

IMPLIKASI HUKUM SITA PERSAMAAN TERHADAP HAK TANGGUNGAN DALAM SENGKETA PERDATA: STUDI PUTUSAN MA NO. 910 K/PDT/2025

Falero Estera, Glimorava Kent Daniel Tatemba, Imelda Martinelli

Universitas Tarumanagara, Indonesia

*Corresponding Author:

faleroerafone@gmail.com

Abstract

The decision examined in this article concerns cases of default found in civil law. The decision is interesting to study because the method of seizure carried out by the panel of judges in confiscating personal assets is considered quite unique and is something rarely heard of. In the decision, the panel of judges argued that in a seizure, an asset that has been subject to a mortgage right must be subjected to an equal seizure, thereby creating a dilemma or legal ambiguity. Through the study that has been reviewed and analyzed, the author addresses the issue using a descriptive-analytical approach as the analytical tool. Based on this analysis, it is the view that conducting a seizure of property/assets that have been subject to a mortgage right will result in legal implications that, if not clarified, will create a flawed legal procedure. Thus, it can be concluded that the clarity of a seizure mechanism must be clarified so that it does not cause implications and overlaps between one another.

Keywords: Legal Implications, Breach of Contract, Mortgage Rights, Execution Equality

PENDAHULUAN

Meskipun demikian, dalam praktiknya tidak semua perjanjian dapat dilaksanakan sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat. Dalam banyak kasus, salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang diperjanjikan sehingga menimbulkan keadaan yang dikenal sebagai wanprestasi. Wanprestasi dapat terjadi dalam beberapa bentuk, seperti tidak melaksanakan prestasi sama sekali, melaksanakan prestasi tetapi tidak sesuai dengan perjanjian, terlambat dalam memenuhi prestasi, atau melakukan suatu tindakan yang menurut perjanjian seharusnya tidak dilakukan.¹ Keadaan tersebut pada akhirnya dapat memunculkan sengketa hukum antara para pihak yang pada umumnya diselesaikan melalui proses peradilan.

Dalam proses penyelesaian sengketa wanprestasi melalui pengadilan, hakim dapat melakukan penyitaan yang berdasar pada faktor internal hakim (pandangan hakim) atau faktor eksternal (kondisi sengketa dll). Namun dalam putusan perdata yang dibahas kali ini, pihak penggugat mengajukan permohonan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap harta kekayaan milik tergugat. Berdasarkan Herzien Inlandsch Reglement (H.I.R) Pasal 227 ayat 1, memerintahkan penyitaan terhadap barang milik tergugat apabila terdapat dugaan yang beralasan bahwa tergugat akan menggelapkan atau memindahtangankan harta kekayaannya.² Dan hal ini juga diperkuat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1131 yang berbunyi Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan

¹ R. Subekti, Hukum Perjanjian, Jakarta: Intermasa, 2005, hlm. 45.

² Herzien Inlandsch Reglement, Pasal 227 ayat (1).

ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu.³ Tujuan dari pengajuan sita jaminan ini adalah untuk menjamin agar harta milik tergugat tidak dialihkan, dijual, atau dipindahtangankan kepada pihak lain selama proses persidangan berlangsung. Dengan demikian, apabila gugatan penggugat dikabulkan oleh pengadilan, putusan tersebut tetap dapat dilaksanakan secara efektif karena objek yang menjadi jaminan masih berada dalam pengawasan pengadilan.⁴

Dalam putusan yang sedang kami teliti, permasalahan yang kami dapati adalah sita jaminan yang diajukan oleh penggugat tidak dapat dilakukan untuk menyita tanah yang berdasarkan **Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 25392/Jimbaran** terletak di **Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali**. Sehingga dalam kasus ini, jenis penyitaan yang dilakukan adalah sita persamaan (*vergelijkend beslag*). Sita persamaan merupakan suatu tindakan penyitaan yang dilakukan terhadap objek yang sebelumnya telah dikenakan sita atau telah memiliki beban hukum tertentu. Tujuan dari sita persamaan adalah untuk mencatat adanya kepentingan hukum dari pihak lain terhadap objek tersebut tanpa menghilangkan atau mengurangi hak pihak yang sebelumnya telah memiliki kepentingan hukum atas objek tersebut.⁵ Oleh karena itu, sifat dari sita persamaan pada dasarnya lebih merupakan pencatatan administratif agar tidak terjadi tumpang tindih kepentingan terhadap objek yang sama.

