

**ANALISIS HUKUM TERHADAP SITA JAMINAN YANG
DILETAKKAN DI ATAS OBJEK HAK TANGGUNGAN
OLEH PENGADILAN**

RINTO

ABSTRACT

The ruling of District Court No.08/CB/2007/306/Pdt.G/2006/PN-Mdn/PN-LP on May 7/2007, related to Disposition of Sequestration No. 08/CB/2007/306/Pdt.G/2006/PN-LP on May 8, 2007 accepted the request on sequestration by Tri Argo Mulyo foundation as the plaintiff of the part of 47.7 hectare of land located at ex-Emplassemen Afdeling Medan Estate, Marindal Estate, PTPN II (persero) in Deli Serdang in order to be the Guarantee for Civil Complaint No. 306/Pdt.G/206/PN-Mdn on September 8, 2006. This case has caused legal problem, for the ruling for sequestration by the District Court cannot be executed in the interest of the plaintiff. This is because the object placed on the sequestration by the District Court has been charged the first degree hypothecation by defendant, PT Pancing Business Center as a debt guarantee to PT Bank Mestika. According to Article 1, paragraph (1) of Hypothecation Law (UUHT) No. 4/1996," A hypothecation is a security right which is charged on land rights as it is stipulated in Law No.5/1960 on the Principal Provision of Agrarian Law, with or without other objects related to the land to the paying off, the position is prioritized to a certain creditor other than to the other creditors." Although the ruling about sequestration is placed on the object case (the land) by the District Court, the ruling is void (illusoir) since the position of the creditor as the receiver of hypothecation is prioritized to carry out his rights according to civil law. The condition will, of course, harm the plaintiff and ignore the principle of claiming sequestration (conservatoir beslag) in order to obtain a number of properties from the defendant as collateral for the loss suffered by the plaintiff. Therefore, the judge in the civil case should be careful in using sequestration institution because, if he does not look into the object (the land) as an immovable object and makes a verdict on sequestration haphazardly, the verdict will not have any executorial power.

Kata kunci: Sequestration, Object of Hypothecation, Court

I. Pendahuluan

Berawal dari lahirnya Penetapan Pengadilan Negeri Nomor 08/CB/2007/306/Pdt.G/2006/PN-Mdn/PN-LP tanggal 07 Mei 2007 bertalian dengan Berita Acara Sita Jaminan Nomor 08/CB/2007/306/Pdt.G/2006/Pn-Mdn/PN-LP tanggal 08 Mei 2007 yang mengabulkan permohonan sita jaminan Yayasan Tri Argo Mulyo, selaku Penggugat, terhadap sebagian tanah dari sebidang tanah seluas 47,7 hektar di bekas Emplassemen Afdeling Medan Estate

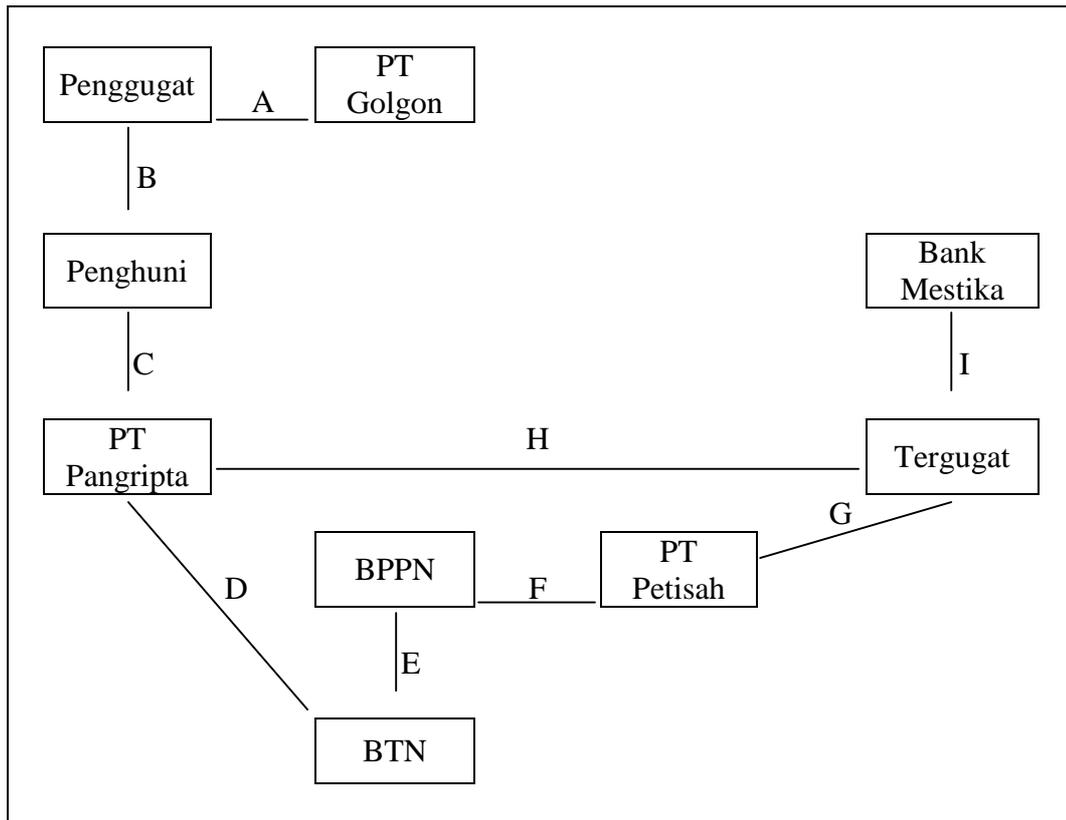
Perkebunan Mariendal perseroan terbatas PT. Perkebunan Nusantara II (Persero), disingkat PTPN II, di wilayah Deli Serdang guna menjadi jaminan gugatan perdata Nomor 306/Pdt.G/2006/PN-Mdn tanggal 08 September 2006, telah menimbulkan permasalahan.

