



JIHHP:
Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik

E-ISSN: 2747-1993
P-ISSN: 2747-2000

DINASTI REVIEW

<https://dinastirev.org/JIHHP> ✉ dinasti.info@gmail.com ☎ +62 811 7404 455

DOI: <https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i2>
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Perlindungan Hukum bagi Kreditur atas Obyek Hak Tanggungan yang Telah Diletakan Sita Jaminan Terkait Kasus Bank Danamon dan Bank BNI

Dandi Muhamad Anugrah¹, Nadia Maulisa²

¹Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, dandmuhamad@gmail.com

²Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, nadiamaulisa.fhui@gmail.com

Corresponding Author: dandmuhamad@gmail.com

Abstract: This study discusses the implementation of the decision of the Supreme Court No.2119 K/Pdt/2018 which approves the placement of security against the object of the Liability that has been bound in the Bank of BNI which should consider Law No. 4 of 1996 on Liability The credit agreement is the principal agreement accompanied by the security agreement and the security arrangement is made separately, Article 1313 of the Covenant Where the credit grant is to be poured in the credit agreements between the creditor and the debtor, in the loan agreement must be accompanying the security, The security agreements are made when the credit contract is made, and when the Credit agreement has been removed or transferred, the guarantee agreement also follows it. Credit agreements in this research are land objects so that it is a guarantee of Liability Rights The creditor must make an authorization for the charge of liability (SKMHT) and the Act for the granting of guarantee rights (APHT) for non-moving objects, excessive is the action taken after the legal decision, which is the normative jurisdiction. The data used in this research is secondary data with a library study data collection tool. The specifications of the research used are descriptive-analytical. The results of this analysis are the importance of the State of Indonesia and the State courts in placing a sentence of enforcement against the object that has been placed in detention, taking into account all aspects of the relevant Law.

Keyword: *Legal protections, claims, warrant enforcement orders*

Abstrak: Penelitian ini membahas mengenai pelaksanaan terhadap putusan Mahkamah Agung No.2119 K/Pdt/2018 yang mengabulkan peletakan sita jaminan terhadap obyek Hak Tanggungan yang telah diikat di Bank BNI yang seharusnya mempertimbangkan Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Perjanjian kredit adalah perjanjian utama yang disertai dengan perjanjian penjaminan dan perjanjian penjaminan dibuat secara terpisah, Pasal 1313 KUHPerdara Dimana pemberian kredit harus dituangkan dalam perjanjian kredit antara kreditur dengan debitur, dalam perjanjian kredit harus disertai dengan jaminan, Perjanjian jaminan dibuat ketika perjanjian kredit dibuat, dan apabila perjanjian kredit dihapus

atau ditransfer, perjanjian jaminan juga mengikutinya. perjanjian kredit dalam penelitian ini berupa objek tanah yaitu merupakan jaminan Hak Tanggungan, Kreditur harus membuat surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) untuk benda yang tidak bergerak, sita eksekusi adalah tindakan yang diambil setelah keputusan hukum yang tetap, Metode Penelitian yang digunakan adalah yuridis-normatif. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder dengan alat pengumpulan data studi pustaka. Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif-analitis Hasil analisis ini pentingnya Negara Indonesia dan Pengadilan Negeri dalam meletakkan sita eksekusi terhadap objek yang telah diletakan Hak Tanggungan dengan mempertimbangkan segala aspek Undang-Undang terkait.

Kata Kunci: Perlindungan hukum, Hak Tanggungan, Putusan Eksekusi Sita Jaminan

PENDAHULUAN

Di Indonesia ada dua sistem keuangan sistem moneter dan Lembaga Keuangan Bukan Bank (LKBB). Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat (BPR) termasuk dalam sistem moneter dan lembaga keuangan bank, sedangkan Lembaga Keuangan Bukan Bank (LKBB) terdiri dari pembiayaan, asuransi, lembaga pensiun, dan pasar modal. Kebijakan moneter yang ditanggung oleh Bank Indonesia dalam Undang-Undang No. 3 Tahun 2004 tentang Perubahan Dari Undang-Undang No. 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia. Berbeda dengan LKBB, kebijakan moneter hanya diatur oleh Undang-undang khusus. Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Perbankan memainkan peran penting dalam meningkatkan roda perekonomian nasional.