Permasalahan hukum menjadi lebih kompleks apabila objek yang akan dikenakan sita merupakan tanah yang telah dibebani dengan hak tanggungan. Hak tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah yang diberikan kepada kreditur untuk menjamin pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur pemegangnya. Ketentuan mengenai hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Melalui pengaturan tersebut, kreditur pemegang hak tanggungan memperoleh kedudukan preferen dalam hal pelunasan utang dibandingkan dengan kreditur lainnya.⁶

Dalam praktiknya, keberadaan hak tanggungan seringkali menimbulkan persoalan ketika terdapat permohonan penyitaan terhadap objek yang sama. Hal ini disebabkan karena tanah yang telah dibebani hak tanggungan pada dasarnya telah dijadikan sebagai jaminan bagi kreditur tertentu sehingga tidak dapat secara bebas dikenakan tindakan hukum lain yang dapat merugikan kepentingan kreditur pemegang hak tanggungan tersebut. Oleh sebab itu, diperlukan pengaturan yang jelas mengenai mekanisme penyitaan terhadap objek yang telah dibebani hak tanggungan agar tidak menimbulkan konflik kepentingan antara para pihak yang berkepentingan.

Permasalahan tersebut dapat dilihat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 910 K/Pdt/2025 yang berkaitan dengan sengketa wanprestasi dalam perjanjian penyediaan dana pengembangan bisnis. Dalam perkara tersebut, penggugat mengajukan permohonan penyitaan terhadap beberapa bidang tanah milik tergugat. Akan tetapi, salah satu objek tanah tersebut telah dibebani dengan hak tanggungan oleh pihak lain. Dalam pertimbangan hukumnya, Mahkamah Agung menyatakan bahwa terhadap objek tanah yang telah dibebani hak tanggungan tidak dapat langsung dikenakan sita jaminan, melainkan hanya dapat dilakukan pencatatan dalam bentuk sita persamaan.⁷

Putusan tersebut menunjukkan bahwa terdapat keterkaitan antara lembaga sita persamaan dengan hak tanggungan dalam praktik penyelesaian sengketa perdata. Hal ini juga menimbulkan implikasi hukum terhadap kedudukan para pihak, terutama berkaitan dengan perlindungan hukum bagi kreditur pemegang hak tanggungan serta pihak lain yang mengajukan penyitaan terhadap objek yang sama.

³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1131.

⁴ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2017, hlm. 281–282.

⁵ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 2013, hlm. 201.

⁶ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Pasal 1 angka 1.

⁷ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 910 K/Pdt/2025.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat diketahui bahwa penerapan sita persamaan terhadap objek yang telah dibebani hak tanggungan merupakan permasalahan hukum yang penting untuk dikaji secara lebih mendalam. Kajian ini diperlukan untuk memahami bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam menerapkan sita persamaan serta bagaimana implikasi hukumnya terhadap kedudukan para pihak dalam sengketa perdata. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Implikasi Hukum Sita Persamaan terhadap Hak Tanggungan dalam Sengketa Perdata (Studi Putusan MA Nomor 910 K/Pdt/2025)”.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang mengkaji norma hukum dalam peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan doktrin para ahli. Metode ini dipilih karena penelitian berfokus pada analisis penerapan sita persamaan terhadap objek yang dibebani hak tanggungan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 910 K/Pdt/2025.⁸ Pendekatan yang digunakan meliputi:

1. Pendekatan perundang-undangan (statute approach), dengan menelaah KUHPdata, HIR Pasal 227 ayat (1), dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sebagai dasar hukum sita dan jaminan kebendaan;⁹
2. Pendekatan kasus (case approach), melalui analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 910 K/Pdt/2025 untuk mengetahui pertimbangan hakim dan penerapan sita persamaan;¹⁰
3. Pendekatan konseptual (conceptual approach), untuk memahami konsep wanprestasi, sita jaminan, sita persamaan, dan hak tanggungan.¹¹

Bahan hukum yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer (peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan), sekunder (buku dan jurnal hukum), serta tersier (kamus hukum). Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan, dan dianalisis secara kualitatif dengan metode deskriptif dan analitis untuk menjawab rumusan masalah penelitian.¹²

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pandangan Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 910 K/Pdt/2025