Di dalam gugatan perdata Nomor 306/Pdt.G/2006/PN-Mdn tersebut diuraikan kronologis bahwa sekitar tahun 1991, PTPN II memerintahkan kepada seluruh karyawan dan eks karyawan penghuni rumah dinas PTPN II di Desa Medan Estate agar meninggalkan dan mengosongkan rumah dinas di atas sebidang tanah Perkebunan Mariendal PTPN II seluas 47,7 hektar dengan kompensasi ganti rugi uang pindah sebesar Rp. 250.000,- per kepala keluarga.¹ Hal ini menimbulkan reaksi perlawanan dari para penghuni yang menuntut hak ganti rugi yang wajar atas tanah yang dikuasai tersebut.

Permasalahan timbul dikarenakan adanya pengabulan permohonan sita jaminan dari Yayasan oleh Pengadilan terhadap tanah yang telah dijaminkan PT. Pancing Business Centre ke Bank Mestika, karena yayasan dianggap bukan merupakan pemilik dan tidak memiliki hubungan hukum di dalam hal ini. Selain itu terhadap tanah yang diletakkan sita jaminan, sudah terlebih dahulu menjadi jaminan bank yang dibebani hak tanggungan.

Untuk lebih jelasnya, kronologis gugatan Perdata Nomor 306/Pdt.G/2006/PN-Mdn tanggal 08 September 2006 di atas dapat dilihat pada gambar di bawah ini.

¹ Putusan Mahkamah Agung Nomor 1742 K/Pdt/2009 tanggal 13 Januari 2010, hal. 3



Gambar 1. Kronologis Perkara Perdata Nomor 306/Pdt.G/2006/PN-Mdn

Keterangan Gambar 1:

- A. Antara Penggugat (Yayasan Tri Argo Mulyo) dengan PT Golgon mengadakan kerjasama pembayaran panjar pembelian lahan penghuni PTPN-II
- B. Pembayaran panjar pembelian lahan penghuni PTPN-II oleh Penggugat
- C. Jual beli lunas lahan penghuni PTPN-II antara Penghuni dengan PT Pangripta
- D. Perjanjian kredit antara PT Pangripta dengan BTN dengan jaminan lahan PTPN-II
- E. BTN masuk dalam daftar Bank Dalam Penyehatan Aset sehingga pengelolaan kredit PT Pangripta oleh BTN diambil alih BPPN
- F. PT Petisah Putra dengan BPPN mengadakan perjanjian Cessie atas piutang PT Pangripta
- G. Tergugat (PT Pancing Business Centre) melunasi hutang PT Pangripta ke PT Petisah
- H. Jual beli lunas antara PT Pangripta dengan Tergugat

I. Pengikatan kredit Tergugat dengan Bank Mestika dengan jaminan lahan penghuni PTPN-II diikuti dengan pemasangan Hak Tanggungan

Sesuai dengan ketentuan yang ada dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah, selanjutnya disebut UUHT, dikatakan bahwa "... Hak Tanggungan adalah hak jaminan ... untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain". Hal ini menunjukkan apabila sita jaminan diletakkan pada tanah yang telah dibebankan hak tanggungan merupakan tindakan sia-sia.

Suatu putusan pengadilan yang telah mengabulkan tuntutan penggugat yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, bisa saja tidak dapat dilaksanakan, misalnya karena barang yang dipersengketakan sudah tidak berada dalam kekuasaan tergugat atau dalam hal pembayaran sejumlah uang, tergugat sudah tidak mempunyai harta kekayaan lagi yang dapat dilelang.² Dengan demikian, putusan pengadilan tidak dapat dilaksanakan, dalam arti penggugat hanya menang di atas kertas belaka, dan maksud mengajukan gugatan ke pengadilan tidak tercapai secara nyata.

