

**Eksekusi Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Terhadap Tanah Dan  
Bangunan Rumah Diatasnya Yang Telah Menjadi Objek Hak Tanggungan  
(Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Kepanjen)**

**SKRIPSI**

Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat

Untuk Memperoleh Gelar Kesarjanaan

Dalam Ilmu Hukum

Oleh :

**Shella Laily N. F.**

NIM. 0810110200



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN**

**UNIVERSITAS BRAWIJAYA**

**FAKULTAS HUKUM**

**MALANG**

**2012**

**LEMBAR PERSETUJUAN**

**Eksekusi Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Terhadap Tanah Dan  
Bangunan Rumah Diatasnya Yang Telah Menjadi Objek Hak Tanggungan  
(Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Kepanjen)**

Oleh :

**SHELLA LAILY N.F.**

**NIM. 0810110200**

Disetujui pada tanggal.....

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,

**Dr. Suhariningsih, S.H. SU.**

**NIP. 195005261980022001**

**Ulfa Azizah S.H., M.Kn.**

**NIP. 194906231980032001**

Mengetahui,

Ketua Bagian Hukum Perdata,

**Siti Hamidah, S.H. M.M.**

**NIP. 196606221990022001**

**LEMBAR PENGESAHAN**

**Eksekusi Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Terhadap Tanah Dan  
Bangunan Rumah Diatasnya Yang Telah Menjadi Objek Hak Tanggungan  
(Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Kepanjen)**

Oleh :

**SHELLA LAILY N.F.**

**NIM. 0810110200**

Skripsi ini telah disahkan oleh Dosen Pembimbing pada tanggal :

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,

**Dr. Suharingsih, S.H. SU.**  
**NIP. 195005261980022001**

**Ulfa Azizah S.H., M.Kn.**  
**NIP. 194906231980032001**

Ketua Majelis Penguji,

Ketua Bagian  
Hukum Perdata,

**Dr.Suharingsih, S.H. SU.**  
**NIP. 195005261980022001**

**Siti Hamidah, S.H. M.M.**  
**NIP. 196606221990022001**

Mengetahui  
Dekan,

**Dr. Sihabudin, S.H, M.H.**  
**NIP. 195912161985031001**

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

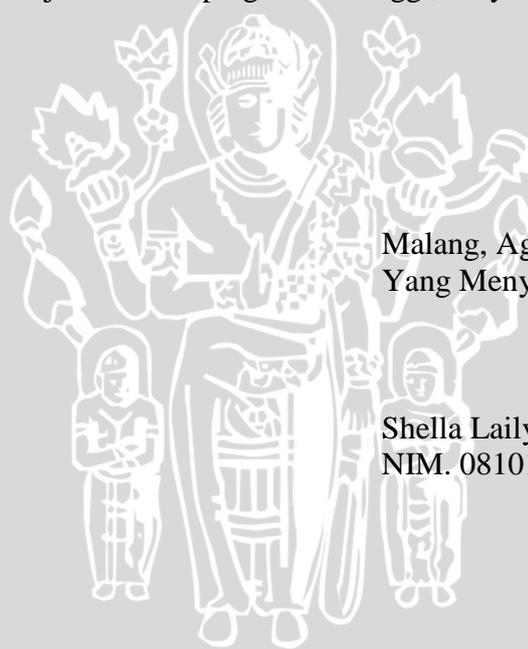
Yang Bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : Shella Laily N.F.

Nim : 0810110200

Menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini adalah asli karya penulis, tidak adakarya/data orang lain yang telah dipublikasikan, juga bukan karya orang lain dalam rangka mendapatkan gelar kesarjanaan di perguruan tinggi, selain yang diacu dalam kutipan dan atau daftar pustaka.

Demikian surat pernyataan ini saya buat, jika dikemudian hari terbukti karya ini merupakan karya orang lain baik dipublikasikan maupun dalam rangka memperoleh gelar kesarjanaan di perguruan tinggi, saya sanggup dicabut gelarkesarjanaan saya



Malang, Agustus 2012  
Yang Menyatakan,

Shella Laily N.F.  
NIM. 0810110200

## KATA PENGANTAR

Segala puji syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya, serta memeberikan kemudahan sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Skripsi dengan judul **“Eksekusi Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Terhadap Tanah Dan Bangunan Rumah Diatasnya Yang Telah Menjadi Objek Hak Tanggungan (Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Kepanjen)”**. Tidak lupa juga penulis panjatkan kepada Rasulullah Muhammad SAW. Semoga Shalawat dan Salam selalu tercurahkan kepadanya.

Penyusunan Skripsi ini diajukan untuk memenuhi syarat-syarat untuk memperoleh gelar kesarjanaan dalam Program Studi Ilmu Hukum Universitas Brawijaya Malang.

Penulis menyadari bahwa tanpa bantuan dari berbagai pihak, baik itu berupa dorongan, nasehat, saran maupun kritik yang sangat membantu dalam penyusunan, maka penulis tidak mungkin dapat menyelesaikan penyusunan Kuliah Kerja Lapangan ini. Melalui kesempatan yang baik ini penulis mengucapkan terima kasih serta penghargaan yang tulus kepada :

1. Bapak Dr. Sihabudin, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
2. Ibu Siti Hamidah, S.H., M.M., selaku Ketua Bagian Program Kekhususan Hukum Perdata.
3. Ibu Dr. Suhariningsih, S.H., SU., selaku Dosen Pembimbing utama yang telah membantu memberikan pengarahan dan bimbingan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

4. Ibu Ulfa Azizah, S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing Pendamping yang telah memberikan bimbingan dan motivasi kepada penulis.
5. Bapak H. Bambang Sasmito, S.H., M.H, selaku Ketua Pengadilan Negeri Kapanjen, Bapak Gutiarso S.H., M.H., selaku Hakim Pengadilan Negeri Kapanjen, Bapak Sigit Tjahjono, S.H., selaku Kasubag Kepanitraan Perdata Pengadilan Negeri Kapanjen, Bapak Colombus A.S, S.H., selaku Kasubag Kepegawaian Pengadilan Negeri Kapanjen, Bapak Dwi Prawiro, S.H., selaku Kasubag Umum Pengadilan Negeri Kapanjen, serta seluruh staf bagian Pengadilan Negeri Kapanjen atas waktu dan kesempatan wawancara yang telah diberikan kepada penulis serta telah membantu penulis dalam memperoleh data dan informasi yang berkaitan dengan penulisan Skripsi ini.
6. Kedua Orang Tuaku tercinta, yaitu Ayahanda Suseno dan ibunda Susilowati, adikku tersayang Novridha Shelly, serta seluruh keluarga, terima kasih untuk doa, dukungan, kasih sayang, kerja keras dan kesabarannya selama ini.
7. Raphon Fajar R.H.R. yang selalu menjadi penyemangat, memberikan doa, dukungan, bantuan, motivasi kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini.
8. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, khususnya teman-teman konsentrasi perdata murni angkatan 2008 yang tidak dapat disebutkan satu persatu.
9. Teman-teman terbaikku di 285, Falih, italia, Ranggih, Tyas, Puput, serta kakak Su, terimakasih banyak atas doa,dukungan, kesabaran,bantuan, pengertian dan kasih persahabatan yang tiada putusya.

10. Sahabat sepermainan, yaitu Novita Sari dengan segala Kebersamaannya yang telah mengisi hari-hari di Fakultas Hukum.

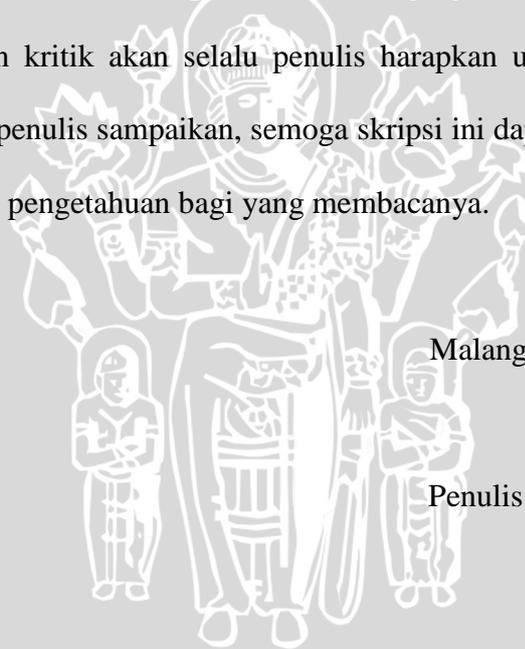
11. Semua pihak yang turut membantu dalam penyelesaian skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Semoga segala kontribusi, dukungan, bimbingan, bantuan dan keikhlasan yang telah diberikan kepada penulis selama berjalannya penyusunan skripsi ini mendapatkan balasan yang setimpal, serta senantiasa diberikan berkah, rahmat, dan hidayah dari Allah SWT.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih sangat jauh dari kesempurnaan, sehingga masukan dan kritik akan selalu penulis harapkan untuk memperbaiki skripsi ini. Akhir kata penulis sampaikan, semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan memberikan tambahan pengetahuan bagi yang membacanya.

Malang, Agustus 2012

Penulis



## DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN.....	i
LEMBAR PENGESAHAN .....	ii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI .....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI.....	vii
ABSTRAKSI .....	ix

### **BAB I            PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Manfaat Penelitian .....	8
E. Sistematika Penulisan .....	9

### **BAB II            KAJIAN PUSTAKA**

A. Kajian Tentang Sita Jaminan.....	11
1. Pengertian Sita Jaminan.....	11
2. Macam-macam Sita Jaminan .....	12
3. Alasan Serta Sahnya Sita Jaminan.....	15
4. Objek Sita Jaminan .....	17
5. Tujuan Dan Manfaat Sita Jaminan.....	19
B. Kajian Tentang Eksekusi.....	19
1. Pengertian Eksekusi .....	19
2. Asas Umum Eksekusi .....	20
3. Jenis-jenis Eksekusi .....	24

### **BAB III          METODE PENELITIAN**

A. Jenis Penelitian.....	26
B. Metode Pendekatan .....	26

C. Lokasi Penelitian.....	27
D. Jenis Data .....	27
E. Sumber Data.....	28
F. Teknik Pengumpulan Data .....	29
G. Populasi dan Sempel .....	29
H. Teknik Analisis Data .....	30
I. Definisi Operasional .....	31

#### **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian .....	32
1. Gambaran Umum Pengadilan Negeri Kepanjen.....	32
2. Struktur Organisasi Pengadilan Negeri Kepanjen .....	37
3. Penegakan Hukum Oleh Hakim dalam Sistem Peradilan Perdata. ....	44
B. Pelaksanaan Eksekusi Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Atas Tanah dan Bangunan Rumah Diatasnya yang Telah Dijaminkan di Bank Rakyat Indonesia Terhadap Kasus Putusan No. 76/ Pdt. G/ 2006/ PN. Kpj Jo Putusan No. 400/ Pdt/ 2007/ PT. Sby .....	46
1. Tata Cara Sita Jaminan .....	46
2. Pelaksanaan Eksekusi Sita Jaminan .....	59
C. Upaya yang Dapat Ditempuh Oleh Penggugat Terkait Dengan Eksekusi yang Tidak Dapat Dijalankan .....	69

#### **BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	73
B. Saran .....	74

#### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **LAMPIRAN**

## ABSTRAKSI

SHELLA LAILY N. F., Hukum Perdata Murni, Fakultas hukum Universitas Brawijaya, Juni 2012, *Eksekusi Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Terhadap Tanah Dan Bangunan Rumah Diatasnya Yang Telah Menjadi Objek Hak Tanggungan (Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Kepanjen)*, Dr. Suhariningsih, S.H. SU; Ulfa Azizah, S.H., M.Kn

Sita jaminan (*conservatoir beslag*), merupakan tindakan dari pihak penggugat dalam bentuk permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri, untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan perdata. Putusan perdata tersebut dapat berupa, menguangkan atau menjual barang debitor yang disita. Tindakan hukum ini diambil oleh pengadilan mendahului putusan. Apabila dengan putusan hakim pihak penggugat dimenangkan dan gugat dikabulkan, maka sita jaminan tersebut secara otomatis dinyatakan sah dan berharga. Sita jaminan yang telah dinyatakan sah dan berharga menurut asanya otomatis beralih menjadi sita eksekusi pada saat pekara yang bersangkutan mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap.

Metode pendekatan dalam penelitian ini menggunakan yuridis sosiologis, dengan teknik analisis data dilakukan secara deskriptif kualitatif dengan menggunakan data primer dari penelitian lapangan dan data sekunder dari studi pustaka yaitu bahan hukum.