Dari definisi ini, dapat disimpulkan bahwa bank memiliki dua fungsi utama, yaitu menghimpun dan menyalurkan dana Masyarakat, dana dibagikan kepada masyarakat yang membutuhkan dana untuk mengembangkan usaha mereka, dan lain-lain. Menurut Infografis Statistik Perbankan di Indonesia pada Bulan Desember 2023, bank umum dan bank perkreditan rakyat memiliki komposisi kredit masing-masing 45,64 persen modal kerja, 27,09 persen investasi, dan 27,27 persen konsumsi. Berdasarkan statistik perbankan, investasi, konsumsi, dan modal kerja adalah komponen yang paling banyak digunakan. Perbankan dalam menjalankan fungsi dan peranannya yang dalam meningkatkan roda perekonomian yang merupakan bagian dari Pembangunan ekonomi nasional. Dalam Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang selanjutnya disebut Undang-Undang Perbankan.

Pada uraian di atas, Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Perbankan menjelaskan Bank adalah “badan usaha yang menghimpun dana dari Masyarakat dalam bentuk simpanan yang kemudian disalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk lainnya untuk kepentingan rakyat banyak”. Pasal 3 Undang-Undang Perbankan menjelaskan ada 2 (dua) fungsi utama dalam perbankan adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana Masyarakat.

Perjanjian kredit adalah perjanjian utama yang disertai dengan perjanjian penjaminan sebagai perjanjian tambahan. Perjanjian kredit membatasi hak dan kewajiban pihak yang akan menerima kredit. Dalam kasus di mana perjanjian kredit dan perjanjian penjaminan dibuat secara terpisah, keduanya dimaksudkan untuk melindungi kreditur dari kemungkinan kegagalan debitur dalam memenuhi prestasinya dalam perjanjian utama, dalam Undang-Undang Perbankan pada Pasal 8 ayat (1) dijelaskan yaitu:

“kredit yang diberikan oleh Bank mengandung risiko, dalam hal ini Bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan yang sehat. Sebelum memberikan kredit, Bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan dana prospek usaha dari Nasabah Debitur. Mengingat bahwa agunan sebagai salah satu unsur

pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan Nasabah Debitur mengembalikan hutangnya, agunan hanya dapat berupa barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan.”

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1754 sampai 1769 mengatur bahwa pihak yang berutang harus mengembalikan pinjamannya kepada kreditur dalam jumlah yang sama dan dalam keadaan yang sama seperti saat meminjam habis karena pemakaian dan dipersyaratkan. Perjanjian penjamin untuk benda bergerak atau tidak bergerak, serta perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok untuk itu Lembaga hak penjamin diperlukan untuk memberikan keamanan hukum kepada baik kreditur maupun debitur.

Perjanjian jaminan adalah perjanjian tambahan yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian kredit sebagai perjanjian utamanya. Perjanjian jaminan dibuat ketika perjanjian kredit dibuat, dan apabila perjanjian kredit dihapus atau ditransfer, perjanjian jaminan juga mengikutinya. Selain itu, sebagai kreditur, bank harus membuat surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) untuk benda yang tidak bergerak. tentang Hak Tanggungan, menyebutkan ciri-ciri dari Lembaga hak jaminan atas tanah dalam penjelasannya yaitu:

- a. Memberikan kedudukan mendahulukan kepada pemegangnya.
- b. Selalu mengikuti objek yang dijamin, di tangan siapapun objek tersebut berada;
- c. Harus memenuhi i asas publisitas dan spesialitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Dalam perjanjian kredit, para pihak dengan tegas mengatur tentang apabila si debitur melakukan *wanprestasi*, kreditur mempunyai hak untuk mengambil harta jaminan sebagai pelunasan hutang debitur. Jika kreditur lebih dari satu, maka kreditur yang diutamakan adalah kreditur yang telah melakukan pengikatan jaminan secara khusus jaminan hak tanggungan, dalam pelunasan hak tagihnya secara penuh. Seperti yang dinyatakan dalam uraian di atas: "Pada tahun 2022 PT. Bank Danamon mengajukan sita eksekusi pada PT. Power Clutch Indonesia dengan jaminan hak tanggungan yang diikat sejak tahun 2011 di PT. Bank Negara Indonesia untuk selanjutnya disebut Bank BNI." Di mana sita eksekusi adalah tindakan yang diambil setelah keputusan hukum yang tetap. Sebagai konsekuensi dari keputusan tersebut, Power Clutch Indonesia dihukum untuk membayar Bank Danamon hingga seluruh utang mereka dilunasi. Selain itu, putusan Mahkamah Agung menyatakan sita jaminan *conservatoir beslag* yang dilakukan terhadap properti Handy, yang terdiri dari sebidang tanah seluas 1560 meter persegi dan sebidang tanah seluas 584 meter persegi. Mahkamah Agung menyatakan bahwa tidak dapat mengabulkan permohonan sita jaminan penggugat karena kewenangan penuh Pengadilan Negeri untuk meletakkan sita jaminan. Namun, dijelaskan bahwa Pengadilan Negeri tidak meletakkan sita jaminan.

METODE

Penelitian hukum ini dilakukan dengan memeriksa fakta hukum yang ada kemudian menganalisisnya untuk memecahkan permasalahan-permasalahan hukum yang ada. Metodologis memiliki arti bahwa suatu penelitian dilakukan dengan menggunakan metode-metode, sedangkan sistematis adalah melakukan penelitian secara Langkah dan tahapan-tahapan yang harus diikuti.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, yuridis normatif adalah penelitian dengan kaidah-kaidah hukum positif dan asas-asas hukum. Penelitian yuridis normatif karena menganalisis perlindungan hukum bagi Bank selaku Kreditur atas obyek Hak Tanggungan yang telah diletakan sita jaminan yang terkait kasus Bank Danamon dan Bank BNI.

Tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif analitis. Penelitian deskriptif ini dilakukan untuk memberikan gambaran tepat sifat suatu individu atau kelompok, keadaan atau gejala, atau frekuensi suatu gejala. Penelitian ini didasarkan pada data sekunder melalui penelusuran literatur kepustakaan dengan menggunakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Dalam penelitian ini bahan primer yang digunakan adalah:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum perdata
- b. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan,
- c. Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah
- d. Undang-Undang No. 3 Tahun 2004 perubahan atas Undang – Undang No. 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia.

Bahan hukum sekunder yang akan digunakan untuk membantu menganalisis serta mendukung hukum primer meliputi:

- a. Buku atau literatur yang ada dalam Perpustakaan;
- b. Jurnal hukum yang terkait dengan penelitian; dan
- c. Hasil-hasil penelitian skripsi, tesis, dan disertai.

Analisis yang digunakan dapat berupa penafsiran gramatikal yaitu penafsiran menurut tata Bahasa dan kata-kata yang menjadi alat bagi pembuat undang-undang untuk menyatakan maksud dan tujuan, serta penafsiran sistematis dengan menghubungkan pasal dengan pasal lainnya dalam perundang-undangan yang bersangkutan dengan perundang-undangan hukum lainnya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kesesuaian Hukum Putusan Pengadilan No.2119 K/Pdt/2018 Peletakan Sita Jaminan Terhadap Obyek Hak Tanggungan Yang Telah Diikat Bank BNI Sebagai Peringkat Pertama Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Bank BNI dan Bank Danamon adalah Bank Umum sesuai dengan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Perbankan, bank yang memberikan jasa yaitu sebagai simpanan Masyarakat dan sebagai kredit atau pinjaman kepada Masyarakat. Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, dan harus dengan kesepakatan para pihak pinjam-meminjam antara kreditur dan debitur, yang mewajibkan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati dengan pemberian bunga”.