Untuk menghindari hal semacam ini dan agar terjamin hak penggugat, sekiranya dikabulkan hakim, undang-undang menyediakan upaya penjaminan hak tersebut melalui penyitaan atau disebut juga sita jaminan.³ Penyitaan atau sita jaminan yang diletakkan terhadap harta yang disengketakan maupun terhadap harta kekayaan penggugat bertujuan untuk memberikan jaminan kepada penggugat, harta yang disengketakan tetap ada dan utuh, sehingga sita itu memberikan jaminan terhadap pihak penggugat bahwa kelak gugatannya tidak *illusoir* atau tidak hampa pada saat putusan dieksekusi (dilaksanakan).⁴

Berdasarkan uraian-uraian di atas diperlukan penelitian lebih lanjut mengenai sita jaminan yang diletakkan pada tanah yang sudah dibebankan hak tanggungan dengan judul: "Analisis Hukum Terhadap Sita Jaminan Yang Diletakkan Di Atas Objek Hak Tanggungan Oleh Pengadilan."

² Muhammad Nasir, *Hukum Acara Perdata* (Jakarta : Djambatan, 2003), hal. 87

³ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Yogyakarta : Liberty, 2002), hal. 83

⁴ Nasir, Muhammad, *Hukum Acara Perdata*, Djambatan, Jakarta, Tahun 2005.hal. 89

Berdasarkan paparan dalam latar belakang permasalahan tersebut di atas dapat dirumuskan permasalahan dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pihak ketiga (pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dalam pemberian hak tanggungan) dapat mengajukan permohonan sita jaminan ke Pengadilan atas sebidang tanah yang sudah dibebani hak tanggungan?
2. Bagaimanakah sikap hakim di dalam memberikan putusan terhadap permohonan sita jaminan atas tanah yang sudah dibebani hak tanggungan?
3. Bagaimanakah dampak dari adanya penetapan sita jaminan atas tanah yang sudah dibebani hak tanggungan dan apa upaya hukum yang dapat diambil oleh pihak yang merasa dirugikan?

Sesuai dengan perumusan masalah tersebut di atas maka tujuan penelitian ini ialah:

1. Untuk mengetahui prosedur pihak ketiga di dalam mengajukan permohonan sita jaminan ke pengadilan atas sebidang tanah yang sudah dibebani hak tanggungan.
2. Untuk mengetahui sikap hakim di dalam memberikan putusan terhadap permohonan sita jaminan atas tanah yang sudah dibebani hak tanggungan.
3. Untuk mengetahui dampak dari adanya penetapan sita jaminan atas tanah yang sudah dibebani hak tanggungan dan upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pihak yang merasa dirugikan.

II. Metode Penelitian

Penelitian ini bersifat *deskriptif analitis*. Jenis penelitian yang digunakan yaitu *yuridis sosiologis*.⁵ Sumber data yang dipergunakan pada penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari :

1. Bahan hukum primer yaitu bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan, dokumen resmi yang mempunyai otoritas yang berkaitan dengan permasalahan, terutama *Herzien Inlandsch Reglement (HIR)*, Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas

⁵ Roni Hanitijo Soemitro, 1998, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Semarang, Ghalia Indonesia. Hal. 34.

Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, dan peraturan-peraturan pelaksanaannya

2. Bahan hukum sekunder adalah semua bahan hukum yang merupakan publikasi dokumen tidak resmi meliputi buku-buku, karya ilmiah dan Putusan Pengadilan.
3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus umum, kamus hukum, dan internet juga menjadi tambahan bagi penulisan tesis ini sepanjang memuat informasi yang relevan dengan penelitian yang akan ditentukan

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan ini adalah menggunakan : metode penelitian kepustakaan (*library research*).

III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Pemeriksaan suatu sengketa atau perkara di muka hakim tentu akan diakhiri dengan suatu putusan/*vonis*. Hal yang penting diperhatikan oleh hakim dalam proses pengadilan adalah pembuktiannya, karena pada akhirnya di dalam menetapkan putusannya, hakim harus menetapkan hubungan hukum yang sebenarnya antara dua pihak yang bersengketa.⁶

Namun permasalahannya adalah hukum dan perundang-undangan tidak selalu tersedia atau siap diterapkan oleh hakim pada setiap peristiwa konkrit. Melalui penemuan hukum, penafsiran atau metode penerapan hukum lainnya, hakim mencegah kekosongan atau ketidakjelasan hukum. Dengan cara ini hakim tidak sekedar telah menciptakan atau menemukan hukum. Lebih dari itu hakim menjadi pemelihara dan penjamin agar hukum selalu tersedia dan menjadi penentu di dalam memecahkan setiap persoalan hukum. Hakim selalu menjadi sumber penyelesaian sengketa hukum, bukan sekedar memutus perkara.

Perangkat sistem hukum nasional kita masih belum lengkap, peran seorang hakim yang *visioner* lebih dibutuhkan. Dengan adanya hakim-hakim *visioner*, kekosongan dalam hukum yang terjadi dapat diatasi. Seorang hakim harus dapat membaca ke arah mana bangsa serta masyarakatnya tumbuh dan bergerak, persoalan-persoalan apa yang dihadapi dan konflik-konflik potensial apa

⁶ Subekti, *Hukum Pembuktian* (Jakarta : Pradnya Paramita, 2007), hal.67

yang mungkin timbul dalam pertumbuhan masyarakat dan bangsanya di masa dekat ini. Dengan memiliki pemahaman yang mendalam tentang hal ini, putusannya akan dapat dinilai adil dan bermanfaat.