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh kesimpulan bahwa pelaksanaan eksekusi sita jaminan (*conseervatoir beslag*) terhadap tanah dan bangunan rumah diatasnya yang telah menjadi objek hak tanggungan kredit di Bank Rakyat Indonesia atas kasus No. 76/ Pdt. G/ 2006/ PN. Kpj jo. No. 400/ Pdt/ 2007/ PT. Sby., adalah tidak dapat dilaksanakan. Berdasarkan prinsip penyitaan, penyitaan dilarang dilakukan terhadap barang yang sudah dijaminkan atau diagunkan. Sehingga pada setiap pembebanan sita jaminan, barang yang hendak diletakkan sita di atasnya harus secara murni bebas dari segala pembenanan. Namun pada kenyataannya hakim mengabulkan permohonan sita jaminan tersebut. Sehingga pada saat hendak dieksekusi, eksekusi menjadi tidak dapat dilaksanakan. Hal ini dikarenakan objek sita jaminan telah lebih dahulu diagunkan/dijaminkan kepada Bank Rakyat Indonesia dengan Hak Tanggungan.

Upaya yang dapat ditempuh oleh penggugat/pemohon sita ketika eksekusi tidak dapat dijalankan, yaitu eksekusi dapat dialihkan terhadap barang debitor yang lain yang bebas dari pembebanan agunan.

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Sebagai makhluk sosial, manusia selalu berhubungan dengan manusia lainnya. Interaksi yang terjalin dalam komunikasi tersebut tidak hanya berdimensi kemanusiaan dan sosial budaya, tetapi juga menyangkut aspek hukum, termasuk perdata. Banyak permasalahan yang berlatar belakang pada sengketa perdata yang disebabkan oleh karena salah satu pihak merasa dirugikan akibat hak-haknya dilanggar oleh pihak lain. Demi mempertahankan hak-haknya tersebut, pihak yang merasa dirugikan mengajukan gugatan agar memperoleh kembali hak-haknya yang dilanggar ke Pengadilan Negeri Untuk menentukan siapa yang benar dan berhak, diperlukan adanya suatu putusan hakim sehingga dapat diperoleh keputusan yang jelas atas sengketa yang terjadi.

Selama proses pemeriksaan perkara yang bersangkutan berlangsung, salah satu pihak (biasanya penggugat) mengajukan permohonan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) untuk menjamin pelaksanaan suatu putusan di kemudian hari dengan pertimbangan-pertimbangan tertentu, antara lain bahwa barang-barang yang menjadi objek sengketa yang pada saat itu masih dikuasai oleh tergugat agar tidak dipindah tangankan kepada orang lain atau pihak lain.

Penyitaan pada hekekatnya merupakan tindakan persiapan untuk menjamin dapat dilaksanakannya suatu putusan perdata, dengan adanya penyitaan maka debitur atau tersita kehilangan wewenangnya untuk menguasai barang yang dijadikan sebagai objek sengketa, dengan demikian tindakan-tindakan debitur untuk mengasingkan atau mengalihkan barang-barang yang disita adalah tidak sah. Sita jaminan diberlakukan tidak hanya bagi barang-barang tergugat saja, tetapi juga terhadap barang-barang bergerak milik penggugat sendiri yang ada pada penguasaan tergugat.

Perihal syarat-syarat untuk dapat diletakkannya sita jaminan telah diatur dalam pasal 227 HIR. Dari ketentuan pasal 227 HIR tersebut mengandung makna bahwa untuk mengajukan sita jaminan haruslah ada dugaan yang beralasan bahwa seseorang yang berhutang selama belum dijatuhkan putusan oleh hakim atau selama putusan belum dijalankan mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya. Apabila penggugat tidak mempunyai bukti kuat bahwa kekhawatiran tergugat akan mengasingkan barang-barangnya, maka sita jaminan tidak dilakukan. Oleh karena itu, debitur atau tersita harus didengarkan keterangannya guna mengetahui kebenaran dugaan tersebut. Hal ini sesuai dengan sebagaimana diharuskan dalam pasal 227 ayat (2) HIR, yang menyebutkan bahwa:

“Maka orang yang berhutang harus dipanggil atas perintah ketua, akan menghadap persidangan itu juga.”

Dengan demikian, bagi pihak tersita sebelumnya harus sudah dipanggil ke persidangan untuk didengar keterangannya mengenai kekhawatiran dari pihak penggugat atas dugaan pihak tergugat akan

mengasingkan barang-barang yang dijadikan sebagai objek sengketa, sebelum sita jaminan dikabulkan. Syarat tersebut ditetapkan sebagai salah satu usaha untuk mencegah penyalahgunaan kewenangan hakim di dalam persidangan agar tidak dilaksanakan sita jaminan secara serampangan, yang akhirnya hanya merupakan tindakan yang sia-sia dan tidak mengenai sasaran.

Dalam praktek peradilan, wewenang hakim untuk memeriksa debitur atau tersita boleh dikatakan tidak pernah digunakan. Pihak hakim bebas untuk menerima atau tidak terhadap permohonan sita jaminan, maka tersita harus sudah dipanggil menghadap ke persidangan untuk didengar keterangannya.

Apabila hakim telah memeriksa suatu perkara yang diajukan kepadanya, maka ia harus menyusun putusan dengan baik dan benar. Pada tahap pelaksanaan dari pada putusan ini, maka akan diperoleh suatu putusan yang *inkracht van gewijsde* (berkekuatan hukum tetap).

Terhadap putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut dapat dilanjutkan pada tahap eksekusi bilamana pihak yang kalah tidak mau memenuhi isi putusan dengan sukarela. Eksekusi atau pelaksanaan putusan ini dapat dijalankan apabila sudah ada permohonan eksekusi dari pihak yang menang dalam putusan. Pada dasarnya putusan hakim yang dapat dimohonkan eksekusi adalah putusan bersifat *condemnatoir*, atau penghukuman. Eksekusi pada hakikatnya merupakan suatu upaya hukum untuk merealisasi kewajiban pihak yang kalah dalam suatu perkara untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan pengadilan.

Namun, ada kalanya pelaksanaan eksekusi tidak dapat berjalan dengan lancar. Banyak hambatan yang merintang, baik yang berupa perlawanan fisik, psikis dari pihak yang kalah yang sampai pada tidak terpenuhinya perintah pemberian jaminan, yang ditetapkan hakim pada putusan *uitvoerbaar bij voorraad* (putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu). Sehingga dapat menimbulkan permasalahan baru.

Perkara perdata yang menjadi objek penelitian dalam tulisan ini adalah persoalan yang timbul setelah adanya Putusan atas Perkara No. 76/ Pdt. G/ 2006/ PN. Kpj jo. No. 400/ Pdt/ 2007/ PT. Sby. Secara singkat dapat diuraikan sebagai berikut: Pada tahun 2006, Tn. X atau selanjutnya disebut Penggugat, mengajukan gugatan melalui PN Kepanjen, melawan Tn. Y atau selanjutnya disebut Tergugat dengan perkara utang piutang. Dalam surat gugatan, penggugat juga mengajukan permohonan sita jaminan atas sebidang tanah Hak Milik No. 96, yang terletak di Desa Pringu, Kecamatan Bululawang, Kabupaten Malang, berikut bangunan/rumah dan segala sesuatu yang berdiri di atasnya, setempat dikenal dengan tempat tinggal tergugat Jl. Raya Pringgo 99, Malang.

Kemudian, gugatan tersebut dimenangkan oleh Penggugat. Dalam hal ini, putusan belum berkekuatan hukum tetap, karena Tergugat mengajukan upaya hukum Banding.

Kemudian, pada tahun 2007, Tergugat Tn. Y, mengajukan upaya hukum Banding, dengan perkara No. 400/ Pdt/ 2007/ PT. Sby. Sehingga semula Tergugat konvensi/ Penggugat rekonsensi menjadi Pemanding.

Sedangkan Tn. X, semula Penggugat konvensi/ Tergugat rekonsensi menjadi Terbanding.

Putusan yang diperoleh dari upaya hukum ini, adalah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kepanjen No. 76/ Pdt. G/ 2006/ PN. Kpj. Putusan ini, telah berkekuatan hukum tetap karena para pihak baik Pembanding maupun Terbanding tidak mengajukan upaya hukum Kasasi.

Dalam Kasus ini tergugat sebagai pihak yang kalah tidak bersedia melaksanakan putusan Pengadilan secara sukarela, sehingga penggugat sebagai pihak yang menang mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan yang memutuskan perkara tersebut untuk dijalankan secara paksa hal-hal yang telah disebutkan dalam amar putusan dan Ketua Pengadilan menerima permohonan tersebut. Setelah itu, tergugat diberikan peringatan (*AanManing*). *Aanmaning* merupakan tindakan dan upaya yang dilakukan oleh Ketua Pengadilan berupa teguran kepada pihak yang kalah agar ia melaksanakan isi putusan secara sukarela. *Aanmaning* dilakukan dengan melakukan panggilan terhadap tergugat dengan menentukan hari, tanggal dan jam persidangan dalam surat panggilan tersebut.

Terhadap *aanmaning* yang pertama, tergugat tidak hadir dalam sidang, sehingga tergugat dipanggil kembali untuk *aanmaning* yang kedua kalinya dan tergugat tidak juga hadir di persidangan. Karena waktu yang telah ditentukan dalam *aanmaning* sudah lewat dan ternyata tergugat tidak menjalankan putusan, dan tidak mau menghadiri panggilan sidang peringatan tanpa alasan yang sah, maka Ketua Secara *ex officio* Ketua Pengadilan dapat

langsung mengeluarkan surat penetapan perintah eksekusi kepada Panitera/Jurusita.

Ketika Panitera atau Jurusita yang melaksanakan eksekusi datang ke tempat objek barang yang di eksekusi, yaitu sebidang tanah Hak Milik No. 96, yang terletak di Desa Pringu, Kecamatan Bululawang, Kabupaten Malang, berikut bangunan/rumah dan segala sesuatu yang berdiri di atasnya, setempat dikenal dengan tempat tinggal tergugat Jl. Raya Pringgo 99, Malang barulah diketahui bahwa objek tersebut telah dijaminan atas hutang tergugat pada Bank Rakyat Indonesia dan telah diikat hak tanggungan, bahkan sebelum gugatan masuk ke pengadilan. Diketahui bahwa objek tersebut telah dijadikan jaminan kredit dan telah diikat hak tanggungan pada tanggal 19 September 2005, sedangkan gugatan baru terdaftar pada tanggal 6 September 2006.

Prinsip hukum jaminan bahwa hak preferen dari Kreditor pemegangnya (Kreditor Preferen) terhadap harta kekayaan yang telah sah diikat oleh suatu hak jaminan kebendaan adalah diutamakan (*droit de preference*), prinsip hukum jaminan mana antara lain ditegaskan dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan. Konsekuensi dari berlakunya prinsip hukum ini adalah jika dilakukan eksekusi penjualan atau eksekusi lelang atas harta kekayaan tersebut, maka Kreditor Preferen lah yang berhak untuk pertama kali mengambil uang hasil eksekusinya hingga terlunasnya tagihan piutangnya dan jika masih terdapat sisanya, maka barulah itu menjadi bagian dari kreditur-kreditur lainnya dalam hal ini adalah pihak penggugat. Bila terjadi hal demikian, bagaimana dengan pelaksanaan putusan hakim yang dimenangkan

penggugat, maka sita jaminan tersebut secara otomatis dinyatakan sah dan berharga, serta berubah menjadi *eksekutorial beslag*.

Hendaknya hakim harus dapat menentukan perlu tidaknya atas penyitaan barang-barang apa saja serta memperhatikan benar kepentingan kedua belah pihak dan bukan kepentingan pemohon atau termohon saja, dan selalu berpegang teguh pada ketentuan-ketentuan yang diatur di dalam pasal 227 ayat (2) HIR sebagai dasar hukum untuk dapat diletakkannya sita jaminan.

Dalam praktek peradilan, diharapkan sekali bahwa pelaksanaan sita jaminan dapat berjalan dengan sebagaimana mestinya dengan berpedoman pada dasar hukum formilnya yang diatur dalam HIR. Tentunya peraturan-peraturan yang terdapat dalam HIR telah mengandung makna yang menjamin rasa keadilan dan kepastian hukum. Hakim dalam mengambil keputusan diharapkan pula mempertimbangkan hal-hal yang tidak merugikan kedua belah pihak serta bertindak adil.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang sebagaimana telah diuraikan maka permasalahan yang akan dikemukakan adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan eksekusi sita jaminan terhadap tanah dan bangunan rumah di atasnya yang telah menjadi objek Hak tanggungan kredit di Bank Rakyat Indonesia terhadap kasus putusan No. 76/ Pdt. G/ 2006/ PN. Kpj jo. No. 400/ Pdt/ 2007/ PT. Sby ?

