

PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MENETAPKAN SITA ATAS OBJEK HAK TANGGUNGAN YANG SEDANG BERSENGKETA

Oleh:

Nur Mala Dewi Lestari¹

Syahla Naifa Ruri²

Putri Margaretta³

Tifan Nazida⁴

Anggit Eka Novitasari⁵

Lathifah Hanim⁶

Universitas Islam Sultan Agung

Alamat: Jl. Kaligawe Raya No.Km.4, Terboyo Kulon, Kec. Genuk, Kota Semarang,
Jawa Tengah (50112).

Korespondensi Penulis: lestarimala751@gmail.com, syahlanaiifa25@gmail.com,
putrimargaretta005@gmail.com, tfnn286@gmail.com, agtkaaa207@gmail.com,
latifah.hanim@unissula.ac.id.

Abstract. *Mortgage Right (Hak Tanggungan) is a security right over land that grants a preferential position to creditors in debt agreements. In judicial practice, objects encumbered with Mortgage Rights are often involved in civil disputes and become subject to seizure requests, creating complex legal issues. This study aims to analyze judges' considerations in determining the seizure of disputed Mortgage Right objects, the factors influencing the approval or rejection of seizure applications, and the legal consequences for creditors, debtors, and third parties. This research employs a normative juridical method with statutory and conceptual approaches through literature review. The findings indicate that judges' decisions on seizure are not solely based on written legal norms but also consider the urgency of the application, the legal status of the disputed object, the balance of interests among the parties, and the protection of creditors' preferential rights. The seizure of disputed Mortgage Right objects results in limitations on control and transfer of the object without eliminating the attached Mortgage Right. Therefore,*

Received December 17, 2025; Revised December 26, 2025; January 09, 2026

*Corresponding author: lestarimala751@gmail.com

PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MENETAPKAN SITA ATAS OBJEK HAK TANGGUNGAN YANG SEDANG BERSENGKETA

judicial prudence and proportionality are essential to ensure legal certainty, justice, and the protection of all parties' rights.

Keywords: *Mortgage Right, Seizure, Judge, Dispute, Confiscation, Rights, Liability.*

Abstrak. Hak Tanggungan merupakan lembaga jaminan kebendaan yang memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur dalam perjanjian utang piutang. Dalam praktik peradilan perdata, objek Hak Tanggungan tidak jarang menjadi objek sengketa dan diajukan permohonan sita, sehingga menimbulkan persoalan hukum yang kompleks. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pertimbangan hakim dalam menetapkan sita atas objek Hak Tanggungan yang masih dalam proses sengketa, faktor-faktor yang mempengaruhi dikabulkan atau ditolaknya permohonan sita, serta konsekuensi hukum yang timbul terhadap kreditur, debitur, dan pihak ketiga. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan konseptual melalui studi kepustakaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hakim dalam menetapkan sita tidak hanya berpedoman pada ketentuan normatif, tetapi juga mempertimbangkan urgensi permohonan, status hukum objek sengketa, keseimbangan kepentingan para pihak, serta perlindungan terhadap hak preferen kreditur pemegang Hak Tanggungan. Penetapan sita atas objek yang masih disengketakan berimplikasi pada pembatasan penguasaan objek tanpa menghapus keberlakuan Hak Tanggungan itu sendiri. Oleh karena itu, diperlukan kehati-hatian dan proporsionalitas dalam penetapan sita guna menjamin kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hak bagi seluruh pihak yang berkepentingan.

Kata Kunci: Penyitaan, Hakim, Sengketa, Sita, Hak, Tanggungan.

LATAR BELAKANG

Hak Tanggungan menjadi instrument jaminan kebendaan yang banyak digunakan dalam praktik perjanjian utang piutang, baik lembaga perbankan konvensional maupun pembiayaan berbasis syariah. Keberadaan Hak Tanggungan dapat memberikan kedudukan istimewa bagi kreditur karena memiliki hak untuk di dahulukan dalam pelunasan piutang. Objek dari Hak Tanggungan pada umumnya berupa tanah dan bangunan yang secara ekonomi memiliki nilai yang cukup tinggi dan hukum memiliki pengaturan secara khusus terkait objek dari Hak Tanggungan. Dalam praktik peradilan,

objek yang telah dibebani Hak Tanggungan sering kali tidak terlepas dari sengketa perdata, baik sengketa kepemilikan, sengketa harta bersama, sengketa waris, dan sengketa akibat wanprestasi dalam perjanjian pembiayaan.