Rumusan masalah pertama adalah mengenai pandangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 910 K/Pdt/2025. Untuk menjawab hal ini, perlu dianalisis secara yuridis pertimbangan hukum (ratio decidendi) yang digunakan oleh hakim dalam memutus perkara tersebut. Dalam putusan tersebut, Mahkamah Agung menegaskan bahwa objek tanah yang telah dibebani hak tanggungan tidak dapat dikenakan sita jaminan (conservatoir beslag). Hal ini didasarkan pada prinsip bahwa hak tanggungan merupakan hak jaminan kebendaan yang memberikan kedudukan preferen kepada kreditur pemegangnya.¹³

Hakim berpendapat bahwa apabila terhadap objek yang telah dibebani hak tanggungan tetap dikenakan sita jaminan, maka hal tersebut berpotensi mengganggu hak kreditur preferen, yang secara hukum telah dijamin oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.¹⁴

Selain itu, hakim juga mempertimbangkan bahwa sita jaminan memiliki sifat membekukan objek sengketa, sehingga apabila diterapkan terhadap objek yang sudah menjadi

⁸ Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2015, hlm. 13.

⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2016, hlm. 133.

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2016, hlm. 158.

¹¹ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia Publishing, 2013, hlm. 295.

¹² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 2014, hlm. 52.

¹³ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 1 angka 1.

¹⁴ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 6.

jaminan, dapat menimbulkan konflik hukum antara: kreditur pemegang hak tanggungan, dan pihak penggugat yang mengajukan sita.¹⁵

Sebagai solusi, Mahkamah Agung menggunakan konsep sita persamaan (*vergelijkend beslag*). Sita persamaan dipandang sebagai bentuk perlindungan hukum yang lebih proporsional karena hanya berfungsi sebagai pencatatan administratif terhadap objek yang sama, tanpa mengganggu hak pihak lain yang telah memiliki kepentingan hukum terlebih dahulu.¹⁶ Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa pandangan hakim dalam putusan ini didasarkan pada beberapa prinsip utama, yaitu:

1. Prinsip perlindungan kreditur preferen
2. Prinsip kepastian hukum
3. Prinsip keadilan bagi para pihak

Pendekatan ini menunjukkan bahwa hakim tidak hanya menerapkan hukum secara tekstual, tetapi juga secara kontekstual dan progresif, dengan mempertimbangkan keseimbangan kepentingan para pihak.¹⁷

Implikasi Hukum Sita Persamaan terhadap Hak Tanggungan

Implikasi hukum sita persamaan terhadap hak tanggungan merupakan aspek yang penting untuk dikaji dalam konteks hukum acara perdata, khususnya dalam perkara yang melibatkan objek yang telah dibebani jaminan kebendaan. Sita persamaan pada dasarnya muncul dalam situasi di mana suatu objek telah berada dalam status sita sebelumnya, namun terdapat pihak lain yang juga mengajukan klaim terhadap objek yang sama. Dalam kondisi demikian, pengadilan dapat menetapkan sita persamaan sebagai bentuk pengakuan atas adanya kepentingan hukum lain tanpa mengganggu status sita yang telah ada.

Dalam kaitannya dengan hak tanggungan, keberadaan sita persamaan tidak menghapus maupun mengurangi hak kreditur sebagai pemegang hak tanggungan. Hak tanggungan tetap melekat sebagai hak kebendaan yang memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur, terutama dalam hal pelunasan piutang. Kreditur tetap memiliki kewenangan untuk mengeksekusi objek jaminan apabila debitur wanprestasi, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian, sita persamaan tidak memiliki kekuatan untuk mengesampingkan sifat preferen yang melekat pada hak tanggungan.

Lebih lanjut, sita persamaan memiliki karakter yang cenderung administratif. Sita ini tidak dimaksudkan untuk menguasai atau mengamankan objek secara fisik sebagaimana halnya sita jaminan, melainkan lebih sebagai bentuk pencatatan yuridis atas adanya klaim lain terhadap objek tersebut. Oleh karena itu, keberadaan sita persamaan tidak mengubah status hukum objek secara substantif, tetapi hanya menunjukkan bahwa objek tersebut sedang berada dalam sengketa atau memiliki lebih dari satu kepentingan hukum yang melekat.

Meskipun demikian, sita persamaan tetap memiliki fungsi penting dalam memberikan perlindungan hukum kepada pihak penggugat. Dengan adanya pencatatan resmi atas klaim yang diajukan, penggugat memperoleh jaminan bahwa kepentingannya diakui dalam proses peradilan. Selain itu, status objek yang berada dalam sita persamaan juga menunjukkan bahwa objek tersebut tidak sepenuhnya bebas dari klaim hukum, sehingga dapat mencegah tindakan-tindakan yang berpotensi merugikan penggugat selama proses persidangan berlangsung.