Kesepakatan antara kreditur dengan debitur dalam hal perjanjian kredit pemberian kredit dari Bank BNI selaku Kreditur kepada PT. Power Clutch Indonesia selaku debitur, berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang Hukum Perdata dimana pemberian kredit harus dituangkan dalam perjanjian kredit antara kreditur dengan debitur. Dalam perjanjian kredit harus disertai dengan jaminan, jaminan berfungsi sebagai debitur akan melaksanakan prestasinya secara penuh dalam hal melunasi utangnya kepada kreditur. Dalam kasus di atas, jaminannya berupa tanah, sehingga yang digunakan adalah Hak Tanggungan., dalam Pasal 1 angka 1 menyebutkan bahwa:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang disebut sebagai Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada 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 kreditur tertentu terhadap kreditu-kreditur lain”

Perjanjian Hak Tanggungan atau disebut dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan dibuat oleh PPAT sesuai dengan Pasal 1 angka 4 UUHT menyebutkan bahwa:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut Peraturan Undang-undangan yang berlaku”

Pada kasus ini, PT Bank Danamon melakukan sita jaminan terhadap PT Power Clutch Indonesia yang jaminan kreditnya yang masih dibebani dengan Hak Tanggungan yang telah diikat di Bank BNI sejak tahun 2011, Pasal 227 ayat (1) HIR, pelaksanaan sita jaminan hanya terbatas sengketa utang-piutang yang timbul akibat *wanprestasi* yang dilakukan oleh debitur. Jaminan benda kreditur tidak dapat dialihkan debitur kepada pihak ketiga sehingga sebelum adanya putusan dari pengadilan negeri yang berkekuatan hukum tetap maka benda tersebut akan tetap utuh, namun apabila debitur tidak melakukan prestasinya dalam hal pembayaran, pelunasan utang atau ganti rugi maka dapat dilakukan pengambilan secara paksa terhadap benda sitaan melalui penjualan lelang.

Peletakan sita jaminan yang dilakukan oleh Bank Danamon terhadap Hak Tanggungan yang telah diikat di Bank BNI sejak tahun 2011 kepada PT Power Clutch Indonesia, peletakan sita jaminan ini didasarkan pada Putusan Mahkamah Agung No.2119 K/Pdt/2018, dalam putusan tersebut menyetujui sahnya tindakan sita jaminan terhadap aset yang dimiliki oleh tuan Handy selaku penjamin dari PT Power Clutch Indonesia dan wajib membayar utang/bunga dan penalti. Putusan tersebut didasarkan pada permohonan yaitu Bank Danamon yang merasa dirugikan karena melanggar perjanjian terkait utang sebesar Rp. 59,16 miliar yang berdasarkan akta perjanjian kredit Nomor 9 pada tanggal 27 Juli 2010.

Berdasarkan uraian di atas penetapan sita jaminan maka tanah tersebut tidak dapat dibebankan dengan jaminan apapun atau tidak dapat dialihkan kepada orang lain, dalam putusan Pengadilan Mahkamah Agung No.2119 K/Pdt/2018 yang menyatakan sah terhadap peletakan sita jaminan. Putusan tersebut tidak sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan, Pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak istimewa yaitu kedudukan yang diutamakan, Hak Tanggungan akan mengikuti objeknya dalam tangan siapapun obyek itu berada sesuai dengan Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan, dalam Pasal 21 Jo Pasal 56 Undang-Undang No. 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan juga menyebutkan pemegang Hak Tanggungan juga mempunyai Hak Preferensi yaitu pemegang Hak Tanggungan tidak terpengaruh apabila pemberi Hak Tanggungan kepailitan. Pendaftaran Hak Tanggungan dapat mencegah perbuatan yang merugikan baik dari pihak pemberi Hak Tanggungan.