Untuk dapat memuaskan semua pihak dengan putusannya atau agar putusannya dapat diterima oleh semua pihak, maka seorang hakim harus dapat meyakinkan semua pihak dengan alasan-alasan dan atau pertimbangan-pertimbangan bahwa putusannya tersebut adalah tepat dan atau benar. Setidaknya, dalam hal ini ada beberapa pihak yang patut menjadi sasaran perhatian hakim, yaitu:

1. Para pihak yang berperkara
2. Masyarakat
3. Pengadilan banding
4. Ilmu pengetahuan

Subekti menyatakan bahwa sehubungan dengan masalah penjagaan barang sitaan, tidak ada perbedaan antara barang yang tidak bergerak dengan barang yang bergerak. Barang apapun jenisnya, barang yang disita harus tetap berada di tangan pihak tersita (tergugat). Hal ini dikarenakan setiap tindakan yang melimpahkan penyerahan penjagaan barang sitaan kepada penggugat adalah merupakan tindakan eksekusi.

Pasal 227 HIR / 261 RBg menentukan bahwa "Jika terdapat sangkaan yang beralasan bahwa tergugat akan menggelapkan atau memindahtangankan barang miliknya dengan maksud akan menjauhkan barang tersebut dari penggugat, maka atas permohonan penggugat, pengadilan dapat memerintahkan agar diletakkan sita atas barang tersebut untuk menjaga/menjamin hak dari si penggugat".

Sepatutnya pihak yang berwenang menilai adanya persangkaan yang beralasan adalah hakim dan bukan penggugat. Memang tergugat memiliki hak mengajukan fakta tentang adanya persangkaan, tetapi kewenangan penilaian akhirnya tetap terletak di tangan hakim.

Secara tegas tentang penjagaan sita atas harta yang tidak bergerak misalnya tanah tidak ada diatur dalam undang-undang. Undang-undang hanya mengatur mengenai penjagaan sita atas barang yang bergerak sesuai dengan

ketentuan Pasal 197 ayat (9) HIR / 212 RBg. Penyitaan atas benda tak bergerak, tidak boleh mengurangi hak tersita untuk memakai, menguasai dan menikmatinya. Rumah atau tanah yang disita, tetap berada di bawah penjagaan dan penguasaan tersita, dan tersita tidak boleh dilarang untuk menguasai, memakai dan menikmatinya. Yang dilarang ialah untuk menjual atau memindahkannya kepada orang lain sebagaimana termaktub dalam Pasal 199 HIR / 214 RBg.

Dari penjelasan di atas maka barang sitaan tidak dilarang untuk tetap dikuasai, diusahai dan dinikmati pihak tersita (tergugat). Sejalan dengan ketentuan itu, undang-undang tidak memperkenankan penyerahan penguasaan atau penjagaan barang sitaan benda yang tidak bergerak kepada penggugat. Penyerahan penguasaan atau penjagaan barang sitaan ke tangan penggugat, berarti hakim telah mengeksekusi perkara sebelum perkara yang bersangkutan memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

Dalam kasus penyitaan terhadap harta di dalam putusan, penggugat meminta sita jaminan dengan argumen tersendiri, yaitu agar gugatan penggugat tidak menjadi sia-sia (*ilusionis*) serta dikhawatirkan adanya upaya para tergugat melepaskan diri dari kewajibannya untuk membayar ganti kerugian yang diputuskan oleh pengadilan.

Dalam perkara perdata Nomor 306/Pdt.G/2006/PN-Mdn, penggugat telah berhasil meyakinkan hakim majelis Pengadilan Negeri Medan agar meletakkan sita jaminan atas tanah terperkara yang menjadi objek perkara sebelum persidangan pemeriksaan pokok perkara melalui bukti permulaan yang diajukannya.

Penggugat merasa sangat khawatir dan meragukan itikad baik dari tergugat-tergugat, dimana setelah mengetahui adanya gugatan ini akan mengalihkan sebahagian atau keseluruhan dari tanah terperkara guna menghindari tuntutan pengembalian tanah dari penggugat, sebelum adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Hal ini dapat terlihat dari dengan terus dibangunnya ruko-ruko di atas tanah terperkara oleh tergugat VII, yang tentunya bangunan ruko-ruko tersebut nantinya pasti akan dijual kepada pihak lain, sehingga dapat merugikan penggugat dan mengakibatkan gugatan menjadi hampa di kemudian hari.

Tergugat VII dalam hal ini adalah PT. Pancing Business Centre, suatu perusahaan yang bergerak di bidang *developer*, selaku pemilik dari objek tanah terperkara.

Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, majelis hakim Pengadilan Negeri Medan berpendapat untuk menjaga agar tergugat-tergugat tidak mengalihkan terlebih dahulu hak atas tanah terperkara yang menjadi objek perkara sebelum adanya putusan, serta untuk menjamin tuntutan dari penggugat, maka permohonan pelaksanaan sita jaminan dinilai beralasan serta sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan, oleh karena itu patut dikabulkan.

Hukum acara membolehkan dilakukan tindakan penyitaan terhadap harta kekayaan debitor atau tergugat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 227 HIR / 261 RBg bertalian dengan Pasal 197 HIR / 208 RBg. Pasal 720 Rv pun mengatur kebolehan penyitaan. Bahkan hukum materiil sendiri membenarkannya. Misalnya, Pasal 1131 KUHPerdara menegaskan, seluruh harta debitor menjadi tanggungan pembayaran utangnya kepada kreditor.

HIR/RBg sama sekali tidak mengatur upaya hukum khusus bagi pihak tersita untuk melawan instrumen sita jaminan. Memang pada dasarnya sita jaminan tidak ditujukan untuk melakukan eksekusi/penjualan terhadap obyek sita dan sekedar melarang tersita untuk melakukan perbuatan hukum terhadap barang tersebut. Namun, sita jaminan tersebut tetap dapat menimbulkan kerugian terhadap tersita.

Sebaliknya Rv justru memuat ketentuan yang secara khusus mengatur perlawanan terhadap sita jaminan, Pasal 724 dan 725 Rv memberikan kesempatan bagi tersita untuk mengajukan bantahan baik dengan sidang singkat di hadapan ketua (pengadilan) maupun dihadapan sidang *raad van justitie*. Perlawanan ini diajukan dalam suatu pemeriksaan atas sah dan berharga atau tidaknya sita jaminan, yang harus diadakan 8 (delapan) hari setelah sita ditetapkan.

HIR/RBg sama sekali tidak mengatur mekanisme tuntutan ganti kerugian terhadap sita jaminan yang kemudian diangkat karena pengadilan menolak pokok perkara. HIR/Rbg juga tidak mensyaratkan pemohon sita jaminan untuk menyerahkan jaminan sebagai syarat dikabulkannya sita jaminan, sehingga praktis

tidak terdapat suatu jaminan yang siap dieksekusi kepada tersita atas kemungkinan kerugian yang mungkin terjadi akibat sita tersebut.

Pengaturan mekanisme ganti rugi diatur di dalam Rv, yang memberikan kesempatan bagi tersita untuk menuntut ganti rugi apabila sita jaminan tersebut kemudian diangkat. Rv mengatur bahwa kreditor/pemohon sita dapat dihukum untuk membayar biaya-biaya, kerugian-kerugian dan bunga, jika terdapat alasan untuk itu.⁷ Mahkamah Agung pernah memutuskan bahwa kewajiban ganti rugi oleh kreditor/pemohon didasarkan pada konsep perbuatan melawan hukum dengan ketentuan :

- a. Sita jaminan hanya dapat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum jika sita tersebut meliputi benda yang secara tegas dikecualikan dari sita. Misalnya Pasal 197(8) dari HIR / 211 RBg (Putusan MA Nomor 206 K/Sip/1955 tertanggal 19 Januari 1957);
- b. Perbuatan melawan hukum tidak otomatis terjadi jika pengadilan kemudian mengangkat sita tersebut (Putusan Mahkamah Agung Nomor 124 K/Sip/1975 tanggal 15 Mei 1975).

Selain itu, Undang-Undang Kepailitan juga mengenal sita jaminan yang bertujuan untuk menjaga keseimbangan antara kepentingan debitor dan kreditor. Untuk itu Pengadilan Niaga dapat mempersyaratkan agar kreditor memberikan jaminan dalam jumlah yang wajar apabila upaya pengamanan tersebut dikabulkan. Dalam menetapkan persyaratan tentang jaminan tersebut, Pengadilan antara lain harus mempertimbangkan ada tidaknya jaminan atas keseluruhan kekayaan debitor, jenis kekayaan debitor dan besarnya jaminan yang harus diberikan dibandingkan dengan kemungkinan besarnya kerugian yang diderita oleh debitor apabila permohonan pernyataan pailit ditolak Pengadilan.

Jangkauan prinsip sita penyesuaian tidak hanya terbatas pada larangan menyita barang yang disita pada waktu yang bersamaan atas permintaan pihak ketiga, tetapi meliputi juga terhadap barang agunan atau barang yang dijadikan jaminan utang. Larangan itu meliputi segala bentuk agunan, antara lain hak tanggungan, gadai dan fidusia.

⁷ Pasal 732 Rv

Demikian penegasan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1829 K/Pdt/1992 tanggal 2 Juni 1994, dimana pengadilan telah mengeluarkan penetapan sita jaminan atas barang agunan kredit. Tindakan itu pada tingkat kasasi dibatalkan Mahkamah Agung dengan pertimbangan bahwa praktik peradilan telah lama menerapkan asas sita penyesuaian (*vergelijkende beslag*) yang diatur dalam Pasal 463 Rv sebagai ketentuan tata tertib beracara.