Sengketa yang melibatkan objek Hak Tanggungan sering terkait dengan permohonan sita, baik dalam bentuk sita jaminan maupun sita eksekusi. Sita dapat dipahami sebagai bentuk upaya dalam mengamankan objek sengketa supaya terhindar dari pengalihan, dijual, atau dibebani hak lain selama masih dalam proses pemeriksaan perkara yang sedang berlangsung. Hartini, Widiastuti, dan Nurhaati menjelaskan bahwa dalam penetapan sita memiliki hubungan yang erat dengan keefektifitasan pelaksanaan putusan hakim di akhir proses persidangan perkara, khususnya dalam perkara perdata yang membutuhkan eksekusi riil (Sri Hartini, 2017). Melihat kondisi yang demikian menunjukkan bahwa sita bukan hanya sekedar tindakan administratif, melainkan bagian penting dari strategi penegakan putusan pengadilan terhadap suatu perkara.

Permohonan sita dapat memunculkan permasalahan ketika objek permohonan sita yang diajukan masih terikat dengan Hak Tanggungan. Di satu sisi, kreditor pemegang Hak Tanggungan memiliki hak preferen yang dilindungi oleh Undang-undang. Disamping itu, pihak penggugat atau pihak lain yang merasa dirugikan juga mengajukan permohonan sita atau klai hukum atas objek yang sama. Dengan demikian hakim ditempatkan pada posisi yang tidak sederhana karena harus menilai kepentingan hukum bagi para pihak. Mulyani menyatakan bahwa dalam menetapkan sita jaminan, hakim tidak hanya mempertimbangan syarat formil, tetapi juga melihat dampak hukum dan ekonomi yang akan timbul untuk para pihak yang terlibat dalam sengketa (Mulyani, 2008).

Persoalan serupa sering didapatkan dalam praktik Pengadilan Agama mengenai sengketa ekonomi syariah. Abdullatif, Surur, dan Mukhlis dalam hasil penulisannya menjelaskan bahwa pada perkara murabahah atau sengketa hukum yang timbul dari akad jual-beli berdasarkan prinsip syariah, objek jaminan sering menjadi pusat sengketa sehingga hakim bersikap sangat hati-hati dalam menentukan langkah eksekusi maupun penetapan sita (Fadli Daud Abdullah, 2023). Integritas dan keadilan dipengaruhi oleh status hukum dari objek yang masih berada dalam perdebatan serta menimbulkan kerugian yang dapat dialami oleh salah satu pihak, apabila dalam menetapkan sita pada objek yang sedang bersengketa ditetapkan tanpa adanya pertimbangan yang matang. Hasil dari penulisan ini telah diperkuat dengan penelitian dari Awalia yang menegaskan

PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MENETAPKAN SITA ATAS OBJEK HAK TANGGUNGAN YANG SEDANG BERSENGKETA

bahwa pertimbangan hakim dalam pertimbangan hakim dalam penyitaan jaminan selalu dikaitkan dengan prinsip keadilan dan perlindungan hak untuk para pihak yang sedang dalam sengketa (Awalia, 2023)

Munculnya perlawanan dari pihak ketiga terhadap sita yang telah ditetapkan akan menjadikan sengketa semakin kompleks. Nugroho menjelaskan bahwa perlawanan pihak ketiga atau *derden verzet* sering diajukan dengan alasan penguasaan atau kepemilikan objek sengketa yang belum di putus secara makzul oleh Pengadilan (Nugroho, 2013). Syuhada mengungkapkan Pertimbangan hakim dalam menetapkan sita atas objek sengketa yang ada di tangan pihak ketiga atau pihak lain berpotensi menimbulkan konflik yang berkelanjutan, apabila tidak diputus secara komprehensif. (Syuhada, 2019). Dalam menetapkan suatu sita yang sedang bersengketa dapat membuka rangkaian perkara baru yang memperpanjang proses penyelesaian perkara ketika terjadi kasus serupa yang melibatkan pihak ketiga dalam sengketa.