Dalam Undang-Undang kepailitan sita jaminan sebagai menjaga keseimbangan kepentingan para pihak debitur dan kreditur. Sehingga pengadilan harus memperhatikan ada atau tidaknya jaminan atas seluruh kekayaan debitur. Dalam hal sita jaminan tidak hanya pada larangan menyita benda yang disita dalam waktu bersamaan dengan permintaan dari pihak ketiga, tetapi harus meliputi benda agunan atau benda yang dijadikan sebagai jaminan utang. Larangan ini meliputi dalam segala bentuk agunan, tanggungan, gadai, fidusia.

Sebagai pembanding dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 394 K/Pdt/1984 ditegaskan bahwa barang yang diletakan dalam jaminan kredit bank (Bank Rakyat Indonesia) tidak dapat diletakan sita jaminan. Ada beberapa prinsip dalam sita jaminan dengan permintaan sita jaminan terhadap barang jaminan kredit yaitu: Pengadilan dilarang mengabulkan dan meletakan sita jaminan terhadap benda yang diagunkan atau dijaminakan pada waktu yang bersamaan.

1. Permohonan sita terhadap benda yang sedang dalam masa agunan harus ditolak demi melindungi kepentingan si pemegang Hak Agunan.
2. Yang dapat dikabulkan pengadilan hanya atas permintaan sita sebatas sita penyesuaian.

Dalam putusan Pengadilan Mahkamah Agung No.2119 K/Pdt/2018 dalam hal mengabulkan sita jaminan terhadap benda yang telah diletakan jaminan pengikat Hak Tanggungan merupakan kekeliruan karena akan terjadi benturan hak antara Pemegang sita jaminan (dalam hal ini Bank Danamon) dengan Pemegang benda agunan (Bank BNI), dalam kasus ini para

masing-masing pihak akan merasa lebih prioritasnya. Dalam hal untuk mengetahui kedudukan hukum pemegang sita atau pemegang Hak Tanggungan adalah:

1. Pemegang sita atau pemegang hak tanggungan berada pada Tingkat pertama dan untuk pemegang sita berada dibawahnya.
2. Pengambilan, Pembayaran atas tuntutan benda, diberikan utama kepada pemegang sita atau pemegang hak tanggungan, kemudian pemegang sita sesuai dengan acuan penerapan:
 - a. Jika hasil dari penjualan terhadap benda tuntutan hanya cukup untuk melunasi dari pemegang sita atau agunan, jumlah hasil dari penjualan menjadi hak pemegang sita atau agunan, tanpa dikurangi pembagian hasil penjualan secara berimbang dalam eksekusi serentak sesuai dengan Pasal 202 HIR/ 220 RBg, dan pemegang sita tidak berkedudukan sebagai kreditor yang mempunyai hak spesial terhadap benda tersebut.
 - b. Apabila hasil penjualan benda melebihi tuntutan maka pemegang sita atau agunan, dari sisa kelebihan itu menjadi pemegang hak kreditor lainnya.
3. Dalam hal benda sita jaminan atau agunan belum diangkat atau dicabut, kedudukannya akan tetap berstatus sebagai pemegang hak sita dan agunan.
4. Apabila sita jaminan atau agunan telah dicabut, kedudukan pemegang sita penyesuaian dengan sendirinya menurut hukum berubah menjadi pemegang sita jaminan.

Putusan Mahkamah Agung No.2119 K/Pdt/2018, terhadap aset dilakukan sita jaminan yang dibebankan objek hak Tanggung, seharusnya Mahkamah Agung tidak mengabulkan atau mengabulkan dengan menerapkan sita penyesuaian. Karena dalam kasus ini salah satu obyek dari PT Power Clutch Indonesia telah diagunkan Ke Bank BNI sejak tahun 2011 sebagai jaminan kredit berdasarkan perjanjian kredit oleh Bank BNI.

Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Dalam Hal Ini Bank BNI dan Pemegang Hak Tanggungan Sebagai Peringkat Pertama

Jaminan adalah sarana keamanan bagi kreditor, dalam hal kepastian atas hutang debitur, jaminan merupakan persyaratan untuk menghindari resiko bagi kreditor dalam menyalurkan kredit, jaminan kredit harus mempunyai nilai kelayakan sebagai suatu jaminan. Jaminan dalam kredit dapat dibedakan menjadi beberapa yaitu:

1. Jaminan Perorangan (*Personal Guaranty*)

Adalah perjanjian antara kreditor (Bank) dengan Pihak Ketiga sebagai penjamin untuk menjamin dipenuhinya kewajiban debitur, jaminan perorangan dilakukan dengan akta penanggung (*borgtocht*), dalam Pasal 1820 sampai Pasal 1850 KUHPerdara adalah suatu perjanjian tambahan (*accessoire*).

2. Jaminan Kebendaan

Adalah menjaminkan suatu benda guna melepaskan sebagian kekuasaan atas objek benda tersebut. Pemberian jaminan dilakukan dengan pengikatan jaminan antara lain yaitu:

a. Gadai (*Pand*)

Adalah Lembaga jaminan bagi benda bergerak dalam Pasal 1150 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi “Gadai adalah suatu hak bagi kreditor atas benda bergerak, yang diserahkan oleh debitur dalam memberikan kekuasaan pada kreditor untuk mengambil pelunasan dari hutang debitur.

b. Fidusia

Adalah penyerahan hak milik dengan asas kepercayaan dalam hal sebagai jaminan hutang, fidusia adalah perjanjian tambahan (*accessoire*) yang mengikuti perjanjian pokok dalam hal ini perjanjian kredit.

c. cessie Piutang

Adalah pemindahan piutang atas nama dari kreditor lama kepada kreditor baru yang dijadikan jaminan suatu kredit, Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa “Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat suatu akta otentik atau di bawah tangan

d. Hak Tanggungan

Adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sesuai dengan peraturan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Hak Tanggungan merupakan adalah perjanjian tambahan yang mengikuti perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit untuk pelunasan utang, dalam Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang utama kepada kreditur tertentu yakni Peringkat Pertama terhadap kreditur-kreditur lain”

Berdasarkan uraian di atas jenis-jenis jaminan maka jaminan pada kasus ini adalah jaminan Hak Tanggungan berupa tanah yang diikat Oleh PT Bank BNI dalam hal perjanjian kredit kepada PT Power Clutch Indonesia, maka Bank BNI merupakan pemegang Hak Tanggungan sebagai peringkat pertama, Hak Istimewa Bank BNI sebagai peringkat pertama, yaitu hak mendahului (*droit de preference*) dalam Pasal 1 dan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggung berbunyi:

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.
- b. *Title Eksekutorial* dalam Pasal 14 ayat (2) disebutkan bahwa obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam Undang-Undang dalam hal untuk memenuhi prestasi dari debitur kepada kreditur atau untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lain.

Objek mengikuti pemilik benda *Droit De Suite* adalah obyek Hak Tanggungan dibebankan Hak Tanggungan akan mengikuti pemegang Hak Tanggungan meskipun di tangan siapapun benda berada, meskipun objek hak tanggungan tersebut berpindah tangan dan menjadi pihak ketiga, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi jika debitur cidera janji sesuai dengan Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan, Kedudukan Hak Istimewa dari pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama berdasarkan uraian di atas memberikan perlindungan hukum bagi kreditur akibat dari debitur yang tidak beritikad baik sebagaimana dalam Pasal 1131 KUHPerdara bahwa kekayaan debitur adalah jaminan untuk pelunasan utangnya terhadap kreditur.

Hak-hak Istimewa di atas maka seharusnya PT. Bank BNI seharusnya terlindungi berdasarkan dengan hak-hak Istimewa baik dalam hal untuk menjual Objek Hak Tanggungan, hak Istimewa Eksekutorial objek tanggungan dijual melalui pelelangan sesuai dengan Undang-undang untuk pelunasan utang nantinya dari PT. Power Clutch Indonesia kepada PT. Bank BNI, atau Objek Hak Tanggungan yang telah diikat oleh PT Bank BNI akan terus mengikuti pemegang objek Hak Tanggungan meskipun objek tersebut berada di pihak ketiga, dengan adanya kasus ini terjadi pelanggaran hak-hak Istimewa PT Bank BNI sebagai pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama, ada beberapa Upaya yang dapat dilakukan PT Bank BNI yaitu:

1. Upaya Represif

Perlindungan yang diberikan oleh hukum dalam hal apabila terjadi sengketa yang ditimbulkan akibat pihak 3 (ketiga) yang akan melaksanakan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan, perlindungan ini untuk menghentikan dan membatalkan sita eksekusi yang dilakukan oleh pihak ke 3 (tiga) yang dianggap merugikan pihak penerima Hak Tanggungan, hukum sendiri memberikan jalan untuk dapat mengajukan gugatan perlawanan (*derden verzet*) perdata ke Pengadilan Negeri terhadap sita eksekusi jaminan yang dilakukan oleh pihak ketiga yaitu Bank Danamon terhadap objek Hak Tanggungan yang diletakan pada Bank BNI.

Dalam melakukan perlawanan para pihak harus menunjukkan kepentingannya dirugikan, berdasarkan hal tersebut maka pemegang Hak Tanggungan dapat mengajukan gugatan perlawanan Perdata ke Pengadilan Negeri yang memutuskan. Perlawanan dalam Pasal 195 ayat (6) HIR. Perlawanan adalah perlawanan pihak ketiga terhadap putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap yang merugikan pihak ketiga, upaya guna mempertahankan hak dan kepentingan yang dirugikan oleh putusan Pengadilan yang tidak sesuai dengan norma

hukum yang ada. Pasal 378 R.V pihak ketiga berhak melakukan perlawanan terhadap suatu putusan yang merugikan baik secara pribadi atau wakil mereka yang sah menurut hukum, Dalam perlawanan terdapat syarat yang harus diperhatikan sesuai dengan pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah:

- a. Adanya kesamaan objek,
- b. Perihal dalil yang sama,
- c. Tuntutan atau alasan yang sama

Dalam Pasal 382 R.V perlawanan dikabulkan maka putusan yang lama harus diperbaiki terbatas pada yang merugikan pihak ketiga, kecuali putusan yang tidak dipecah dan menghendaki pembatalan putusan, perlawan harus didaftarkan dalam perkara permohonan baru di Pengadilan yang memeriksa dan memutuskan perkara. Dalam perlawanan merupakan Upaya hukum luar biasa. Prosedur pengajuan perlawanan dalam perkara perdata sebagai berikut:

- a. Diajukan secara tertulis
- b. Diajukan di Pengadilan yang bersangkutan
- c. Diajukan dalam masa tenggang 8 (delapan) hari sesudah diberitahukan peletakan sita jaminan.
- d. Perlawan diperiksa Pengadilan Negeri terkait, akan tetapi tidak menghalangi untuk dilakukan pelepasan atas barang sitaan, akan tetapi jika Pengadilan Negeri memerintahkan agar menanggguhkan sita jaminan sampai jatuh putusan.
- e. Apabila perlawanan diterima dan alasan Pengadilan tidak jadi dilakukan peletakan sita jaminan eksekusi, maka biaya kerugian dan bunga yang timbul dibebankan pada pihak yang meminta penyitaan.
- f. Jika permintaan ditolak atau tidak ada perlawanan, dalam perlawanan yang sah maka penyita dapat meminta mengajukan tuntutan dalam tenggang waktu 1 (satu) bulan sejak putusan perlawanan dibacakan.

KESIMPULAN

Putusan Mahkamah Agung No.2119 K/Pdt/2018 yang mengabulkan Peletakan sita jaminan Bank Danamon kepada PT Power Clutch Indonesia terhadap objek yang telah diikat Hak Tanggungan di Bank BNI sejak tahun 2011 tersebut tidak sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 7 dan Pasal 21 Jo Pasal 56 Undang-Undang No. 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan. Kedua ketentuan tersebut menyatakan bahwa pemegang Hak Tanggungan mempunyai Hak Preferensi. Hak Preferensi yang dimaksud adalah Dimana pemegang Hak Tanggungan tidak terpengaruh apabila pemberi Hak Tanggungan pailit dan Putusan Mahkamah Agung merupakan kekeliruan hukum karena akan terjadi benturan hak antara Pemegang sita jaminan (dalam hal ini Bank Danamon) dengan Pemegang Hak Tanggungan (Bank BNI).