2. Apa upaya yang dapat ditempuh oleh penggugat apabila eksekusi tidak dapat dijalankan?

### C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengkaji dan mengetahui pelaksanaan eksekusi sita jaminan terhadap tanah dan bangunan rumah di atasnya yang telah menjadi objek Hak tanggungan kredit di Bank Rakyat Indonesia terhadap kasus putusan No. 76/ Pdt. G/ 2006/ PN. Kpj jo. No. 400/ Pdt/ 2007/ PT. Sby.
2. Untuk mengetahui upaya-upaya yang dapat ditempuh oleh penggugat apabila eksekusi tidak dapat dijalankan.

### D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan antara lain :

1. Secara Teoritis
  - a. Untuk memberikan sumbangan pemikiran dalam perkembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan hukum perdata pada khususnya.
  - b. Untuk menambah pengembangan ilmu hukum di bidang Hukum Acara Perdata yang berkaitan dengan sita jaminan.
2. Secara Praktis
  - a. Bagi penulis, diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran untuk memperluas khasanah berfikir tentang masalah sita jaminan.

- b. Bagi akademisi, dapat menjadi masukan yang berguna tentang sita jaminan, khususnya eksekusi sita jaminan terhadap tanah dan bangunan rumah di atasnya yang telah menjadi objek hak tanggungan.
- c. Bagi praktisi hukum, dapat sebagai masukan yang berguna mengenai permasalahan-permasalahan yuridis yang secara umum timbul akibat tindakan hukum yang dilakukan oleh debitur ataupun pihak ketiga yang bekepentingan.
- d. Bagi masyarakat, memberikan informasi dan pengetahuan secara langsung ataupun tidak langsung kepada masyarakat mengenai eksekusi sita jaminan terhadap tanah dan bangunan rumah di atasnya yang telah menjadi objek hak tanggungan kredit bank.

#### **E. Sistematika Penulisan**

Untuk memperoleh gambaran secara menyeluruh tentang isi pembahasan dan penulisan mengenai penelitian ini, maka penulis membagi secara sistematis dalam lima bab dengan perincian:

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Merupakan pengantar dari keseluruhan penulisan yang memuat latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

#### **BAB II KAJIAN PUSTAKA**

Memuat uraian secara konseptual mengenai landasan teori, pendapat para ahli dan informasi lainnya yang dijadikan pendukung

dalam mengerjakan penulisan dan proses pengolahan data meliputi kajian tentang sita jaminan dan kajian tentang eksekusi.

### **BAB III METODE PENELITIAN**

Dalam bab ini diuraikan tentang jenis penelitian, metode pendekatan, lokasi penelitian, populasi dan sampel, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data, teknik analisis data, serta definisi operasional variabel.

### **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

Bab ini merupakan pokok pembahasan hasil penelitian dan permasalahan yang diangkat dalam penelitian, diawali dengan menjelaskan gambaran umum lokasi penelitian dan struktur organisasi Pengadilan Negeri Kepanjen, kemudian menganalisa hasil penelitian mengenai pelaksanaan eksekusi sita jaminan terhadap tanah dan bangunan rumah di atasnya yang telah menjadi objek Hak tanggungan kredit Bank Rakyat Indonesia, serta upaya-upaya yang dapat dilakukan oleh penggugat apabila eksekusi tidak dapat dilaksanakan.

### **BAB V PENUTUP**

Bab ini merupakan bab akhir dari keseluruhan penulisan yang berisi tentang kesimpulan yang merupakan hasil dari kegiatan penelitian. Bab ini juga menyertakan saran-saran yang mungkin diperlukan bagi penelitian lebih lanjut mengenai masalah-masalah baru yang berkaitan dengan permasalahan dalam penulisan ini dan menjadi masukan bagi lembaga yang bersangkutan.



## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### A. Kajian Tentang Sita Jaminan

##### 1. Pengertian Sita Jaminan

Sita jaminan (*conservatoir beslag*) merupakan upaya untuk menjamin pelaksanaan suatu putusan di kemudian hari, barang-barang milik tergugat baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak selama proses berlangsung, terlebih dahulu disita dengan lain perkataan bahwa barang-barang tersebut lalu tidak dapat dialihkan, diperjualbelikan atau dengan jalan lain dipindahtangankan kepada orang lain.<sup>1</sup>

Kata *conservatoir* berasal dari kata "*conserveren*", yang artinya menyimpan, makna dari kata *conservatoir beslag* ialah untuk menyimpan hak seseorang. Hal ini dimaksudkan untuk menjaga supaya penggugat tidak dirugikan oleh perbuatan tergugat. Maksudnya, adalah dengan diletakkannya penyitaan pada suatu barang, berarti barang tersebut dibekukan dan tidak dapat dialihkan atau dijual kepada orang lain. Dilakukan atau tidaknya sita jaminan, mempunyai makna yang penting, lebih-lebih pada dewasa ini, di mana lembaga pelaksanaan putusan terlebih dahulu "tidak berfungsi". Oleh karena itu, sita jaminan hendaknya selalu dimohon, agar diletakkan terutama dalam perkara-perkara besar.

---

<sup>1</sup> Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oerip Kartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, (Bandung : Mandar Maju, 1989), hal. 73

Dalam perundang-undangan, ketentuan sita jaminan diatur dalam Pasal 227 juncto Pasal 197 HIR atau Pasal 261 jo Pasal 206 RBG. Pasal 227 ayat (1) HIR menyebutkan: “Atas surat permintaan orang yang berkepentingan, bolehlah Ketua Pengadilan Negeri memberi perintah supaya disita barang-barang milik tergugat atau orang yang berhutang, baik barang yang tidak bergerak dan atau barang yang bergerak untuk menjamin hak dan kepentingan orang yang memasukkan permintaan tersebut”. Maksud dari pasal tersebut adalah, bahwa tindakan hukum supaya yang berhak tidak dirugikan oleh perbuatan curang pihak tergugat, yaitu jika ada dugaan-dugaan yang beralasan, bahwa pihak yang digugat itu ada niat untuk menggelapkan atau melarikan barang-barang tersebut, dan tidak dapat dinikmati penggugat. Selain itu, bukan hanya barang-barang tergugat saja yang dapat disita, demikian juga halnya terhadap barang bergerak milik penggugat sendiri yang ada dalam kekuasaan tergugat dapat pula diletakkan sita jaminan. Sita ini dinamakan sita *revindicatoir*.

## 2. Macam-macam Sita Jaminan

Ada banyak jenis sita jaminan, namun secara umum dikenal dua jenis :

### a) Sita jaminan terhadap harta benda milik tergugat (*conservatoir beslag*)

Sita ini dilakukan terhadap harta benda milik debitur. Kata *conservatoir* sendiri berasal dari *conserveren*, yang berarti menyimpan, dan *conservatoir beslag* menyimpan hak seseorang.

Maksud sita jaminan ini, adalah agar terdapat suatu barang tertentu yang nantinya dapat dieksekusi sebagai pelunasan utang tergugat.

b) Sita jaminan terhadap harta benda milik penggugat sendiri (Sita *Revindicatoir*)

Berbeda dari *conservatoir beslag*, dikenal juga sita terhadap harta benda penggugat/pemohon sendiri, yang ada dalam kekuasaan orang lain (termohon/tergugat). Sita jaminan ini bukanlah untuk menjamin suatu tagihan berupa uang, melainkan untuk menjamin suatu hak kebendaan dari pemohon. Sita ini terbagi menjadi dua, yaitu Sita *revindicatoir* (Pasal 226 HIR, Pasal 260 Rbg) dan Sita marital (Pasal 823 dan Pasal 823j Rv). *Revindicatoir* berarti mendapatkan, dan kata sita *revindicatoir* mengandung pengertian menyita untuk mendapatkan kembali (barang yang memang miliknya). Sita marital hanya dikenal dalam proses perceraian, dalam hal istri meminta agar barang-barang dalam perkawinan disita untuk mencegah suami menjual atau mengalihkannya.

Sudikno Mertokusumo, membedakan sita jaminan menjadi 2 (dua) macam, yaitu: <sup>2</sup>

a) Sita jaminan terhadap barang miliknya sendiri

1) Sita *revindicatoir* (Pasal 226 HIR, 260 Rbg)

Pemilik barang bergerak yang barangnya ada di tangan orang lain dapat diminta, baik secara lisan maupun tertulis kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat orang yang

<sup>2</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta:Liberty, 2002), hal. 58.

memegang barang tersebut tinggal, agar barang tersebut disita. Barang bergerak yang disita harus dibiarkan ada pada pihak tersita untuk disimpannya, atau dapat juga barang tersebut disimpan di tempat lain yang patut.

Akibat hukum dari pada sita *revindicatoir*, ialah bahwa pemohon atau penyita barang tidak dapat menguasai barang yang telah disita, sebaiknya yang terkena sita dilarang untuk mengasingkan.

Apabila gugatan penggugat dikabulkan, maka dalam dictum putusan, sita *revindicatoir* itu dinyatakan sah dan berharga dan diperintahkan agar barang yang bersangkutan diserahkan kepada penggugat, sedangkan kalau gugatan ditolak, maka sita *revindicatoir* yang telah dijalankan itu dinyatakan dicabut.

## 2) Sita marital (Pasal 823 – 823 j Rv)

Sita marital bukanlah untuk menjamin suatu tagihan uang atau penyerahan barang, melainkan menjamin agar barang yang disita tidak dijual. Jadi fungsinya adalah untuk melindungi hak pemohon selama pemeriksaan sengketa perceraian di pengadilan berlangsung antara pemohon dan lawannya, dengan menyimpan atau membekukan barang-barang yang disita, agar jangan sampai jatuh di tangan pihak ketiga.

Barang yang dapat disita secara marital, ialah baik barang bergerak dari kesatuan harta kekayaan atau milik isteri maupun barang tetap dari kesatuan harta kekayaan (Pasal 823 Rv).

b) Sita jaminan terhadap barang milik debitur

- 1) Sita *conservatoir* atas barang bergerak milik debitur (Pasal 227 jo Pasal 197 HIR, Pasal 261 jo Pasal 208 Rbg).
- 2) Sita *conservatoir* atas barang tetap milik debitur (Pasal 227, 197, 198, 199 HIR, Pasal 261, 208, 214 Rbg).
- 3) Sita *conservatoir* atas barang bergerak milik debitur yang ada di tangan pihak ketiga (Pasal 728 Rv, 197 ayat (8) HIR, Pasal 211 Rbg).
- 4) Sita *conservatoir* terhadap kreditur (Pasal 75 a Rv).
- 5) Sita gadai atau *panbeslag* (Pasal 751 – 756 Rv).
- 6) Sita *conservatoir* atas barang-barang debitur yang tidak mempunyai tempat tinggal yang dikenal di Indonesia atau orang asing bukan penduduk Indonesia (Pasal 757 Rv).
- 7) Sita *conservatoir* atas pesawat terbang (Pasal 763 h – 763 k Rv).

### 3. Alasan Serta Sahnya Sita Jaminan

a) Alasan Sita Jaminan

Hakim berwenang menyita barang berperkara atau harta milik tergugat berdasarkan Pasal 227 jo Pasal 197 HIR atau Pasal 261 jo Pasal 206 Rbg. Kurang cermat atau kurang hati-hati di dalam mengabulkan permohonan sita jaminan sering terjadi peletakan sita

jaminan kurang tepat atau tidak dapat dipertanggungjawabkan dari segi hukumnya. Dalam Pasal 227 HIR tidak memuat alasan yang terperinci dan mengandung maksud yang luas, tetapi alasan sita jaminan tampaknya sangat sederhana. Alasan-alasan tersebut adalah:

- 1) Adanya persangkaan yang beralasan
- 2) Tergugat akan menggelapkan barang-barangnya
- 3) Dengan maksud menjauhkan barang-barang itu dari kepentingan penggugat.
- 4) Sebelum keputusan belum berkekuatan hukum yang tetap.