Aspek normatif dalam hakim memutus perkara tidak dapat dikatakan cukup, pertimbangan hakim dapat dipengaruhi oleh faktor eksternal. Nurwandi, Futri, Jordan, Safitri, Saputri, dan Khairunnisa menemukan bahwa dalam perkara di Pengadilan turut serta pengaruh hakim cara mengambil keputusan berdasarkan latar belakang sosial para pihak, nilai ekonomi objek sengketa, dan beban perkara di Pengadilan (Andri Nurwandi, 2024). Pandangan ini memperlihatkan bahwa pertimbangan hakim tidak hanya berlandaskan teks peraturan perundang-undangan saja, tetapi memperlihatkan realitas praktik peradilan di lapangan.

Berdasarkan berbagai kajian akademik dan prakrik peradilan, dapat dipahami bahwa penetapan sita atas objek Hak Tanggungan yang sedang disengketakan mencerminkan dinamika pertimbangan hukum yang kompleks. Perbedaan pendekatan hakim dalam memutus perkara menunjukan bahwa belum adanya pola yang seragam dalam menangani permohonan sita pada objek dengan status hukum yang belum inkrah. Kondisi ini menarik untuk dikaji lebih lanjut guna memahami dasar pertimbangan hakim dan menilai sejauh mana prinsip kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hak para pihak dapat diterapkan dalam praktik peradilan perdata.

METODE PENELITIAN

Metode penulisan dalam penelitian ini adalah menggunakan metode penelitian hukum yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang memfokuskan pada sumber penelitian dari sumber kepustakaan sebagai bahan hukum primer. Penelitian hukum yuridis normatif dilakukan dengan studi kepustakaan berbagai aturan hukum yang bersifat formal yaitu yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan, literatur yang bersifat teoritis, asas-asas yang relevan dengan permasalahan yang sedang dikaji yaitu pertimbangan hakim dalam menetapkan sita atas objek hak tanggungan yang sedang dalam sengketa dan kemudian digabungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan. Metode analisis yang dilakukan dengan bertumpu pada norma dan asas-asas yang akan di implementasikan terhadap penetapan sita pada objek yang sedang bersengketa oleh hakim. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sedikit banyak pemahaman tentang penetapan sita pada objek hak tanggungan dengan permasalahan yang dapat menimbulkan perdebatan dalam mengambil suatu keputusan yang inkrah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Apa Yang Menjadi Pertimbangan Hakim Dalam Menetapkan Sita Terhadap Objek Hak Tanggungan Yang Masih Dalam Proses Sengketa Perdata Di Pengadilan?

Penetapan sita terhadap objek yang dibebani Hak Tanggungan dalam perkara perdata yang masih diperiksa oleh pengadilan merupakan persoalan hukum yang memerlukan pertimbangan cermat dan kehati-hatian dari hakim. Hal ini disebabkan karena objek Hak Tanggungan tidak hanya berkaitan dengan kepentingan para pihak yang bersengketa, tetapi juga menyangkut hak kebendaan kreditur pemegang Hak Tanggungan yang dilindungi secara khusus oleh undang-undang.

Pertama, hakim mempertimbangkan kedudukan hukum objek sengketa sebagai jaminan Hak Tanggungan. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan merupakan hak jaminan kebendaan yang bersifat *droit de préférence* (hak untuk didahulukan) dan *droit de suite* (hak yang mengikuti bendanya di tangan siapa pun berada). Oleh karena itu, penetapan sita tidak boleh menghilangkan atau meniadakan hak preferen kreditur pemegang Hak Tanggungan, karena hal tersebut akan bertentangan dengan sifat dan tujuan Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan kebendaan.

PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MENETAPKAN SITA ATAS OBJEK HAK TANGGUNGAN YANG SEDANG BERSENGKETA

Kedua, hakim menilai jenis sita yang dimohonkan oleh pihak pemohon, apakah berupa sita jaminan (*conservatoir beslag*) atau sita eksekusi. Dalam perkara yang masih berada pada tahap pemeriksaan dan belum memperoleh putusan berkekuatan hukum tetap, hakim pada umumnya hanya dapat mempertimbangkan penetapan sita jaminan. Sita ini bertujuan semata-mata untuk mengamankan objek sengketa dan mempertahankan keadaan *status quo*, bukan untuk melakukan peralihan hak atau pelaksanaan eksekusi atas objek tersebut.

