan sita jaminan atau jenis persitaan lainnya pada objek yang sama. Dengan demikian, peletakan sita jaminan harus dicabut atau diangkat.

References

- Abhishek Negi. Arsyad. 2022. *The Model of Law Enforcement Based on Pancasila Justice. The Model of Law Enforcement Based on Pancasila Justice*. Vol. 2. No. 3.
- Fitki Ayu. Ananda. 2015. *Dilematis Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Parate Executie dan Eksekusi Melalui Grosse Akta. Jurnal Repertorium*. Vol. 2. No. 2.
- Made Dermawan. I. 2018. *Upaya Hukum Terhadap Kreditor atas Objek Hak Tanggungan dari Upaya Sita Jaminan oleh Pihak Ketiga Dalam Kepailitan. Jurnal Surya Kencana Satu*. Vol. 10. No. 2.

Ibid.

Maxeiner, James R. (Fall 2008). "Some realism about legal certainty in globalization of the rule of law". Houston Journal of International Law, diambil dari Wikipedia Bahasa Indonesia, ensiklopedia bebas.

Monica Michelle, dkk. 2024. *Tinjauan Yuridis Titel Eksekutorial Dalam Parate Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996*. Jurnal Lex Privatum. Vol. 14. No. 3. Manado: Universitas Sam Ratulangi.

Rambe Ropaun. 2002. *Hukum Acara Perdata Lengkap*. Jakarta: Sinar Grafika.

Ratnapala, Sudi. 2009, *Jurisprudence*, Cambrige: Cambridge University Press.

Subekti, R. 1989. *Hukum Acara Perdata*. Bandung: Bina Cipta.

Sudarsono. 2007. *Kamus Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.

Sunandar Nandang. 2018. *Kepastian Hukum Bank Eksekusi Objek Hak Tanggungan yang Menjadi Sengketa Ketenagakerjaan*. Jurnal Aktualia. Vol. 1. No. 2. Bandung: Pascasarjana Universitas Islam Bandung.

Tengku, Vivi Lia Falini. *Kepastian Hukum Eksekusi Objek Hak Tanggungan yang Diletakkan Sita Jaminan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor: 211/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim)*. Medan: Program Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Winni, dkk. 2022. *Kedudukan Objek Jaminan dengan Dibebani Hak Tanggungan yang Dipersengketakan oleh Pihak Ketiga (studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 858 K/Pdt/2021)*. Jurnal Normatif. Vol. 2 No. 2. Medan: Fakultas Hukum Al Azhar.

Wiwin, Sandyana Abdurochman. 2019. *Tinjauan Yuridis Implementasi Conservatoir Beslag (Sita Jaminan) Dalam Putusan Nomor 2/Pdt.G/2018/PN Mjl*. Jurnal Presumption of Law. Vol. 1. No. 1. Majalengka: Fakultas Hukum Universitas Majalengka.

Yahya Harahap. M. 2009. *Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika.

Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Putusan No.394K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985

Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No.3216 K/Pdt/1984 tanggal 28 Juli 1986

Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No.1326 K/Sip/1981 tanggal 19 Agustus 1982