Jadi hal-hal tersebut di atas adalah merupakan alasan pengabulan sita jaminan yang harus dipenuhi oleh hakim. Semua unsur-unsur alasan itu merupakan satu kesatuan yang tidak terpisah antara yang satu dengan yang lain, sekalipun inti alasan terletak pada unsur “Tergugat akan menggelapkan barang-barangnya” dengan tujuan untuk merugikan kepentingan pihak penggugat.

b) Sahnya Sita Jaminan

Untuk sah dan mengikatnya suatu penyitaan haruslah berdasarkan pada Pasal 198 HIR atau 213 Rbg. Adapun maksud yang terkandung dalam Pasal 198 HIR atau Pasal 213 Rbg tersebut disimpulkan sebagai berikut:

- 1) Sita itu harus didaftar, dengan menyebutkan jam, hari, bulan, tahun.

- 2) Petugas pelaksana sita, memberi perintah kepada Kepala Desa untuk mengumumkan penyitaan tersebut agar diketahui oleh umum atau khalayak ramai.

Kedua unsur tersebut merupakan syarat mutlak, untuk sah dan mengikat kepada semua pihak termasuk pihak ketiga dari suatu penyitaan. Tanpa kedua unsur tersebut, maka penyitaan itu tidak mempunyai kekuatan hukum. Sehingga dengan sendirinya penyitaan itu menjadi hampa dan tidak dapat benar-benar menjamin pihak penggugat apabila gugatannya dimenangkan.

#### 4. Objek Sita Jaminan

Pada sita jaminan, yang dapat menjadi obyek sita adalah:

- 1) barang bergerak milik debitur
- 2) barang tetap milik debitur, dan
- 3) barang bergerak milik debitur yang berada di tangan orang lain (pihak ketiga).

Penyitaan juga hanya dilakukan terhadap barang-barang yang nilainya diperkirakan tidak jauh melampaui nilai gugatan (nilai uang yang menjadi sengketa), sehingga nilai sita seimbang dengan yang digugat. Perlu dicatat juga bahwa Mahkamah Agung pernah membatalkan sita jaminan karena nilai barang yang disita melebihi nilai utang yang menjadi pokok perkara.

Pasal 197 ayat (9) HIR menentukan, bahwa : “Panitera atau orang yang ditunjuk sebagai gantinya, hendaklah membiarkan atau

meninggalkan barang yang disita dalam keadaan semula di tempat mana barang tersebut disita.” Dalam hal ini, hak dan penguasaan serta pengusahaan barang yang disita tidak bersifat mutlak terlepas dari tangan tergugat sekalipun barang tergugat telah disita atas perintah hakim, tetapi hak milik atas barang tersebut masih tetap berada di tangan tergugat, sampai ada putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, namun penguasaan tersebut harus dilaporkan atau diberitahukan kepada pihak kepolisian, tujuannya adalah agar barang tersebut tidak dilarikan orang. Oleh karena itu, agar tidak terjadi kesalahpahaman penafsiran maupun penyalahgunaan, perlu diketahui acuan yang tepat dan proporsional memberlakukan barang sitaan. Acuan yang harus dijadikan pedoman hakim terhadap perlakuan barang sitaan adalah:

a) Sita jaminan semata-mata hanya sebagai jaminan

Istilah, maksud dan esensi sita jaminan, harta yang disita, ditujukan untuk menjamin gugatan penggugat, agar gugatan itu tidak illusoir.

b) Hak atas benda sitaan tetap dimiliki tergugat

Sekalipun barang yang disita telah dirampas atas perintah hakim, hak milik atas barang tersebut masih tetap berada di tangan tergugat sampai putusan dieksekusi. Akan tetapi anggapa yang salah sering terjadi yang menyatakan bahwa sita jaminan bersifat melepaskan hak milik tergugat atas barang yang disita sejak tanggal berita acara sita jaminan ditetapkan.

c) Penguasaan benda sitaan tetap dipegang tergugat

Sejalan dengan pendapat yang menyatakan bahwa hak milik atas benda sitaan tidak lepas dari tangan tergugat, maka penguasaan atas benda sitaan tetap berada di tangan tergugat.

## 5. Tujuan Dan Manfaat Sita Jaminan

Tujuan utama sita jaminan agar tergugat tidak memindahkan atau membebankan hartanya kepada pihak ketiga. Inilah salah satu tujuan sita jaminan, menjaga keutuhan keberadaan harta terperkara atau harta kekayaan tergugat selama proses pemeriksaan perkara berlangsung sampai perkara memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap. Dengan perintah penyitaan atas harta tergugat atau harta sengketa, secara hukum telah terjamin keutuhan keberadaan barang yang disita.<sup>3</sup>

## B. Kajian Tentang Eksekusi

### 1. Pengertian Eksekusi

Pengertian eksekusi menurut Retno Wulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata yang menyatakan bahwa “Eksekusi adalah tindakan paksaan oleh pengadilan terhadap pihak yang kalah dan tidak mau melaksanakan putusan secara sukarela”.<sup>4</sup>

Pendapat yang sama dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo yang menyatakan “Pelaksanaan putusan/eksekusi ialah realisasi daari

<sup>3</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata, Permasalahan dan Penerapan Consevatoir Beslag (Sita Jaminan)*, (Jakarta:Sinar Grafika, 1997), hal. 8

<sup>4</sup> Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Op. cit*, hal 130

kewajiban pihak yang bersangkutan untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan tersebut”.<sup>5</sup>

Sejalan dengan pendapat tersebut, M. Yahya Harahap mengemukakan bahwa eksekusi sebagai tindakan hukum yang dilakukan oleh Pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara merupakan aturan dan tatacara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara. Oleh karena itu, eksekusi tiada lain daripada tindakan yang berkesinambungan dari keseluruhan proses hukum acara perdata. Eksekusi merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dari pelaksanaan tata tertib beracara yang terkandung dalam HIR atau RBG. Setiap orang yang ingin mengetahui pedoman aturan eksekusi harus merujuk ke dalam aturan perundang-undangan dalam HIR atau RBG.<sup>6</sup>

Berdasarkan pemaparan diatas dapat diketahui bahwa pengertian eksekusi tidak hanya menjalankan putusan hakim saja namun eksekusi juga mencakup upaya kreditor merealisasi haknya secara paksa karena debitor tidak mau secara sukarela memenuhi kewajibannya.

## 2. Asas Umum Eksekusi

Asas-asas umum eksekusi:<sup>7</sup>

- 1) Menjalankan Putusan yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap

<sup>5</sup> Sudikno Mertokusumo, *Op. cit*, hal. 206

<sup>6</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2005), hal. 1

<sup>7</sup> *Ibid*, hal. 6

a. Pada prinsipnya, hanya putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang dapat "dijalankan". Sehingga pada dasarnya putusan yang dapat dieksekusi adalah :

a) Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*res judicata*);

b) Karena hanya dalam putusan yang telah berkekuatan hukum terkandung wujud hubungan hukum yang tetap (*fixed*) dan pasti antara pihak yang berperkara;

c) Disebabkan hubungan hukum antara pihak yang berperkara sudah tetap dan pasti :

(i) Hubungan hukum tersebut mesti ditaati, dan

(ii) Mesti dipenuhi oleh pihak yang dihukum (pihak Tergugat)

d) Cara menaati dan memenuhi hubungan hukum yang ditetapkan dalam amar putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap :

(i) Dapat dilakukan atau dijalankan secara "sukarela" oleh pihak Tergugat, dan

(ii) Bila enggan menjalankan secara "sukarela", hubungan hukum yang ditetapkan dalam putusan harus dilaksanakan "dengan paksa" dengan bantuan "kekuatan umum"

Dengan demikian eksekusi merupakan tindakan paksa yang dilakukan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum guna menjalankan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Selama putusan belum memperoleh kekuatan hukum tetap, putusan belum dapat dijalankan. Eksekusi baru berfungsi sebagai tindakan hukum yang sah dan memaksa, terhitung sejak tanggal putusan memperoleh kekuatan hukum tetap dan pihak Tergugat (yang kalah) tidak mau menaati dan memenuhi putusan secara sukarela.

b. Pengecualian terhadap asas umum

Beberapa pengecualian yang dibenarkan undang-undang yang memperkenankan eksekusi dapat dijalankan di luar putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, antara lain:

- a) Pelaksanaan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (berdasarkan Pasal 180 ayat 1 HIR atau Pasal 191 ayat 1 RBG);
- b) Pelaksanaan putusan provisi, (berdasarkan Pasal 180 ayat 1 HIR atau Pasal 191 ayat 1 RBG, maupun Pasal 54 dan 55 RV);
- c) Akta Perdamaian, (berdasarkan Pasal 130 HIR atau Pasal 154 RBG);
- d) Eksekusi terhadap Grosse Akta, (berdasarkan Pasal 224 HIR atau Pasal 258 RBG);
- e) Eksekusi Hak Tanggungan (HT) dan Jaminan Fidusia (JF), (berdasarkan Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak

Tanggung dan Undang-undang No. 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia).

2) Putusan tidak dijalankan secara sukarela

Eksekusi dalam suatu perkara baru tampil dan berfungsi apabila pihak Tergugat tidak bersedia menaati dan menjalankan putusan secara sukarela. Keengganan Tergugat menjalankan pemenuhan putusan secara sukarela akan menimbulkan konsekuensi hukum berupa tindakan paksa yang disebut "eksekusi".

3) Putusan yang dapat di eksekusi bersifat *condemnatoir*

Hanya putusan yang bersifat *condemnatoir* yang bisa dieksekusi, yakni putusan yang amar atau diktumnya mengandung unsur "penghukuman".<sup>8</sup> Putusan yang amar atau diktumnya tidak mengandung unsur penghukuman, tidak dapat dieksekusi atau noneksekutebel.

4) Eksekusi atas Perintah dan di Bawah Pimpinan Ketua Pengadilan Negeri.

Asas ini diatur dalam Pasal 195 ayat 1 HIR atau Pasal 206 ayat 1 RBG. Didalamnya berisi beberapa hal yang perlu dipedomani dan dijelaskan, yakni:

(1) Menentukan Pengadilan Negeri mana yang berwenang menjalankan

eksekusi putusan, yakni :

a) di Pengadilan Negeri mana perkara (gugatan) diajukan, dan

<sup>8</sup> R. Subekti, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta : BPHN, 1977), hal. 128

- b) di Pengadilan Negeri mana perkara diperiksa dan diputus tingkat pertama

Manfaat dari ketentuan ini adalah kepastian kewenangan eksekusi bertujuan menghindari saling rebutan di antara Pengadilan Negeri.

- (2) Kewenangan menjalankan eksekusi hanya diberikan kepada Pengadilan Negeri;
- (3) Eksekusi atas perintah dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri

### 3. Jenis-jenis Eksekusi

Eksekusi merupakan suatu kesatuan yang tidak pernah terpisahkan dari pelaksanaan tata tertib beracara yang terkandung dalam HIR. Menurut Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata pembagian jenis eksekusi meliputi<sup>9</sup> :

- 1) Eksekusi putusan yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang, diatur dalam Pasal 196 HIR
- 2) Eksekusi putusan yang menghukum orang untuk melakukan suatu perbuatan, diatur dalam Pasal 225 HIR Orang yang tidak dapat dipaksakan untuk memenuhi prestasi berupa perbuatan, akan tetapi pihak yang dimenangkan dapat meminta kepada hakim agar kepentingan yang akan diperolehnya dinilai dengan uang atau dengan kata lain diganti dengan eksekusi membayar sejumlah uang.

<sup>9</sup> Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Op.Cit*, hal. 130

- 3) Eksekusi Riil, tidak diatur dalam HIR, tetapi diatur dalam Pasal 1033 Rv, Eksekusi riil merupakan pelaksanaan prestasi yang dibebankan pada debitor oleh putusan hakim secara langsung.

Menurut Sudikno Mertokusumo, ada beberapa jenis pelaksanaan eksekusi antara lain:<sup>10</sup>

- 1) Eksekusi putusan yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang (Pasal 196 HIR/208 Rbg). Prestasi yang diwajibkan adalah membayar sejumlah uang
- 2) Eksekusi putusan yang menghukum orang untuk melaksanakan suatu perbuatan (Pasal 225 HIR/259 Rbg). Orang tidak dapat dipaksakan untuk memenuhi prestasi yang berupa perbuatan tetapi pihak yang dimenangkan dapat meminta pada hakim agar kepentingan yang akan diperolehnya dinilai dengan uang
- 3) Eksekusi riil. Eksekusi riil tidak diatur dalam HIR tetapi diatur dalam Pasal 133 RV. Eksekusi riil merupakan pelaksanaan prestasi yang dibebankan pada debitor oleh putusan hakim secara langsung
- 4) *Parate Executie* atau eksekusi langsung (Pasal 1155 KUHPerdara). *Parate executie* terjadi apabila seorang kreditur menjual barang-barang tertentu milik debitor tanpa mempunyai titel eksekutorial (Pasal 1155, 1175 ayat 2 BW).