Ketiga, hakim mempertimbangkan adanya kepentingan hukum yang nyata serta urgensi permohonan sita. Permohonan sita dapat dikabulkan apabila terdapat alasan yang beralasan dan dapat dibuktikan, seperti adanya kekhawatiran bahwa tergugat akan mengalihkan, menjual, menyewakan, atau membebani kembali objek Hak Tanggungan kepada pihak lain. Tanpa adanya urgensi dan kepentingan hukum yang jelas, penetapan sita berpotensi menjadi alat tekanan yang tidak sejalan dengan prinsip keadilan.

Keempat, hakim memperhatikan asas kehati-hatian (*prudential principle*) dan asas keseimbangan kepentingan para pihak. Dalam konteks ini, hakim wajib menyeimbangkan kepentingan penggugat sebagai pemohon sita, tergugat sebagai pemilik objek, serta kreditur pemegang Hak Tanggungan sebagai pihak ketiga yang beritikad baik. Penetapan sita yang tidak mempertimbangkan keseimbangan tersebut dapat menimbulkan kerugian hukum dan ekonomi, serta bertentangan dengan asas kepastian hukum.

Kelima, hakim memastikan bahwa penetapan sita tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain memperhatikan ketentuan dalam KUH Perdata, hakim juga harus memastikan bahwa sita tidak menghambat pelaksanaan hak eksekutorial Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang memberikan kewenangan kepada kreditur untuk mengeksekusi objek jaminan apabila debitur cidera janji.

Keenam, hakim mempertimbangkan fungsi sita sebagai sarana untuk menjamin efektivitas putusan pengadilan di kemudian hari. Dengan ditetapkannya sita, objek Hak Tanggungan diharapkan tetap berada dalam penguasaan hukum yang jelas sehingga apabila pengadilan mengabulkan gugatan penggugat, putusan tersebut dapat dilaksanakan secara efektif tanpa menghadapi hambatan berupa hilangnya atau beralihnya objek sengketa.

Ketujuh, hakim juga mempertimbangkan itikad baik para pihak yang terlibat dalam sengketa. Apabila terdapat indikasi bahwa permohonan sita diajukan dengan tujuan tidak murni, misalnya untuk menghambat hak kreditur pemegang Hak Tanggungan atau untuk menekan pihak tergugat secara tidak proporsional, maka hakim berhak menolak permohonan sita demi menjaga integritas proses peradilan.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa penetapan sita terhadap objek Hak Tanggungan yang masih dalam proses sengketa perdata bukanlah tindakan yang bersifat otomatis, melainkan harus didasarkan pada pertimbangan hukum yang komprehensif, meliputi perlindungan hak kreditur, urgensi permohonan, keseimbangan kepentingan para pihak, serta kepatuhan terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan. Semua pertimbangan tersebut bertujuan untuk menjamin terwujudnya keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan hukum dalam proses peradilan perdata.

Faktor Apa Saja Yang Mempengaruhi Keputusan Hakim Untuk Mengabulkan Atau Menolak Permohonan Sita Atas Objek Hak Tanggungan Yang Disengketakan Para Pihak?

Permohonan sita terhadap objek yang dibebani Hak Tanggungan dalam perkara perdata sering kali menjadi titik krusial dalam proses persidangan. Di satu sisi, sita dibutuhkan untuk melindungi kepentingan pihak yang merasa dirugikan, namun di sisi lain, objek tersebut telah terikat pada hubungan hukum tertentu yang memberikan perlindungan khusus kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan. Oleh karena itu, keputusan hakim untuk mengabulkan atau menolak permohonan sita tidak hanya bergantung pada aspek normatif semata, tetapi juga dipengaruhi oleh berbagai faktor faktual dan kontekstual yang berkembang dalam perkara.

Salah satu faktor penting adalah motivasi dan tujuan nyata dari pengajuan permohonan sita. Hakim akan mencermati apakah sita diajukan sebagai sarana perlindungan hukum yang wajar atau justru sebagai alat tekanan terhadap pihak lawan. Permohonan sita yang terkesan berlebihan, tidak proporsional, atau hanya bertujuan menghambat pelaksanaan perjanjian kredit biasanya dipandang tidak sejalan dengan asas keadilan dan cenderung ditolak.