Prinsip terhadap barang yang telah dijadikan agunan kredit tidak boleh diletakkan sita jaminan juga dapat dijumpai dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 394 K/Pdt/1984 tanggal 5 Juni 1985 yang menegaskan barang yang telah dijadikan jaminan kredit kepada bank (dalam hal ini Bank Rakyat Indonesia) tidak dapat dikenakan sita jaminan.

Patokan penerapan prinsip sita penyesuaian dihubungkan dengan permintaan sita jaminan atau penyitaan pada umumnya terhadap barang jaminan kredit:

1. Pengadilan atau hakim dilarang mengabulkan dan meletakkan sita jaminan terhadap barang yang diagunkan dan dijaminakan pada waktu yang bersamaan.
2. Permohonan sita terhadap barang yang sedang diagunkan harus ditolak demi melindungi kepentingan pihak pemegang agunan.
3. Yang dapat diberikan pengadilan atas permintaan sita tersebut hanya sebatas sita penyesuaian.

Apabila terjadi kekeliruan atau kelalaian mengabulkan sita jaminan di atas barang yang diagunkan pasti terjadi tabrakan antara pemegang sita jaminan dengan pemegang barang agunan dan tabrakan itu dapat menimbulkan penyelesaian yang rumit, karena masing-masing pihak mengatakan dirinya yang lebih unggul prioritasnya.

Mengenai tata cara pemberian sita penyesuaian, perlu diperhatikan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1326 K/Sip/1981 tanggal 19 Agustus 1982 yang menyebutkan jika barang yang hendak disitajaminakan telah disita dalam perkara lain, atau telah dijaminakan kepada orang lain atau telah disita eksekusi, Pengadilan Negeri hanya boleh memberi dan melakukan sita penyesuaian (*vergelijkende beslag*) dengan jalan mencatat dalam berita acara bahwa barang

yang bersangkutan telah dan sedang berada di bawah sita jaminan atau diagunkan kepada pihak lain.

Cara untuk mengetahui status barang sedang berada di bawah penyitaan atau agunan dapat diperoleh dari berbagai sumber antara lain:⁸

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

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

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

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

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

Kedudukan hukum pemegang sita penyesuaian terhadap barang yang disita atau diagunkan kepada orang lain adalah sebagai berikut:

1. Berada setingkat di bawah pemegang sita atau agunan. Pemegang sita atau agunan, berada pada peringkat pertama dan pemegang sita penyesuaian berada di bawahnya.

⁸ M. Yahya Harahap, *Permasalahan dan Penerapan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)*, Pustaka, Bandung, Tahun 1990, hal. 321

2. Pengambilan pemenuhan atas pembayaran tuntutan dari barang tersebut, diberikan prioritas utama kepada pemegang sita atau agunan, baru menyusul pemegang sita penyesuaian dengan acuan penerapan:
 - a. Apabila hasil penjualan hanya mencukupi untuk melunasi tuntutan pemegang sita atau agunan, sepenuhnya jumlah itu menjadi hak pemegang sita atau agunan, tanpa mengurangi pembagian hasil penjualan secara berimbang dalam eksekusi serentak berdasarkan Pasal 202 HIR / 220 RBg dan pemegang sita atau agunan tidak berkedudukan sebagai kreditor yang mempunyai hak privilege atas barang tersebut;
 - b. Sekiranya hasil penjualan barang melebihi tuntutan pemegang sita atau agunan, maka sisa kelebihan itu menjadi hak pemegang sita penyesuaian.
3. Selama sita jaminan atau agunan belum diangkat atau dicabut, kedudukannya tetap berstatus sebagai pemegang sita penyesuaian.
4. Apabila sita jaminan atau agunan terdahulu diangkat, maka hak dan kedudukan pemegang sita penyesuaian dengan sendirinya menurut hukum berubah menjadi pemegang sita jaminan.

Pada perkara perdata Nomor 306/Pdt.G/2006/PN-Mdn, pengadilan seharusnya menerapkan sita penyesuaian. Hal ini dikarenakan terhadap objek yang dimohonkan sita oleh Yayasan telah diagunkan PT. Pancing Business Centre ke Bank Mestika sebagai jaminan kredit berdasarkan perjanjian kredit dan oleh Bank Mestika telah dipasang hak tanggungan.

IV. Kesimpulan Dan Saran

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan terhadap permasalahan yang dikemukakan di atas dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pihak ketiga (pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dalam pemberian hak tanggungan) dapat mengajukan permohonan sita jaminan ke Pengadilan atas objek tanah perkara dengan cara cukup memastikan unsur-unsur yang disebutkan dalam Pasal 227 HIR / 261 RBg telah terpenuhi, terlepas dari apakah tanah perkara sudah dibebani hak tanggungan ataupun tidak. Hal ini dikarenakan tidak ada ketentuan yang mengharuskan penggugat untuk

memeriksa terlebih dahulu apakah tanah yang dimohonkan sita sudah dibebani dengan hak tanggungan.