---

<sup>10</sup> Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit*, hal. 206

### BAB III

## METODE PENELITIAN

#### A. Jenis Penelitian

Bila dilihat dari sudut tujuan penelitian hukum, penelitian ini dikategorikan sebagai penelitian empiris, yaitu penelitian yang membahas bagaimana hukum beroperasi dalam masyarakat, dimana penulis melakukan penelitian langsung ke lapangan untuk menanyakan apa bagaimanakah pelaksanaan eksekusi sita jaminan terhadap tanah dan bangunan rumah di atasnya yang telah menjadi objek Hak tanggungan kredit di Bank Rakyat Indonesia terhadap kasus putusan No. 76/ Pdt. G/ 2006/ PN. Kpj jo. No. 400/ Pdt/ 2007/ PT. Sby.

#### B. Metode Pendekatan

Dalam penulisan ini, penulis menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis, artinya suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan nyata masyarakat atau lingkungan masyarakat dengan maksud dan tujuan untuk menemukan fakta (*fact-finding*), yang kemudian menuju pada identifikasi (*problem-identification*) dan pada akhirnya menuju kepada penyelesaian masalah (*problem-solution*)<sup>11</sup>. Peneliti menganalisis berbagai peraturan hukum yang mempunyai hubungan dengan eksekusi sita jaminan

---

<sup>11</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : Penerbit Universitas Indonesia, 2008), hal. 10

terhadap tanah dan bangunan rumah di atasnya yang telah menjadi objek hak tanggungan kredit bank yang dipadukan dengan menelaah fakta-fakta sosial yang terkait dengan masalah dalam penelitian.

### C. Lokasi Penelitian

Dalam penelitian ini penulis memilih lokasi di Pengadilan Negeri Kabupaten Malang dengan alamat Jalan Raya Panji No. 205 Kepanjen. Sebab, berdasarkan survey awal dilokasi penelitian diperoleh data yang menunjukkan bahwa pernah terjadi kasus eksekusi sita jaminan terhadap tanah dan bangunan rumah di atasnya yang telah menjadi objek hak tanggungan kredit bank.

### D. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder.

#### 1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari obyek penelitian atau narasumber, yang dilakukan secara langsung sesuai tujuan penelitian.

#### 2. Data Sekunder

Adalah data yang diperoleh melalui dokumentasi dan penelitian kepustakaan seperti literatur, kamus, perundang-undangan, laporan penelitian, skripsi, jurnal-jurnal hukum, artikel-artikel dan juga dari internet. Dokumentasi yang dimaksudkan dalam penelitian ini adalah

data mengenai eksekusi sita jaminan terhadap tanah dan bangunan rumah di atasnya yang telah menjadi objek hak tanggungan. Dokumentasi ini dapat berupa data arsip data resmi yang berhubungan dengan penelitian .

### E. Sumber Data

#### a. Data primer

Yaitu data yang diperoleh secara langsung dari hasil penelitian di lapangan dengan melakukan wawancara langsung dengan responden.

Wawancara menggunakan teknik wawancara terbuka dengan mempersiapkan terlebih dahulu daftar pertanyaan sebagai pedoman dalam wawancara tersebut. Tetapi dalam pelaksanaan wawancara masih dimungkinkan adanya variasi-variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi ketika wawancara.

#### b. Data sekunder

Yaitu berasal dari salinan putusan kasus No. 76/ Pdt. G/ 2006/ PN. Kpj jo. No. 400/ Pdt/ 2007/ PT. Sby, beberapa buku literatur yang relevan, diantaranya dari buku literatur koleksi Perpustakaan Universitas Brawijaya, Pusat Data dan Informasi Hukum (PDIH) Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, bahan literatur lain yang berhubungan dengan penelitian melalui studi pustaka dengan mengambil data yang diperoleh secara teknis dan penelusuran situs internet maupun tulisan-tulisan dalam bentuk lain yang sesuai dengan permasalahan yang akan diteliti.

## F. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, metode yang dipergunakan dalam pengambilan data adalah:

### 1. Wawancara

Wawancara merupakan salah satu bentuk atau cara pengumpulan data komunikasi verbal atau tanya jawab secara lisan kepada hakim, panitera, dan jurusita Pengadilan Negeri Kabupaten Malang yang merupakan subyek penelitian yang berkaitan dengan permasalahan ini. Wawancara dilakukan dengan cara memperoleh keterangan langsung dari narasumber secara lisan dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang sudah disusun dalam suatu daftar pertanyaan yang telah dipersiapkan terlebih dahulu.

### 2. Studi Dokumen

Dimana merupakan studi kepustakaan, yaitu mengumpulkan dan mempelajari literatur-literatur yang relevan dengan penelitian sebagai bahan perbandingan dan kajian pustaka. Serta studi dokumentasi, dengan menggunakan teknik penelusuran data dokumentasi yang tersimpan dan didapat dari tempat penelitian.

## G. Populasi dan Sampel

### 1. Populasi

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh hakim, panitera, dan jurusita Pengadilan Negeri Kepanjen.

## 2. Sampel

Pengambilan sampel pada penelitian ini menggunakan teknik *purposive sampling*, yaitu suatu penentuan sampel penelitian secara sengaja oleh peneliti berdasarkan tujuan dan kriteria atau pertimbangan tertentu. Dengan demikian, pengambilan sampel berdasarkan pertimbangan yang mempunyai hubungan erat dengan permasalahan yang diteliti. Responden dalam penelitian ini secara keseluruhan berjumlah 4 orang, yang meliputi:

- a. Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen, 2 orang
- b. Panitera Pengadilan Negeri Kepanjen, 1 orang
- c. Jurusita Pengadilan Negeri Kepanjen, 1 orang
- d. Para pihak, 2 orang (Pemohon Eksekusi dan Termohon Eksekusi)

## H. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini bersifat deskriptif analisis, yaitu penulis memaparkan data yang diperoleh di lapangan, khususnya yang berhubungan dengan praktik yang terjadi secara faktual di lapangan terkait dengan permasalahan pada pokok bahasan selanjutnya berdasarkan data tersebut akan diinterpretasikan dan dianalisa dengan ketentuan hukum sehubungan dengan eksekusi sita jaminan yang diletakkan PN atas barang objek jaminan kredit bank.

## 1. Definisi Operasional

2. Eksekusi adalah hal menjalankan putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap dan memiliki kekuatan eksekutorial namun tidak dapat dilaksanakan sebagian karena PN meletakkan sita jaminan atas barang jaminan kredit.
3. Sita Jaminan adalah sita conservatoir yang dilakukan oleh pengadilan terhadap tanah dan bangunan rumah di atasnya yang telah menjadi objek hak tanggungan kredit Bank Rakyat Indonesia.
4. Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu atas tergugat, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Bank Rakyat Indonesia sebagai Kreditur Preferen.



## BAB IV

### HASIL DAN PEMBAHASAN

#### A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

##### 1. Gambaran Umum Pengadilan Negeri Kepanjen, Kabupaten Malang

Pengadilan Negeri Kepanjen terbentuk berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 34 tahun 2000 tentang Pembentukan Pengadilan Negeri Kepanjen. Adapun kantor Pengadilan Negeri Kepanjen berdiri di atas tanah seluas 5.250 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Panji No 205 Kepanjen Kabupaten Malang.

Sebelum berdirinya Pengadilan Negeri Kepanjen di Kabupaten Malang, Pengadilan Negeri Kepanjen memiliki 6 ( enam ) tempat sidang, yaitu:

1. Tempat sidang di kecamatan Dampit .

Berada di jalan Gunung jati, kecamatan Dampit, Kabupaten Malang, di bangun tahun 1983 DIP Tahun anggaran 1981/1982, berdiri di atas tanah seluas 1.000 M<sup>2</sup>, status tanah Hak pakai dengan sertifikat Hak pakai No.

8.

2. Tempat sidang di Kecamatan Sumbermanjing Wetan.

Berada di jalan Raya Sumbermanjing Wetan, Kabupaten Malang di bangun Tahun 1983 DIP Tahun Anggaran 1981/ 1982 berdiri di atas tanah seluas 1.000 M<sup>2</sup>, luas bangunan 250 M<sup>2</sup>, status tanah Hak pakai dengan sertifikat Hak pakai No. 1.

3. Tempat sidang di Kecamatan Pagak.

Berada di Desa Pagak, Kabupaten Malang di bangun Tahun 1983 DIP Tahun Anggaran 1981/ 1982 berdiri diatas tanah seluas 1.370 M2, luas bangunan 250 M2, status tanah Hak pakai dengan sertifikat Hak pakai No. 4.

4. Tempat sidang di Kecamatan Tumpang.

Berada di Jalan Raya Kebonsari, Kabupaten Malang di bangun Tahun 1984 DIP Tahun Anggaran 1981/ 1982 berdiri diatas tanah seluas 1.075 M2, luas bangunan 250 M2, status tanah Hak pakai dengan sertifikat Hak pakai No. 5

5. Tempat sidang di Kecamatan Pujon.

Berada di Jalan Raya Pujon Desa Pandesari Kecamatan Pujon, Kabupaten Malang di bangun Tahun 1982 DIP Tahun Anggaran 1982/ 1983 berdiri diatas tanah seluas 1.000 M2, luas bangunan 250 M2, status tanah mas ih dalam pengurusan Hak ( untuk Hak pakai )

6. Tempat sidang di Kecamatan Lawang.

Berada di Jalan Anjasmoro No. 32 Lawang, Kabupaten Malang di bangun Tahun 1984 DIP Tahun Anggaran 1982/ 1983 berdiri diatas tanah seluas 1.000 M2, luas bangunan 250 M2, status tanah masih dalam pengurusan Hak ( untuk Hak pakai )

Dari 6 ( enam ) tempat sidang tetap ( zitting plaatsen ) tersebut diatas sampai sekarang tidak dipergunakan lagi, sebagiannya rusak dan sebagian dipinjamkan untuk di pakai Pemerintah Daerah Tingkat II

Kabupaten Malang sebagai Kantor Perwakilan Daerah Tingkat II Kabupaten Malang.<sup>12</sup>

Daerah Hukum Pengadilan Negeri Kepanjen, yaitu Pemerintah Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Malang yang di pimpin oleh seorang Bupati dibantu oleh Sekretaris Daerah sebagai Badan Eksekutif dan DPRD sebagai Badan Legislatif. Kabupaten Daerah Tingkat II Malang terletak antara 112<sup>0</sup>17",10,90" Bujur Timur dan 122<sup>0</sup>57'00,00" Bujur Timur dan antara 7<sup>0</sup>44',55,11" Lintang Selatan dan 8<sup>0</sup>26',35,45" Lintang Selatan. Dengan luas wilayah sekitar 3.347,8 Km<sup>2</sup>. Suhu udara berkisar antara 20,00<sup>0</sup> Celcius hingga mencapai 27,00<sup>0</sup> Celcius.<sup>13</sup> Secara geografis Kabupaten Daerah Tingkat II Malang berbatasan dengan:<sup>14</sup>

- Utara : Kab. Pasuruan dan Kab. Mojokerto
- Timur : Kabupaten Probolinggo, Kabupaten Lumajang
- Selatan : Samudra Indonesia
- Barat : Kabupaten Blitar dan Kabupaten Kediri

Daerah hukum Pengadilan Negeri Kabupaten Malang di Kepanjen terdiri dari 33 Kecamatan 12 Kelurahan, yaitu: Kecamatan Donomulyo; Kecamatan Kalipare; Kecamatan Pagak; Kecamatan Bantur; Kecamatan Gedangan; Kecamatan Sumbermanjing; Kecamatan Dampit terdiri dari 1 Kelurahan; Kecamatan Tirtoyudo; Kecamatan Ampel gading; Kecamatan Poncokusumo; Kecamatan Wajak; Kecamatan Turen terdiri dari 2

<sup>12</sup> Data Survey tanggal 4 April 2012, Studi Dokumentasi di Kantor Pengadilan Negeri Kepanjen Bagian Kepaniteraan Muda Hukum.