Faktor berikutnya adalah tingkat kerentanan objek sengketa terhadap tindakan pengalihan atau penyalahgunaan. Hakim akan menilai kondisi faktual objek Hak Tanggungan, termasuk apakah terdapat indikasi bahwa objek tersebut berpotensi

PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MENETAPKAN SITA ATAS OBJEK HAK TANGGUNGAN YANG SEDANG BERSENGKETA

dialihkan kepada pihak lain, disewakan tanpa izin, atau dijadikan jaminan ulang. Semakin besar potensi kerugian yang dapat timbul apabila sita tidak ditetapkan, semakin kuat pula alasan bagi hakim untuk mempertimbangkan pengabulan permohonan sita. Selain itu, kedekatan hubungan hukum pemohon dengan objek sengketa juga mempengaruhi keputusan hakim. Pemohon yang memiliki hubungan hukum langsung, misalnya sebagai pihak dalam perjanjian atau sebagai pihak yang haknya secara nyata terancam, memiliki posisi yang lebih kuat dibandingkan pihak yang hanya memiliki kepentingan tidak langsung. Ketidakjelasan hubungan hukum sering menjadi alasan hakim untuk menolak permohonan sita.

Faktor lain yang tidak kalah penting adalah dampak penetapan sita terhadap kepentingan pihak ketiga, khususnya kreditur pemegang Hak Tanggungan. Hakim akan mempertimbangkan apakah penetapan sita berpotensi mengganggu hak kebendaan kreditur yang dilindungi undang-undang. Dalam banyak kasus, perlindungan terhadap pihak ketiga yang beritikad baik menjadi alasan utama hakim untuk menolak permohonan sita, terutama jika sita tersebut berpotensi menghambat pelaksanaan hak eksekutorial. Hakim juga mempertimbangkan keseimbangan antara manfaat dan risiko dari penetapan sita. Penetapan sita memang dapat memberikan rasa aman bagi pemohon, namun di sisi lain dapat menimbulkan kerugian ekonomi, menurunkan nilai objek, atau menghambat aktivitas hukum dan ekonomi para pihak. Apabila risiko tersebut dinilai lebih besar dibandingkan manfaatnya, hakim dapat memutuskan untuk menolak permohonan sita.

Faktor selanjutnya berkaitan dengan tersedianya alternatif perlindungan hukum selain sita. Hakim akan menilai apakah kepentingan pemohon dapat dilindungi melalui mekanisme hukum lain yang lebih ringan dan tidak terlalu membebani pihak lain. Dalam hal terdapat alternatif yang dinilai lebih efektif, sita dapat dianggap sebagai langkah yang tidak perlu. Tidak kalah penting, pola praktik peradilan dan konsistensi putusan hakim juga mempengaruhi pengambilan keputusan. Hakim tidak bekerja dalam ruang hampa, melainkan mempertimbangkan kecenderungan putusan sebelumnya terkait objek Hak Tanggungan. Permohonan sita yang bertentangan dengan praktik peradilan yang telah mapan cenderung dipandang sebagai penyimpangan dan berpotensi ditolak.

Terakhir, hakim menilai sejauh mana penetapan sita benar-benar diperlukan untuk menjamin efektivitas putusan akhir. Apabila tanpa sita pun putusan pengadilan masih dapat dilaksanakan secara efektif, maka urgensi penetapan sita menjadi lemah.

Sebaliknya, apabila terdapat risiko bahwa putusan tidak dapat dieksekusi tanpa adanya sita, hakim memiliki alasan yang lebih kuat untuk mengabulkan permohonan tersebut. Dengan demikian, keputusan hakim dalam mengabulkan atau menolak permohonan sita atas objek Hak Tanggungan yang disengketakan dipengaruhi oleh kombinasi faktor tujuan permohonan, kondisi faktual objek, hubungan hukum para pihak, perlindungan pihak ketiga, prinsip proporsionalitas, serta efektivitas putusan pengadilan. Pendekatan ini menunjukkan bahwa hakim tidak hanya berpegang pada norma hukum secara tekstual, tetapi juga mempertimbangkan realitas hukum dan keadilan substantif dalam setiap perkara.

Konsekuensi Hukum Dari Sita Objek Hak Tanggungan Yang Masih Dipersengketakan

Hak Tanggungan merupakan lembaga jaminan kebendaan atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT). Hak tanggungan memberikan kedudukan istimewa (preferen) kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan piutangnya dari hasil penjualan objek jaminan apabila debitur wanprestasi. Namun, dalam praktik peradilan, sering dijumpai objek hak tanggungan yang masih berada dalam sengketa hukum, baik sengketa kepemilikan, keabsahan sertifikat, maupun sengketa peralihan hak. Kondisi tersebut menimbulkan konsekuensi hukum yang kompleks, khususnya apabila dilakukan sita terhadap objek hak tanggungan tersebut.