Pasal 227 HIR / 261 RBg menyatakan: “Jika terdapat persangkaan yang beralasan, bahwa seorang 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-barang itu dari penagih utang, maka atas permintaan pihak yang berkepentingan Ketua Pengadilan Negeri dapat memberi perintah, dilakukan sita terhadap barang tersebut untuk menjaga hak pihak yang memasukkan permintaan itu dan kepada pihak pemohon sita harus menghadap ke persidangan Pengadilan Negeri yang pertama untuk kemudian memajukan dan menguatkan gugatannya.”

2. Sikap hakim di dalam memberikan putusan terhadap permohonan sita jaminan atas tanah yang sudah dibebani hak tanggungan adalah menolak permohonan tersebut sebagaimana Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 394 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985 yang berpendirian bahwa barang-barang yang sudah dijadikan jaminan utang (dalam perkara ini Bank Rakyat Indonesia) tidak dapat dikenakan sita jaminan.

Putusan terhadap permohonan sita harus dilakukan setelah pemeriksaan pokok perkara. Dalam hal ini hakim setidaknya telah mendengar argumentasi dari kedua belah pihak yaitu penggugat dan tergugat. Akan tetapi dalam hal permohonan sita jaminan yang dimohonkan oleh penggugat sebelum dimulainya pemeriksaan pokok perkara, hakim setidaknya terlebih dahulu memastikan ada tidaknya persangkaan yang kuat bahwa tergugat akan menggelapkan atau mengasingkan objek yang dimohonkan sita tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 227 HIR / 261 RBg.

Selanjutnya bilamana dalam proses pemeriksaan perkara, ditemukan bahwa objek yang terlanjur disitajaminankan telah terlebih dahulu dipasang hak tanggungan, maka sejalan dengan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 394 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985 tersebut, hakim memerintahkan dilakukan pencabutan sita jaminan atau memperbaiki penetapan sita jaminan.

3. Dampak dari penetapan sita jaminan terhadap tergugat yang paling utama adalah menyangkut nama baik, apalagi di kemudian hari dilaksanakan pencabutan sita jaminan. Sedangkan terhadap pihak ketiga, khususnya bank selaku pemegang hak tanggungan atas tanah yang terkena sita jaminan, hal ini sangat merugikan terlebih lagi bila kemudian tergugat selaku pemberi hak tanggungan mengalami kredit macet akibat sita jaminan tersebut.

Upaya hukum untuk melindungi kepentingan dari pihak yang mengalami dampak sita jaminan, yang dapat dilakukan adalah gugat rekonsensi dari tergugat atau perlawanan dari pihak ketiga. Adapun permohonan yang dimintakan dalam gugat rekonsensi atau perlawanan yang paling efektif adalah permohonan pencabutan sita jaminan berdasarkan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 394 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985.

Sita penyesuaian merupakan lembaga hukum yang tepat untuk dijadikan salah satu alternatif di dalam mengatasi masalah sita terhadap hak tanggungan. Bagi pihak ketiga, khususnya pemegang hak tanggungan, tetap melekat hak mendahului, bagi pihak tergugat, nama baik tetap terjaga, dan bagi penggugat, terjamin pemenuhan gugatannya.

B. Saran

Berdasarkan apa yang telah diuraikan di dalam permasalahan, pembahasan dan kesimpulan tersebut di atas maka dapat diberikan saran-saran sebagai berikut:

1. Perlu adanya suatu prosedur tambahan di dalam ketentuan hukum bagi seorang penggugat yang hendak mengajukan permohonan sita atas tanah ke pengadilan. Sebelum memajukan permohonan sita jaminan atas tanah terlebih dahulu penggugat diwajibkan setidaknya melakukan pengecekan ke lapangan untuk memperoleh informasi yang berkaitan dengan tanah tersebut, seperti siapa pemilik terakhir dari tanah tersebut. Selanjutnya bilamana penggugat mengetahui nomor sertipikat dari tanah tersebut, maka dapat dilakukan pengecekan sertipikat ke Badan Pertanahan Nasional.

Hal ini guna meminimalisir permohonan sita jaminan atas tanah yang dapat merugikan semua pihak, termasuk terhadap diri penggugat itu sendiri, sehubungan dengan konsekuensi pencabutan sita jaminan berdasarkan

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

2. Perlu adanya suatu klausul dalam ketentuan hukum, khususnya dalam UUHT, dimana menetapkan bahwa atas suatu tanah yang telah diletakkan hak tanggungan tidak dapat diletakkan sita jaminan. Hal ini demi memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pihak yang beritikad baik yang mengalami dampak dari sita jaminan. Hakim sendiri juga telah mempunyai dasar hukum yang jelas bagaimana memberikan keputusan terhadap kasus seperti ini.
3. Perlu adanya suatu klausul dalam ketentuan hukum, khususnya dalam UUHT, dimana menetapkan bahwa atas suatu tanah yang telah diletakkan hak tanggungan hanya dapat diletakkan sita penyesuaian.