<sup>13</sup> *Ibid.*

<sup>14</sup> <http://www.malangkab.go.id> Kabupaten Malang, diakses tanggal 11 April 2012, 14.00 WIB.

kelurahan; Kecamatan Bululawang; Kecamatan Gondanglegi; Kecamatan Pagelaran; Kecamatan Kepanjen terdiri dari 4 Kelurahan; Kecamatan Sumberpucung; Kecamatan Kromengan; Kecamatan Ngajum; Kecamatan Wonosari; Kecamatan Wagir; Kecamatan Pakisaji; Kecamatan Tajinan; Kecamatan Tumpang; Kecamatan Pakis; Kecamatan Jabung; Kecamatan Lawang terdiri dari 2 Kelurahan; Kecamatan Singosari terdiri dari 3 Kelurahan; Kecamatan Karangploso; Kecamatan Dau; Kecamatan Pujon; Kecamatan Ngantang; Kecamatan Kasembon.

Adapun visi dari Pengadilan Negeri Kepanjen adalah Mewujudkan supremasi hukum melalui kekuasaan kehakiman yang mandiri, efektif, efisien serta mendapat kepercayaan publik, professional dalam memberi pelayanan hukum yang berkualitas, etis terjangkau dan biaya rendah bagi masyarakat serta mampu menjawab panggilan pelayanan publik serta misi dari Pengadilan Negeri Kepanjen adalah sebagai berikut:

1. Mewujudkan rasa keadilan sesuai dengan undang-undang dan peraturan serta keadilan masyarakat.
2. Mewujudkan peradilan yang mandiri dan independen dari campur tangan pihak lain.
3. Memperbaiki akses pelayanan dibidang peradilan kepada masyarakat.
4. Memperbaiki kualitas input internal pada proses peradilan.
5. mewujudkan institusi peradilan yang efektif, efisien, bermartabat dan dihormati
6. melaksanakan kekuasaan kehakiman yang mandiri tidak memihak dan transparan.

Adapun jumlah staf atau pegawai yang ada di Kantor Pengadilan Negeri Kepanjen, yaitu sebagai berikut :

**Tabel 1**  
**Jumlah Staf/Pegawai Pengadilan Negeri Kepanjen**

No.	Personil	Jumlah
1	Hakim	9
2	Panitera/Panitera Pengganti	22
3	Juru Sita	3
4	Tenaga Non-teknis dan Staf	26
	<b>Jumlah Total</b>	<b>60</b>

Sumber: *Data sekunder diolah, April 2012*

Secara keseluruhan jumlah staf/pegawai Pengadilan Negeri Kepanjen sebanyak 60 (enam puluh) orang. Salah satu hakim yang sudah senior ditunjuk untuk menjabat sebagai Ketua Pengadilan Negeri, dan satu hakim yang sudah senior lainnya ditunjuk untuk menjabat sebagai Wakil Ketua Pengadilan Negeri. Penunjukan Ketua dan Wakil Ketua Pengadilan Negeri didasarkan atas pangkat dan golongan serta tingkat kesenioritasannya. Hal ini disesuaikan dengan mempertimbangkan ttingkat pengalaman yang ada pada masing-masing individu dari hakim.<sup>15</sup>

<sup>15</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Bapak Sigit Tjahjono, Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Kepanjen, Tanggal 4 April 2012, diolah.

## 2. Struktur Organisasi Pengadilan Negeri Kepanjen, Kabupaten Malang

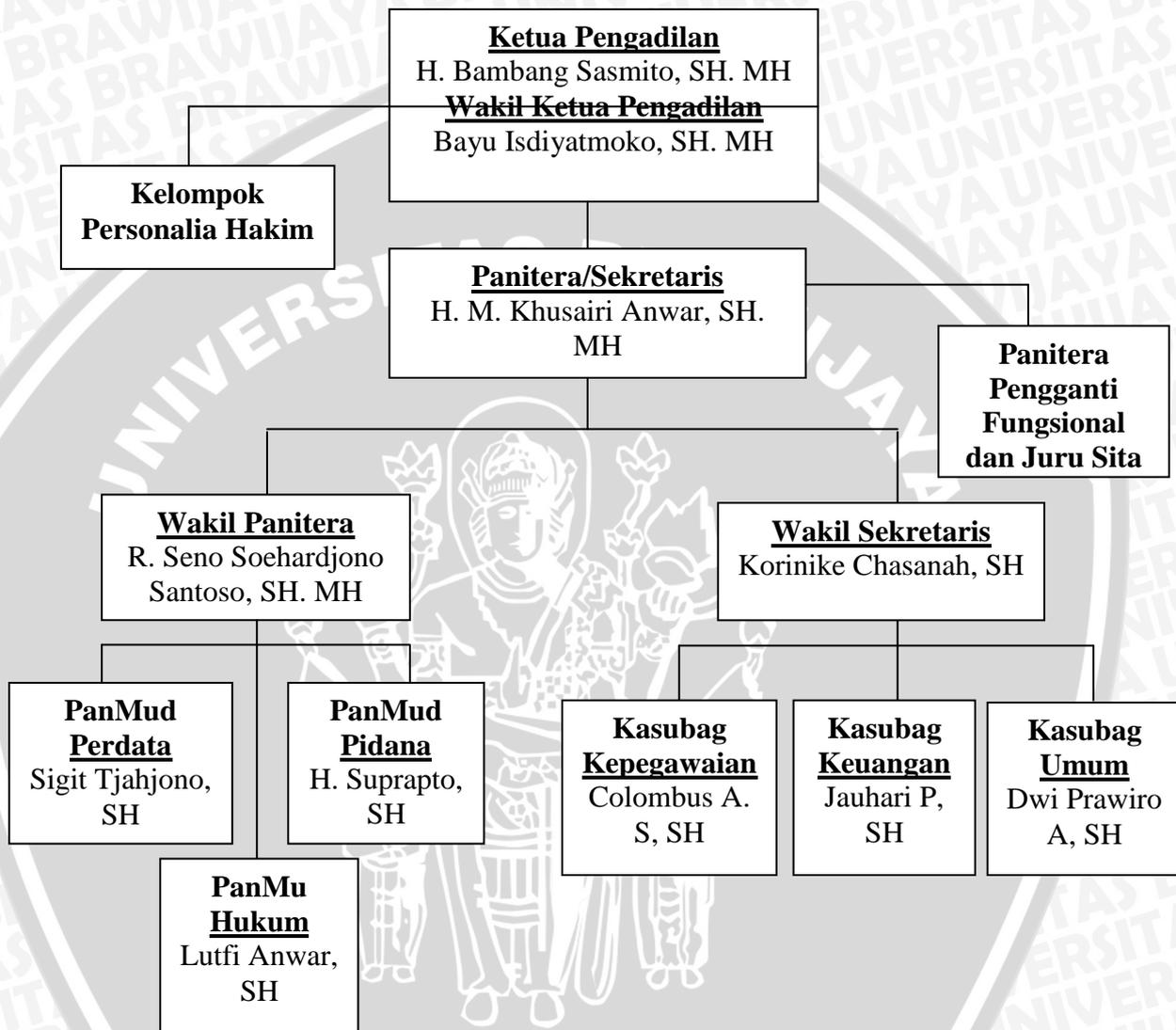
Tugas dan fungsi Pengadilan Negeri Kepanjen sebagai institusi hukum turut semakin meningkat, baik secara kuantitas maupun kualitas sejalan dengan peningkatan perkara di wilayah hukumnya. Terhadap hal ini dan kedudukannya sebagai penyelenggara kekuasaan kehakiman yang mempunyai kemandirian dan kebebasan untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan mengacu pada Undang-undang dan asas yang berlaku didalamnya.

Dalam menjalankan tugas dan fungsinya tersebut, Pengadilan Negeri Kepanjen dipimpin oleh seorang Ketua Pengadilan dan dibantu oleh seorang Wakil Ketua Pengadilan. Disamping itu, Ketua Pengadilan juga dibantu oleh seorang Panitera/Sekretaris Pengadilan yang bertanggungjawab atas bagian kepaniteraan maupun tenaga non-teknis, dimana untuk bagian kepaniteraan dipimpin oleh wakil panitera yang membawahi Kepaniteraan Muda Pidana, Kepaniteraan Muda Perdata, dan Kepaniteraan Muda Hukum serta dibantu oleh beberapa staf pada masing-masing bagian kepaniteraan. Sedangkan untuk tenaga non-teknis dipimpin oleh Wakil Sekretaris yang membawahi Sub/Urusan Kepegawaian, Sub/Urusan Keuangan, dan Sub/Urusan Umum serta dibantu oleh beberapa orang staf pada masing-masing Sub/Urusan.

Adapun bentuk struktur organisasi Pengadilan Negeri Kepanjen adalah sebagai berikut:

Bagan 1

Struktur Organisasi Pengadilan Negeri Kapanjen



Sumber: Data Sekunder Diolah, April 2012



Berdasarkan struktur organisasi pada gambar, masing-masing

jabatan mempunyai tugas sebagai berikut:<sup>16</sup>

a. Ketua Pengadilan, bertugas :

1. Menyelenggarakan administrasi keuangan perkara dan mengawasi keuangan rutin / pembangunan ;
2. Melakukan pengawasan secara rutin terhadap pelaksanaan tugas dan memberi petunjuk serta bimbingan yang diperlukan baik bagi para hakim maupun seluruh karyawan ;
3. Sebagai kawal depan Mahkamah Agung, yaitu dalam melakukan pengawasan atas :
  - a) Penyelenggaraan peradilan dan pelaksanaan tugas, para hakim dan pejabat kepaniteraan, sekretaris dan jurusita di daerah hukumnya.
  - b) Masalah-masalah yang timbul.
  - c) Masalah tingkah laku atau perbuatan hukum, pejabat kepaniteraan sekretaris, dan jurusita di daerah hukumnya.
  - d) Masalah eksekusi yang berada di wilayah hukumnya untuk diselesaikan dan dilaporkan kepada Mahkamah Agung.
4. Memberikan ijin berdasarkan ketentuan undang-undang untuk membawa keluar dari ruang kepaniteraan : daftar, catatan, risalah, berita acara serta berkas perkara ;

---

<sup>16</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Sigit Tjahjono, Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Kepanjen, Tanggal 4 April 2012, diolah.

5. Menetapkan panjar biaya perkara (dalam hal penggugat atau tergugat tidak mampu, ketua dapat mengizinkan untuk beracara secara prodeo atau tanpa membayar biaya perkara).

b. Wakil Ketua Pengadilan, bertugas :

1. Membantu Ketua dalam membuat program kerja jangka pendek dan jangka panjang, pelaksanaannya serta pengorganisasiannya ;
2. Mewakili Ketua bila berhalangan ;
3. Melaksanakan delegasi wewenang dari ketua ;
4. Melakukan pengawasan intern untuk mengamati apakah pelaksanaan tugas telah dikerjakan sesuai dengan rencana kerja dan ketentuan yang berlaku serta melaporkan hasil pengawasan tersebut kepada Ketua.

c. Para Hakim

1. Hakim pengadilan adalah pejabat yang melaksanakan tugas Kekuasaan Kehakiman. Tugas utama hakim adalah menerima, memeriksa, dan mengadili serta menyelesaikan semua perkara yang diajukan kepadanya ;
2. Dalam perkara perdata, hakim harus membantu para pencari keadilan dan berusaha keras untuk mengatasi hambatan-hambatan dan rintangan agar terciptanya peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan.

d. Tugas Kepaniteraan

1. Membantu pimpinan Pengadilan dalam membuat program kerja jangka pendek dan jangka panjang, pelaksanaan serta pengorganisasiannya ;

2. Mengatur pembaggian tugas pejabat kepaniteraan ;
3. Mengatur pembagian tugas pejabat kesekretariatan ;
4. Kedudukan Panitera merupakan unsure pembantu pimpinan Pengadilan Negeri, yaitu Ketua Pengadilan Negeri ;
5. Dengan dibantu oleh Wakil Panitera dan Panitera Muda menyelenggarakan administrasi secara cermat mengenai jalannya perkara perdata dan pidana maupun situasi keuangan perkara perdata ;
6. Dengan dibantu oleh Wakil Sekretaris dan Kepala Sub Bagian menyelenggarakan administrasi secara cermat mengenai jalannya Kepegawaian, pengawasan inventaris kantor dan keuangan Negara di dalam ruang lingkup Pengadilan ;
7. Bertanggungjawab atas pengurusan berkas perkara, putusan, dokumen, akta, buku daftar, biaya perkara, uanng titipan pihak ketiga, surat-surat bukti dan surat-surat lainnya yang disimpan di kepaniteraan ;
8. Membuat akta dan salinan putusan ;
9. Menerima dan mengirimkan berkas perkara ;
10. Melaksanakan eksekusi putusan perkara (yang telah berkekuatan tetap) yang diperintahkan oleh Ketua Pengadilan dalam jangka waktu yang ditentukan.