Sita terhadap objek hak tanggungan yang masih dipersengketakan menimbulkan konsekuensi hukum berupa ketidakpastian hukum dan berpotensi menghambat pelaksanaan eksekusi jaminan. Hak tanggungan pada prinsipnya memberikan hak preferen kepada kreditur untuk mengeksekusi objek jaminan apabila debitur wanprestasi, namun pelaksanaan hak tersebut dapat dibatasi apabila objek tanah masih berada dalam sengketa kepemilikan atau keabsahan sertifikat. Dalam praktik peradilan, pengadilan cenderung menunda atau membatalkan sita dan eksekusi terhadap objek yang masih disengketakan guna menghindari putusan yang saling bertentangan dan melindungi hak pihak lain yang berkepentingan.

PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MENETAPKAN SITA ATAS OBJEK HAK TANGGUNGAN YANG SEDANG BERSENGKETA

Konsekuensi hukum lainnya adalah melemahnya kedudukan kreditur. Apabila sengketa berujung pada pembatalan sertifikat tanah sebagai alas hak, maka hak tanggungan kehilangan dasar hukumnya dan kreditur dapat kehilangan status preferennya serta diperlakukan sebagai kreditur konkuren. Dari sisi debitur, sita atas objek yang masih disengketakan dapat merugikan karena debitur berpotensi kehilangan penguasaan atas aset yang status hukumnya belum pasti, sehingga debitur berhak mengajukan perlawanan atau upaya hukum lainnya. Sementara itu, bagi pihak ketiga yang mengklaim sebagai pemilik sah, sita terhadap objek hak tanggungan dapat melanggar hak kepemilikan, sehingga hukum memberikan perlindungan melalui mekanisme perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*).

Dengan demikian, sita objek hak tanggungan yang masih dipersengketakan berimplikasi pada penundaan atau batalnya eksekusi, hilangnya hak preferen kreditur, serta potensi pelanggaran hak debitur dan pihak ketiga. Oleh karena itu, penerapan sita harus dilakukan secara hati-hati dan proporsional dengan memperhatikan status hukum objek jaminan demi menjamin kepastian hukum dan keadilan bagi para pihak.

1. Perlindungan Hak Kreditur

Hak kreditur sebagai pemegang hak tanggungan sangat penting karena posisi hukum mereka merupakan dasar legal bagi lembaga finansial untuk memberikan kredit dengan jaminan tanah. Perlindungan kreditur dalam konteks objek yang dipersengketakan mencakup beberapa hal penting:

a. Prioritas Hak

Kreditur pemegang hak tanggungan memiliki hak prioritas atas hasil eksekusi objek yang dijaminakan dibandingkan kreditur biasa lainnya, sehingga secara teori posisi mereka lebih kuat. Regulasi ini bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dalam transaksi kredit.

b. Perjanjian Preventif

Kreditur seringkali menggunakan klausula dalam perjanjian kredit yang mengatur mekanisme penggantian jaminan atau langkah mitigasi risiko apabila terjadi sengketa atas objek jaminan. Ini membantu menjaga ekspektasi kreditur apabila proses pengadilan berjalan panjang.

c. Pembatalan Sita oleh Pengadilan

Pengadilan Indonesia, dalam sejumlah putusan, secara tegas membatalkan sita jaminan ketika eksekusi terhadap objek hak tanggungan dilakukan di saat terdapat sengketa lain yang berkaitan dengan objek yang sama. Ini merupakan bentuk perlindungan hukum yang bertujuan untuk menyeimbangkan hak kreditur dengan prinsip keadilan.

2. Perlindungan Hak Debitur

Prinsip hukum juga harus melindungi posisi debitur, karena debitur memiliki hak kepemilikan atas objek yang menjadi jaminan selama tidak wanprestasi atau belum ada putusan hukum berkekuatan tetap yang membatalkan hak tersebut. Perlindungan terhadap debitur termasuk:

a. Hak untuk Menyelesaikan Utang Terlebih Dahulu

Debitur berhak untuk menyelesaikan kewajiban pokok dan bunga sebelum hak tanggungan dilakukan, termasuk hak untuk mengajukan keberatan atau gugatan jika objek jaminan disalahgunakan atau dilakukan secara terlalu dini/cepat.

b. Proses Sengketa Sah

Selama sengketa hukum berlangsung, debitur memiliki hak atas proses hukum yang adil dan tidak boleh kehilangan asetnya secara sepihak sebelum terdapat putusan eksekusi yang sah. Sistem hukum agraria memberikan peluang debitur untuk menantang keabsahan sertifikat atau keberadaan sengketa.