Di sisi lain, keberadaan sita persamaan juga berpotensi menimbulkan konflik kepentingan, mengingat terdapat lebih dari satu pihak yang memiliki klaim terhadap objek yang sama. Konflik ini dapat muncul terutama dalam pelaksanaan eksekusi maupun dalam penentuan prioritas pelunasan utang. Namun, dalam sistem hukum yang berlaku, telah ditegaskan bahwa kreditur

¹⁵ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2017, hlm. 282.

¹⁶ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 2013, hlm. 201.

¹⁷ Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 910 K/Pdt/2025.

pemegang hak tanggungan tetap memiliki kedudukan yang diutamakan. Hal ini memberikan kepastian hukum sekaligus mempertegas bahwa hak tanggungan memiliki posisi yang lebih kuat dibandingkan klaim lain yang tidak memiliki dasar hak kebendaan yang sama.

Pada akhirnya, keberadaan sita persamaan dapat dipahami sebagai suatu mekanisme hukum yang berupaya menjaga keseimbangan kepentingan antara para pihak. Di satu sisi, hak kreditur tetap dilindungi secara maksimal melalui keberlakuan hak tanggungan. Di sisi lain, penggugat juga memperoleh pengakuan dan perlindungan atas klaim yang diajukannya. Dengan demikian, sita persamaan berfungsi sebagai instrumen yang mendukung terciptanya keadilan dan proporsionalitas dalam penyelesaian sengketa perdata, tanpa mengabaikan prinsip kepastian hukum.¹⁸

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 910 K/Pdt/2025 mengenai penerapan sita persamaan terhadap objek yang telah dibebani hak tanggungan, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Pandangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 910 K/Pdt/2025 menunjukkan bahwa objek tanah yang telah dibebani hak tanggungan tidak dapat dikenakan sita jaminan (*conservatoir beslag*), karena hak tanggungan merupakan hak jaminan kebendaan yang memberikan kedudukan preferen kepada kreditur pemegangnya. Oleh karena itu, untuk menghindari pelanggaran terhadap hak kreditur tersebut, hakim hanya memperbolehkan penerapan sita persamaan (*vergelijkend beslag*), yang bersifat administratif sebagai pencatatan adanya kepentingan hukum dari pihak lain tanpa mengganggu hak yang telah ada sebelumnya.
2. Implikasi hukum dari penerapan sita persamaan terhadap hak tanggungan adalah bahwa keberadaan sita persamaan tidak menghapus, mengurangi, maupun menghalangi pelaksanaan hak kreditur pemegang hak tanggungan. Kreditur tetap memiliki hak untuk mengeksekusi objek jaminan apabila debitur wanprestasi. Di sisi lain, sita persamaan memberikan perlindungan hukum bagi penggugat dengan cara mencatat adanya kepentingan hukum terhadap objek yang sama, sehingga tetap menjamin kepastian hukum dan mencegah adanya tindakan pengalihan yang merugikan pihak lain.
3. Penerapan sita persamaan dalam putusan tersebut mencerminkan upaya hakim dalam menyeimbangkan perlindungan terhadap kreditur pemegang hak tanggungan dengan kepentingan penggugat dalam sengketa perdata, sehingga tercapai asas kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan. Dengan demikian, sita persamaan berfungsi sebagai mekanisme hukum yang tepat dalam kondisi objek sengketa telah dibebani hak tanggungan.

DAFTAR PUSTAKA

- Herzien *Inlandsch Reglement*, Pasal 227 ayat (1).
- Ibrahim, Johnny. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia Publishing, 2013, hlm. 295.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1131.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2016, hlm. 133.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2016, hlm. 158.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, 2013, hlm. 201.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, 2013, hlm. 202.
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 910 K/Pdt/2025.
- Salim HS. *Hukum Jaminan*. Jakarta: RajaGrafindo, 2014, hlm. 98.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 2014, hlm. 52.

¹⁸ Putusan MA No. 910 K/Pdt/2025.

- Soekanto, Soerjono. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2015, hlm. 13.
- Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2005, hlm. 45.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Pasal 1 angka 1.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 6.
- Yahya Harahap, M. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, 2017, hlm. 281–282.
- Yahya Harahap, M. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, 2017, hlm. 283.