e. Tugas Kepaniteraan Muda Hukum

Ruang panitera muda hukum berfungsi sebagai tempat register perkara SKBRI, Naturalisasi, Advokat / Pengacara, Notaris, Register PT, CV, Yayasan,, Warmerking, dan surat Kuasa. Panitera muda hukkm

bertanggungjawab atas pembuatan semua laporan data perkara, laporan bulanan, triwulan dan tahunan.

f. Tugas Kepaniteraan Muda Perdata

Ruang panitera muda perdata merupakan tempat pendaftaran perkara perdata, termasuk perkara niaga (kepailitan, PKPU, dan Hak atas Kekayaan Intelektual), baik gugatan maupun permohonan dan menyelenggarakan administrasi dan laporan perdata perkara.

g. Tugas Kepaniteraan Muda Pidana

Ruang panitera muda pidana berfungsi sebagai tempat penyelenggaraan administrasi dan laporan perkara pidana, termasuk perkara tindak pidana hak asasi manusia.

h. Tugas Kepaniteraan Pengganti

Membantu hakim dalam persidangan perkara perdata dan pidana serta melaporkan kegiatan persidangan tersebut kepada panitera muda yang bersangkutan.

i. Sekretaris

Sekretaris Pengadilan bertugas menyelenggarakan administrasi umum Pengadilan

j. Wakil Sekretaris

Membantu tugas pokok Sekretaris.

k. Tugas Jurusita

1. Jurusita bertugas untuk melaksanakan semua perintah yang diberikan oleh Hakim Ketua Majelis;

2. Jurusita bertugas menyampaikan pengumuman-pengumuman, teguran-teguran, protes-protes, dan pemberitahuan putusan pengadilan;
3. Jurusita melakukan penyitaan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri;
4. Jurusita membuat berita acara penyitaan yang salinannya kemudian diberikan kepada pihak-pihak terkait.

#### 1. Tugas Kepala Sub Bagian

##### 1. Kepala Sub Bagian Kepegawaian

Kedudukan Kepala Bagian Kepegawaian adalah unsure pembantu sekretaris, yaitu :

- a) Menangani keluar masuknya pegawai ;
- b) Menangani pensiun pegawai ;
- c) Menangani kenaikan pangkat pegawai ;
- d) Menangani gaji pegawai ;
- e) Menangani mutasi pegawai ;
- f) Menangani tanda kehormatan ;
- g) Menangani usulan / promosi jabatan, dll.

##### 2. Kepala Sub Bagian Keuangan

Menangani masalah keuangan, baik keuangan penerimaan Negara bukan pajak, pengeluaran, anggaran, dan hal-hal yang menyangkut pengeluaran pengadilan di luar perkara pengadilan.

##### 3. Kepala Sub Bagian Umum

- a) Memberikan pelayanan guna terciptanya poses peradilan ;
- b) Menangani surat keluar masuk yang bukan bersifat perkara.

### 3. Penegakan Hukum Oleh Hakim dalam Sistem Peradilan Perdata

Pasal 1 Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman selanjutnya akan disebut dengan UUKK, menegaskan bahwa kekuasaan kehakiman adalah kekuasaan negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila, demi terselenggaranya Negara Hukum Republik Indonesia. Adapun tujuan dari kebebasan hakim dalam mengadili adalah agar pengadilan dapat menunaikan tugasnya dengan sebaik-baiknya, yakni memberikan keputusan yang semata-mata berdasarkan kebenaran, keadilan dan kejujuran. Kebebasan hakim ini memberi kewenangan kepada hakim untuk melakukan kegiatan memeriksa dan mengadili perkara secara leluasa dalam arti bebas mengadili dan memutuskan perkara yang dihadapkan kepadanya menurut persepsi dan interpretasinya.

UUKK tidak dengan secara rinci menentukan apa yang menjadi tugas hakim. Namun jika Pasal 1 UUKK dihubungkan dengan Pasal 10 UUKK yang menentukan bahwa pengadilan tidak boleh menolak untuk memeriksa, mengadili dan memutus suatu perkara dengan alasan undang-undangnya tidak lengkap atau kurang jelas, maka dapat diketahui bahwa tugas pokok hakim di pengadilan menurut UUKK adalah memeriksa, mengadili dan memutuskan suatu perkara yang diajukan kepadanya. Di samping fungsinya sebagai pejabat yang melakukan kekuasaan kehakiman untuk menegakkan hukum dan keadilan, hakim juga mempunyai fungsi untuk membentuk hukum dalam situasi undang-undang yang mengatur suatu peristiwa konkrit tidak ada atau tidak jelas.

Akhir dari tugas pokok pengadilan adalah menjatuhkan putusan atas perkara yang diajukan kepadanya. Dengan menggunakan hukum acara perdata sebagai dasar aturan, hakim pada dasarnya memberikan hak kepada orang yang dimenangkan dan kewajiban bagi yang dikalahkan. Pemberian putusan ini didasarkan kepadadalil-dalil dan alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak di persidangan. Oleh karena itu, putusan hakim disebut dengan hukum karena di samping mengatur tentang hak dan kewajiban juga bersifat mengikat bagi orang-orang yang berkepentingan.

Sehubungan dengan tahap pelaksanaan putusan tersebut, dalam setiap putusan yang hendak dijatuhkan oleh hakim dalam mengakhiri dan menyelesaikan suatu perkara, perlu memperhatikan tiga hal yang sangat esensial yaitu unsur keadilan, unsur kemanfaatan dan unsur kepastian hukum. Ketiganya harus mendapatkan perhatian yang seimbang secara profesional, meskipun dalam praktik sulit untuk mewujudkannya. Hakim harus berusaha semaksimal mungkin agar setiap putusan yang dijatuhkan itu mengandung asas tersebut diatas. Jangan sampai ada putusan hakim yang menimbulkan keresahan dan kekacauan dalam kehidupan masyarakat, terutama pencari keadilan.

Berdasarkan asas *Res judicata pro veritate habetur* maka putusan hakim harus dianggap benar sekalipun putusan itu tidak benar sampai kekuatan yang lebih tinggi membatalkannya. Persoalannya, dengan demikian masyarakat telah dikesampingkan hak-haknya untuk tetap memperoleh keadilan dan bagaimana cara melawan putusan Hakim yang dianggap tidak adil atau bahkan sewenang-wenang. Ternyata, ada hak yang diberikan oleh peraturan

perundang-undangan untuk ditempuh oleh siapapun yang merasa dikesampingkan haknya oleh putusan Hakim. Hak tersebut adalah menempuh upaya hukum, dalam hal ini verzet, darden verzet, banding, kasasi, atau peninjauan kembali. Mekanisme ini sebenarnya sudah menjadi standar dalam praktik dunia peradilan di Indonesia.

**B. Pelaksanaan Eksekusi Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Atas Tanah dan Bangunan Rumah Diatasnya yang Telah Dijamin di Bank Rakyat Indonesia Terhadap Kasus Putusan No. 76/ Pdt. G/ 2006/ PN. Kpj Jo Putusan No. 400/ Pdt/ 2007/ PT. Sby.**

Bertujuan untuk kepentingan penggugat agar terjamin haknya sekiranya gugatannya dikabulkan nanti, undang-undang menyediakan upaya untuk menjamin hak tersebut, yaitu dengan penyitaan. Penyitaan ini merupakan tindakan persiapan untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan perdata. Barang-barang yang disita untuk kepentingan kreditur (penggugat) dibekukan, ini berarti bahwa barang-barang itu disimpan untuk jaminan dan tidak boleh dialihkan atau dijual. Oleh karena itu, sebelum menguraikan mengenai Pelaksanaan eksekusi sita jaminan, terlebih dahulu penulis akan membahas mengenai tata cara sita jaminan dan kemudian pelaksanaan eksekusi sita jaminan.

**1. Tata Cara Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)**

Bentuk tata cara permohonan sita jaminan yang diajukan dalam surat gugatan. Penggugat mengajukan permohonan sita jaminan secara

tertulis dalam surat gugatan, sekaligus bersamaan dengan pengajuan gugatan pokok. Pengajuan permohonan sita jaminan dalam bentuk ini, tidak dapat dipisahkan dengan dalil gugatan atau gugatan pokok. Jika permohonan sita jaminan disatukan bersamaan dengan gugatan, perumusan permohonan sita jaminan dalam surat gugatan, biasanya mengikuti pedoman sistimatis sebagai berikut:<sup>17</sup>

- a) dirumuskan setelah uraian perumusan posita atau dalil gugat

Cara inilah yang tepat. Perumusan dalil gugat merupakan landasan. Dari landasan dalil gugat itulah layak atau tidak layak diajukan permohonan sita. Sebab dari perumusan dalil gugat serta uraian fakta dan peristiwa yang mendukung dalil gugat, akan lebih tepat dan lebih mudah dirumuskan permohonan sita serta alasan kepentingan pensitaan.

- b) permintaan pernyataan sah dan berharga biasanya diajukan pada petitum kedua

Di samping perumusan permohonan sita diakhir posita gugat permohonan itu dipertegas lagi dalam petitum gugat, yang berisi permintaan kepada pengadilan, supaya sita jaminan yang diletakkan atas harta sengketa atau harta kekayaan tergugat dinyatakan sah dan berharga.

Sita jaminan mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

2. Sita jaminan diletakkan atas harta yang disengketakan status kepemilikannya.
3. Sita jaminan juga bisa diletakkan terhadap harta kekayaan tergugat dalam sengketa utang piutang atau tuntutan ganti rugi.

---

<sup>17</sup>M. Yahya Harahap, *Op. Cit*, hal. 23

Ada suatu prinsip yang harus dipegang dalam sita jaminan, prinsip yang berhubungan dengan pelaksanaan penyitaan yang menentukan yaitu sita jaminan hanya diletakkan atas barang yang ditunjuk penggugat. Terhadap barang tertentu yang ditunjuk penggugat dalam permohonanlah yang dapat diperintahkan hakim penyitaan. Akan tetapi prinsip ini, tidak berarti mengurangi hak penggugat meminta penyitaan atas seluruh harta kekayaan tergugat, terutama dalam gugatan yang didasarkan atas hutang piutang. Namun demikian, sekalipun dalam gugatan hutang piutang penggugat berhak mengajukan permohonan penyitaan atas seluruh harta kekayaan tergugat, hakim berwenang membatasinya terhadap sejumlah harta kekayaan tergugat yang diperkirakan hakim telah mencukupi nilai besarnya hutang yang harus dibayar tergugat. Dalam penyitaan berdasar gugatan sengketa milik terhadap barang tertentu, pengabulan dan pelaksanaan sita tidak dibenarkan merembet di luar barang yang disengketakan. Pelampauan atas prinsip ini dianggap merupakan tindakan yang berlebihan terhadap pihak tergugat.

Sita jaminan hanya boleh dikabulkan dan diletakkan terhadap barang yang ditunjuk penggugat. Penunjukan diwajibkan secara jelas dan positif. Jelas mengenai sifat, letak, ukuran dengan surat-surat yang berkenaan dengan identitas barang. Positif mengenai status hak pemilikan atas barang yang menegaskan barang yang dimohonkan penyitaan adalah benar-benar milik tergugat. Penegasan tentang unsur hak milik, berkaitan dengan asas sita jaminan, yang dapat dibebani sita jaminan hanya barang hak milik tergugat. Meskipun barang berada di bawah kekuasaan tergugat, akan tetapi barang

tersebut bukan hak milik tergugat, maka barang tersebut tidak boleh dibebani dengan sita jaminan.

Sita jaminan hanya boleh satu kali diletakkan pada waktu yang sama. Hal ini sesuai dengan pendapat dari Yahya Harahap sebagai berikut: “Terhadap barang yang sama dan dalam waktu yang bersamaan hanya boleh satu kali diletakkan sita jaminan. Atau dengan kata lain, barang yang di atasnya telah diletakkan sita jaminan (*conservatori beslag*) pada waktu yang bersamaan tidak boleh disita untuk kedua kalinya.<sup>18</sup>

Prinsip yang lain yang perlu mendapat perhatian adalah asas yang melarang pensitaan terhadap barang yang sudah dijamin atau diagunkan. Sehingga pada setiap pembebanan sita jaminan, barang yang hendak diletakkan sita di atasnya harus secara murni bebas dari segala pembenanan. Barang itu harus bebas dari pensitaan serta harus bebas dari agunan.<sup>19</sup>

Dalam hal dilakukan proses permohonan sita jaminan, maka harus diperhatikan hal-hal sebagai berikut, termasuk sita jaminan :

#### 1) Syarat Pengajuan Sita Jaminan

Dalam sita ini harus ada dugaan yang beralasan bahwa tergugat sedang berupaya mengalihkan barang-barangnya untuk menghindari gugatan penggugat sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 227 HIR. Unsur dugaan yang beralasan, merupakan dasar pembenaran utama dalam pemberian sita tersebut. Oleh karena itu, debitur atau tersita harus didengarkan keterangannya guna mengetahui kebenaran dugaan

<sup>18</sup> M. Yahya Harahap, *Op. Cit*, hal. 133.