3. Perlindungan Hak Pihak Ketiga

Pihak ketiga juga sering terdampak ketika sertifikat atas objek hak tanggungan dipersengketakan, khususnya ketika pihak ketiga memiliki klaim kepemilikan atas tanah yang dijamin. Perlindungan pihak ketiga tersebut mencakup:

a. Pengakuan Kepemilikan Pihak Ketiga

Dalam beberapa kasus, pengadilan berusaha mengakui hak pihak ketiga sebagai pemilik sah atas objek yang disita, terutama ketika pihak ketiga tidak terlibat langsung dalam

PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MENETAPKAN SITA ATAS OBJEK HAK TANGGUNGAN YANG SEDANG BERSENGKETA

sengketa kredit dan memiliki bukti kuat atas hak kepemilikan mereka.

b. Larangan Sita terhadap Hak Pihak Ketiga

Aturan agraria dan putusan Mahkamah Agung menyatakan bahwa barang yang sudah dijadikan jaminan kredit kepada kreditur tidak dapat dikenai sita jaminan tambahan oleh pihak lain dan hanya dapat dikenai sita penyesuaian (*vergelijkend beslag*) guna melindungi hak pihak ketiga yang sah.

c. Legal Certainty bagi Pembeli Lelang

Pihak ketiga yang membeli objek lelang hak tanggungan juga memiliki upaya hukum yang melindungi mereka, termasuk permohonan balik nama sertifikat meskipun tanah tersebut sedang dalam sengketa, berdasarkan peraturan terkait lelang dan mekanisme administratif.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan mengenai penetapan sita terhadap objek Hak Tanggungan yang masih dalam proses sengketa perdata, dapat disimpulkan bahwa hakim dalam mengambil keputusan tidak hanya berpegang pada aturan hukum tertulis, tetapi juga mempertimbangkan kondisi dan kepentingan para pihak yang terlibat. Penetapan sita dilakukan dengan sangat hati-hati karena objek tersebut telah dibebani Hak Tanggungan yang memberikan kedudukan khusus kepada kreditor.

Keputusan hakim untuk mengabulkan atau menolak permohonan sita sangat bergantung pada kekuatan bukti, kejelasan status hukum objek sengketa, serta adanya potensi kerugian apabila sita tidak dilakukan. Hakim juga memperhatikan agar penetapan sita tidak menimbulkan kerugian yang lebih besar, khususnya terhadap kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan maupun pihak ketiga yang beritikad baik.

Adanya sita terhadap objek Hak Tanggungan yang masih disengketakan membawa konsekuensi hukum berupa pembatasan terhadap penguasaan dan peralihan objek tersebut sampai perkara memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap. Meskipun demikian, sita tidak menghapus atau menghilangkan Hak Tanggungan yang

melekat pada objek tersebut. Hak kreditor, debitor, dan pihak ketiga tetap dilindungi melalui mekanisme hukum yang berlaku sehingga tercipta keseimbangan dan kepastian hukum bagi seluruh pihak.

Saran

Hakim diharapkan dapat terus mengedepankan prinsip kehati-hatian dan keadilan dalam memutus permohonan sita terhadap objek Hak Tanggungan, dengan tetap memperhatikan perlindungan hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Putusan yang diambil sebaiknya mampu memberikan kepastian hukum tanpa mengabaikan rasa keadilan.

Bagi kreditor dan debitor, penting untuk memahami kedudukan hukum Hak Tanggungan serta akibat hukum yang dapat timbul apabila objek jaminan menjadi objek sengketa. Dengan pemahaman tersebut, para pihak dapat lebih berhati-hati dalam bertindak dan menghindari konflik hukum di kemudian hari.

Selain itu, diharapkan adanya pengaturan yang lebih jelas dan tegas mengenai sita terhadap objek Hak Tanggungan dalam sengketa perdata agar tidak menimbulkan perbedaan penafsiran di kalangan aparat penegak hukum. Hal ini penting untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat, dan mengedepankan integritas serta keadilan dalam mengambil suatu keputusan.