PT Bank BNI dapat melakukan upaya hukum luar biasa yaitu dengan mengajukan gugatan perlawanan Perdata ke Pengadilan Negeri yang memutuskan Peletakan sita jaminan terhadap objek yang telah diikat Hak Tanggungan yang merugikan PT Bank BNI guna mempertahankan hak dan kepentingan yang dirugikan oleh putusan Pengadilan yang tidak sesuai dengan norma hukum terkait dengan Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 7 dan Pasal 21 Jo Pasal 56 Undang-Undang No. 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan.

REFERENSI

Undang-Undang:

Kitab Hukum Undang-Undang Perdata [*Burgerlijk Wetboek*], diterjemahkan oleh R Soebekti dan R. Tjitrosudibio.

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, LN. 1992, TLN, sebagaimana telah diubah Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, LN. 1998 No. 182, TLN No. 3790
Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah LN.1996,
Undang-Undang No. 3 Tahun 2004 perubahan atas Undang – Undang No. 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia, LN 2004/No. 7, TLN.

Buku

Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, edisi ke 3, cetakan 9, Jakarta, Kencana,2020.
M. Yahya Harahap, *Permasalahan dan Penerapan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)*, Pustaka, Bandung, Tahun 1990
Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999
Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cetakan ke 3, Jakarta, Penerbit Universitas Indonesia UI-Press, 2020
Sri Mamudji, et al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Badan Penerbit FH UI, 2005
Subekti, *Hukum Acara Perdata*, Cetakan ke-2, Bandung, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, 1997.
Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1998.

Jurnal/Internet

Galih Kurnia Sakti, Ana Silviana, *Perlindungan Hukum Pihak Ketiga dari Asas Droit de Suite Dalam Eksekusi Hak Tanggungan*, Notarius, Vol. 17 Nomor 1 Tahun 2024, [Perindungan Hukum Pihak Ketiga Dari Asas Droit de suite Dalam Eksekusi Hak Tanggungan SaktiNotarius \(undip.ac.id\)](https://www.undip.ac.id), diakses pada tanggal 20/05/2024.
Ivonne W.K Maramis, *Perlawanan Pihak Ketiga (derden Verzet) sebagai Upaya Menangguhkan Eksekusi*, *Lex Administratum*, Vol. 5, No. 5, 2017, [View of PERLAWANAN PIHAK KETIGA \(DERDEN VERZET\) SEBAGAI UPAYA MENANGGUHKAN EKSEKUSI \(unsrat.ac.id\)](https://www.unsrat.ac.id)
Jamal Wiwoho, “*Peran Lembaga Keuangan Bank dan Lembaga Keuangan Bukan Bank Dalam Memberikan Distribusi Keadilan Bagi Masyarakat*”, tersedia pada <https://media.neliti.com/media/publications/4646-ID-peran-lembaga-keuangan-bank-dan-lembagakeuangan-bukan-bank-dalam-memberikan-dis.pdf>, diakses pada tanggal 09 Maret 2024.
OJK, ”*Statistik Perbankan Indonesia–Desember 2024*”, tersedia pada <https://www.ojk.go.id/id/kanal/perbankan/data-dan-statistik/statistik-perbankanindonesia/Pages/Statistik-Perbankan-Indonesia---Desember-2024.aspx>, diakses pada tanggal 10 Maret 2024.
Rinto, *Analisis Hukum Terhadap Sita Jaminan Yang Diletakkan di Atas Objek Hak Tanggungan Oleh Pengadilan*, *Premise Law Journal*, 2013, [Analisis Hukum Terhadap Sita Jaminan Yang Diletakkan Di Atas Objek Hak Tanggungan Oleh Pengadilan - Neliti](https://www.neliti.com), diakses pada tanggal 16/05/2024