V. Daftar Pustaka

Buku-Buku

Badruzaman, Mariam Darus, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, Tahun 1994.

-----, *Bab-bab Tentang Creditverband, Gadai, dan Fiducia*, Alumni, Bandung, Tahun 1987.

-----, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, Tahun 2003.

Bahsan, M., *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rejeki Agung, Jakarta, Tahun 2002.

Barata, Samadi Surya, *Metodologi Penelitian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Tahun 1998.

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, Tahun 1989.

Harahap, M. Yahya, *Permasalahan dan Penerapan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)*, Pustaka, Bandung, Tahun 1990.

-----, *Hukum Acara Perdata, Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, Tahun 2007.

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia-Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, Tahun 2006.

- Kamello, Tan, *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, Alumni, Bandung, Tahun 2006.
- Kansil, C.S.T, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, Tahun 1986
- Kartono, *Hak-hak Jaminan Kredit*, Pradnya Paramita, Jakarta, Tahun 1977.
- Lubis, M. Solly, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, Tahun 1994.
- Merriam Webster's Dictionary of Law*, Merriam Webster Springfield, Massachusetts, Tahun 1996.
- Mertokusumo, Sudikno, *Hukum Acara di Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, Tahun 2002.
- , *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, Tahun 1988.
- Moloeng, Lexy J., *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Ramaja Rosdakarya, Bandung, Tahun 2002.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Prenada Media, Jakarta, Tahun 2005.
- Nasir, Muhammad, *Hukum Acara Perdata*, Djambatan, Jakarta, Tahun 2005.
- Nazir, Moh., Ph.D, *Metode Penelitian*, PT Ghalia Indonesia, Jakarta, Tahun 2003
- Parlindungan, A. P, *Komentar UU Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah*, Mandar Maju, Bandung, Tahun 1996.
- , *Menjawab Masalah Pertanahan Secara Tepat dan Tuntas*, Mandar Maju, Bandung, Tahun 1992.
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, Tahun 2004.
- Satrio, J., *Parate Eksekusi Sebagai Sarana Menghadapi Kredit Macet*, Citra Aditya Bakti, Bandung, Tahun 1993.
- Setiawan, "*Hakim di Tengah Konflik Sosial*", *Forum Keadilan*, Nomor 19, Tahun VI, 29 Desember 1997

-----, *Aneka Masalah Hukum Dan Hukum Acara Perdata*, Alumni, Bandung, Tahun 1992.

Sudarsono, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Bandung, Tahun 2007.

Subekti, *Hukum Acara Perdata*, Bina Cipta, Bandung, 1977.

-----, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, Tahun 2007.

Sjahdeni, Sutan Remy, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, Tahun 1999.

Soekanto, Soejono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta Tahun 1982.

Sutantio, Retnowulan dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung, Tahun 2002

Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Jakarta, Tahun 2005

Syahrani, Riduan, *Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata*, Citra Aditya Bakti, Bandung, Tahun 2000.

Termorshuizen, Marianne, *Kamus Hukum Belanda-Indonesia*, Djambatan, Jakarta, Tahun 1999.

Tim Pustaka Yustia, *Pokok-Pokok Hukum Agraria*, Penerbit Pustaka Yustia, Yogyakarta, Tahun 2007.

Wirartha, I Made, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian, Skripsi dan Tesis*, Edisi 1, Andi, Yogyakarta, Tahun 2006.

Yamin, Muhammad, *Beberapa Dimensi Filosofis Hukum Agraria*, Pustaka Bangsa Press, Tahun 2003, Medan.

Peraturan Perundang-Undangan

HIR/RBg.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

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

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara.

Putusan Pengadilan

Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 306/Pdt.G/06/PN-Mdn tanggal 24 September 2007, *jo.* PT Medan Nomor 61/Pdt/2008/PT-Mdn tanggal 30 Juni 2008, *jo.* Putusan Mahkamah Agung Nomor 1742 K/Pdt/2009 tanggal 13 Januari 2010.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 371K/Pdt/1984 Tanggal 15-5-1985, *jo.* PT Jakarta Nomor 75/1983, Tanggal 28-5-1983, *jo.* PN Jakarta Nomor 123/1982, Tanggal 7-8-1982.

Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 221/1957 tertanggal 8 Juli 1958.

Putusan Pengadilan Negeri Medan, Nomor 71/Pdt.Plw/1993/PN-Mdn tanggal 13 April 1994.

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

Putusan Mahkamah Agung Nomor 597/K/Sip/1983 tanggal 8 Mei 1984, termuat dalam Yurisprudensi Indonesia 1984-I.

Website

Mahawisnu Alam, *Jaminan & Penagihan Hutang Sita Jaminan*, http://www.hukumonline.com/klinik_detail.asp?id=3022, diakses tanggal 10 April 2009.

M. Najib, *Hakim Lebih Mengutamakan Kepastian Hukum Dalam Memberikan Putusan*, <http://blog.mnr-advokat.web.id/2008/06/hakim-lebih-mengutamakan-kepastian.html>, diakses tanggal 10 April 2009.