DAFTAR REFERENSI

Jurnal

- Afhami, S. (2021). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Atas Upaya Pihak Ketiga Untuk Meletakan Sita. *Jurnal Penegakan Hukum Indonesia*, 2(2), 315-335.
- Andri Nurwandi, S. A. (2024). Pengaruh Faktor Eksternal Terhadap Keputusan Hakim. *Mediation : Journal of Law*, 30.
- Awalia, R. N. (2023). PERTIMBANGAN HAKIM DALAM PUTUSAN PENYITAAN JAMINAN DI PENGADILAN AGAMA. *Bachelor's thesis, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta*, 55.

PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MENETAPKAN SITA ATAS OBJEK HAK TANGGUNGAN YANG SEDANG BERSENGKETA

- Fadli Daud Abdullah, R. W. (2023). Analisis Putusan Hakim Pengadilan Agama Kabupaten Cirebon pada Prosedur Eksekusi Sita Jaminan Perkara Murabahah. *Strata Social and Humanities Studies*, 75.
- Harahap, M. Yahya. (2005). Hukum Acara Perdata. Sinar Grafika, Jakarta
- Mulyani, S. (2008). PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MENETAPKAN. *eprints.ums.ac.id*, 90.
- Muzzaki, I., & Machmud, A. (2023). Prosedur Pengalihan Cessie Dalam Perspektif Hukum: Akibat Hukum Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Dan Perlindungan Debitur. *Binamulia Hukum*, 12(1), 143-159.
- Nugroho, A. S. (2013). Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet) Terhadap Sita Jaminan Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata (Study Kasus Pengadilan Negeri Surakarta). *Doctoral dissertation, Universitas Muhammadiyah Surakarta*, 105.
- Safi'i, N. M. (2023). *PELAKSANAAN SITA JAMINAN TERHADAP OBJEK SENKETA DI TANGAN PIHAK KETIGA (Dalam Perspektif Hukum Perdata dan Hukum Islam)* (Doctoral dissertation, S1 Hukum Ekonomi Syariah IAIN Syekh Nurjati Cirebon).
- Sakti, G. K., & Silviana, A. (2024). Perlindungan Hukum Pihak Ketiga Dari Asas Droit de suite Dalam Eksekusi Hak Tanggungan. *Notarius*, 17(1), 189-202.
- Sitompul, R. W., Sitorus, N., Devi, R. S., & Hamonangan, A. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan. *JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, 4(1), 95-109.
- Sri Hartini, S. W. (2017). Eksekusi putusan hakim dalam sengketa perdata di Pengadilan Negeri Sleman. *Jurnal Civics: Media Kajian Kewarganegaraan. Jurnal Civics: Media Kajian Kewarganegaraan*, 131.
- Subekti. (1984). Hukum Jaminan. Intermasa, Jakarta
- Syuhada, T. (2019). Pelaksanaan Sita Jaminan Terhadap Objek Sengketa Yang Berada Di Tangan Pihak Ketiga Dalam Penanganan Perkara Perdata. *DELEGA Jurnal Ilmu*, 49.
- Rachmadi, Takdir. (2010). Kedudukan Hak Tanggungan dalam Penyelesaian Sengketa Perdata. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum, Vol. 17, No. 3*.

Risvian, M. K., Widhiyanti, H. N., & Dewantara, R. (2022). Perlindungan hukum kreditor yang memegang hak tanggungan dalam kepailitan. *Jurnal Cakrawala Hukum*, 13(1), 29-37.

Prasetyo, Teguh. (2010). Perlindungan Hukum bagi Kreditor Pemegang Hak Tanggungan dalam Proses Peradilan Perdata. *Jurnal Mimbar Hukum*, Vol. 22, No. 2.

PULCHERRIMA, A. C. R. (2024). *Analisis Yuridis Terhadap Objek Hak Tanggungan Yang Diletakkan Sita Jaminan Diatasnya Oleh Pengadilan (Studi Putusan Nomor 43/Pdt. Bth/2023/PN Skh)* (Doctoral dissertation, Universitas Gadjah Mada).

Wibowo, Ari. (2020). Analisis Yuridis Penetapan Sita Jaminan atas Tanah yang Dibebani Hak Tanggungan. *Jurnal Hukum dan Peradilan*, Vol. 9, No. 1.

Peraturan Perundang-undangan

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

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), *Staatsblad* 1847 Nomor 23