<sup>19</sup> *Ibid*, hal. 136

tersebut. Hal ini sesuai dengan sebagaimana diharuskan dalam pasal 227 ayat (2) HIR, yang menyebutkan bahwa:

Maka orang yang berhutang harus dipanggil atas perintah ketua, akan menghadap persidangan itu juga.

Sebelum permohonan sita dikabulkan hakim, hakim berhak dan berwenang memeriksa fakta-fakta tentang adanya dugaan atau persangkaan berupa petunjuk-petunjuk penggelapan yang hendak dilakukan tergugat atas barang-barang yang menjadi objek sengketa tersebut. Apabila alasan sita memang telah sesuai dengan aturan-aturan yang berlaku dan telah memenuhi unsur persangkaan hakim bahwa perlu dilakukan sita, maka permohonan sita dapat dikabulkan. Terminologi adanya dugaan beralasan menyiratkan tidak diperlukannya acara pembuktian menurut undang-undang. Hal ini ditujukan untuk melindungi hak dari tergugat juga.

Dalam kasus putusan No. 76/Pdt.G/2006/PN. Kpj jo Putusan No. 400/ Pdt. G/ 2007/ PT. Sby dengan maksud untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan dikemudian hari, maka Tn. X selaku Penggugat mengajukan permohonan sita jaminan atas barang tidak bergerak milik Tn. Y selaku Tergugat dalam surat gugatan, sekaligus bersamaan dengan pengajuan gugatan pokok tertanggal 6 September 2006 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kepanjen. Dalam kasus ini perkara yang disengketakan adalah merupakan perselisihan hutang piutang dan tuntutan ganti rugi karena wanprestasi. Menurut Penggugat, Tergugat beberapa kali melakukan transaksi pembelian pestisida dengan

Penggugat yang jika ditotal kesemuanya sebesar Rp Rp 121.952.500,- (seratus dua puluh satu juta sembilan ratus lima puluh dua ribu lima ratus rupiah).<sup>20</sup> Adapun pembayaran atas pembelian tersebut Tergugat memberikan cek mundur bank BCA kepada Penggugat. Sesuai dengan jatuh tempo pada cek yang diterima oleh maka Penggugat datang ke Bank BCA Malang untuk mencairkan semua cek mundur pembayaran tersebut, tetapi setelah dicairkan ternyata semua cek mundur tersebut ditolak oleh pihak bank dengan alasan dana dalam rekening Tergugat tidak mencukupi. Tergugat berjanji akan segera membayar secara tunai tagihan tersebut sesuai dengan pernyataan yang dibuatnya pada tanggal 4 Maret 2005, namun pada kenyataannya Tergugat tidak menepati waktu pembayaran tersebut. Dengan demikian Tergugat dianggap wanprestasi. Pada tahun 2005 Penggugat melaporkan Tergugat kepada pihak yang berwajib, baru setelah adanya laporan tersebut Tergugat membayar sebagian pembelian barang-barang pestisida tersebut, yaitu sebesar Rp 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah). Kekurangan pembayarannya sebesar Rp 46. 952.500,- (empat puluh enam juta sembilan ratus lima puluh dua ribu lima ratus rupiah) dan Tergugat berjanji untuk melunasi semua pembayaran tersebut, namun hingga diajukannya gugatan ini, Tergugat belum membayar/menyelesaikan kewajibannya. Sehingga perbuatan Tergugat telah merugikan Penggugat.

Dengan sita jaminan ini diharapkan kemenangan penggugat nantinya tidak sia-sia sehingga kemenangan penggugat ada suatu

---

<sup>20</sup> Hasil Wawancara dengan Tn. X, Penggugat/Pemohon Eksekusi, Tanggal 6 April 2012, diolah

materinya, yakni barang yang disita tersebut dapat di eksekusi melalui penjualan lelang untuk apabila Tergugat yang kalah tidak mau melaksanakan putusan secara sukarela.

Mengenai penerapan pasal 227 ayat (2), wewenang hakim untuk memeriksa debitur atau tersita dapat dikatakan tidak digunakan. Penulis mengkaji bahwa dalam putusan tidak disebutkan dasar pertimbangan hakim dalam mengabulkan permohonan sita jaminan.

## 2) Pemohon Sita Jaminan

Pihak yang berhak untuk mengajukan permohonan sita jaminan adalah kreditur. Dalam kasus putusan No. 76/Pdt.G/2006/PN. Kpj jo Putusan No. 400/ Pdt. G/ 2007/ PT, Tn. X sebagai kreditur berhak mengajukan permohonan sita jaminan untuk melindungi kepentingannya dari dugaan adanya itikad buruk tergugat sehingga gugatan menjadi tidak ilusioner pada saat putusan telah berkekuatan hukum tetap.

## 3) Objek Sita Jaminan

Pada sita Jaminan, yang dapat menjadi obyek sita adalah:

- a) Barang bergerak milik debitur
- b) Barang tetap milik debitur, dan
- c) Barang bergerak milik debitur yang berada di tangan orang lain (pihak ketiga).

Berkenaan dengan objek sita jaminan, hal-hal penting yang perlu diperhatikan dalam penanganannya berdasarkan SEMA RI No. 5 Taun 1975 Tanggal 09 Desember 1975, yaitu :

- Barang yang disita nilainya jangan melampaui nilai gugat

- Barang yang disita didahulukan benda yang bergerak, jika tidak mencukupi baru benda yang tidak bergerak
- Barang yang disita tetap dalam penguasaan/pemeliharaan sitersita
- Perhatikan ketentuan pasal 198 dan 199 HIR/213 dan 214 RB mengenai benda-benda tetap yang harus dicatat dalam register di Pengadilan Negeri dan tembusan berita acara harus disampaikan kepada Kantor Pertanahan Setempat.

Dalam kasus putusan No. 76/Pdt.G/2006/PN. Kpj jo Putusan No. 400/ Pdt. G/ 2007/ PT yang disita adalah barang tetap milik Debitur/Tergugat, yaitu sebidang tanah beserta bangunan rumah diatasnya yang terletak di Jl. Raya Pringgu No. 99 Kec. Bululawang, Malang. Dalam hal ini nampaknya hakim kurang proporsional dalam memperkirakan nilai objek sita jaminan karena barang yang disita nilainya melampaui nilai gugatan (nilai uang yang menjadi sengketa). Penyitaan seharusnya dilakukan terhadap barang-barang yang nilainya diperkirakan tidak jauh melampaui nilai gugata, sehingga nilai sita seimbang dengan yang digugat. Perlu diketahui juga bahwa Mahkamah Agung pernah membatalkan sita jaminan karena nilai barang yang disita melebihi nilai utang yang menjadi pokok perkara.

Kewajiban penggugat sehubungan dengan penunjukan barang yang diminta untuk disita, mengandung unsur :

- a) menjelaskan sifat, letak dan ukuran barang
- b) mengemukakan surat yang berkenaan dengan identitas barang (bukti surat barang)

c) penegasan positif status barang adalah milik tergugat

Kewajiban tersebut tidak mutlak penggugat harus menyebut atau mengajukan surat identitas atau surat bukti barang. Apabila penggugat mampu menjelaskan unsur sifat, letak dan ukurannya, sudah dianggap cukup dan ditambah unsur penegasan yang positif bahwa barang yang ditunjuk milik tergugat, atau dapat menegaskan barang tersebut di bawah kekuasaan tergugat, sehingga unsur positif penegasan hak milik atas barang, dapat diperlunak bahwa barang yang dimintanya untuk disita berada di tangan dan di bawah kekuasaan tergugat.

Pada diri hakim tidak ada kewajiban hukum untuk mencari dan menemukan identitas atau rincian barang yang menjadi objek sita. Hal ini adalah mutlak kewajiban penggugat. Oleh karena itu, sangat mustahil bagi penggugat meminta hakim mencari dan menemukan identitas barang yang hendak disita, karena penyitaan adalah untuk kepentingan penggugat maka dialah yang mesti menyebut identitasnya secara terang dan pasti.

Karena dalam kasus ini yang disita jaminan adalah tanah, maka harus dilihat dengan seksama, bahwa tanah tersebut adalah milik Tergugat dan luas serta batas-batasnya harus disebutkan dengan jelas. Dengan memperhatikan SEMA No. 89/K11018/M/1962, tertanggal 25 April 1962, untuk menghindari salah sita, hendaknya Kepala PN memerintahkan kepada juru sita agar melakukan penyitaan di tempat dimana barang-barang itu terletak dengan mencocokkan batas-batasnya dan dengan disaksikan oleh Kepala Desa.

Dalam gugatan hanya disebutkan bahwa harta kekayaan Tergugat yang dimohonkan sita adalah sebidang tanah beserta bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jl. Raya Pringgu No. 99 Kec. Bululawang, Malang. Penggugat tidak menjelaskan lagi secara rinci luas serta batas-batasnya. Bahkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat di Pengadilan tidak termasuk surat atau sertipikat hak milik yang menegaskan bahwa objek tersebut milik Tergugat. Bukti-bukti tertulis yang diajukan oleh penggugat untuk membuktikan gugatannya sebagai berikut :

- 1) Foto copy sesuai aslinya Surat Tanda Penerimaan Laporan No. Pol. STPL/116.A/X/2005/Polres Batu (bukti P-1);
- 2) Foto copy sesuai aslinya Nota No. 34147 senilai Rp. 17.800.00,- (bukti P-2);
- 3) Foto copy sesuai aslinya Nota No. 34303 senilai Rp. 6.322.500,- (bukti P-3);
- 4) Foto copy sesuai aslinya Nota No. 34624 senilai Rp. 20.045.000,- (bukti P-4);
- 5) Foto copy sesuai aslinya Nota No. 34307 senilai Rp. 30.435.000,- (bukti P-5);
- 6) Foto copy sesuai aslinya Nota No. 35287 senilai Rp. 46.850.000,- (bukti P-6);
- 7) Foto copy sesuai aslinya Surat Tanda Penerimaan Barang Bukti No. Pol. STPB/79.A/XI/2005/Reskrim (bukti P-7);

- 8) Foto copy sesuai aslinya bilyet giro BCA KCU-Malang senilai Rp. 9.000.000,- (bukti P-8);
- 9) Foto copy sesuai aslinya Surat Keterangan Penolakan dari BCA cabang pembantu Batu senilai Rp. 9.000.000,- (bukti P-9);
- 10) Foto copy sesuai aslinya Bilyet Giro BCA KCU-Malang senilai Rp. 8.800.000,- (bukti P-10);
- 11) Foto copy sesuai aslinya Bilyet Giro BCA KCU-Malang senilai Rp. 20.045.000,- (bukti P-11);
- 12) Foto copy sesuai aslinya Surat Keterangan Penolakan dari BCA cabang pembantu Batu senilai Rp. 20.045.000,- dan Rp. 8.800.000,- (bukti P-12);
- 13) Foto copy sesuai aslinya Bilyet Giro BCA-KCU Malang senilai Rp. 6.322.500,- (bukti P-13);
- 14) Foto copy sesuai aslinya Bilyet Giro BCA-KCU Malang senilai Rp. 30.935.000,- (bukti P-14);
- 15) Foto copy sesuai aslinya Surat Keterangan Penolakan dari BCA cabang pembantu Batu senilai Rp. 30.935.000,- dan Rp. 6.322.500,- (bukti P-15);
- 16) Foto copy sesuai aslinya Bilyet Giro BCA-KCU Malang senilai Rp. 46.850.000,- (bukti P-16)
- 17) Foto copy sesuai aslinya Surat Keterangan Penolakan dari BCA cabang pembantu Batu senilai Rp. 46.850.000,-(bukti P-17)
- 18) Foto copy sesuai aslinya Surat Pernyataan dari Tn. Y (Tergugat) tanggal 4 Maret 2005 (bukti P-19);

Dari semua alat bukti tertulis yang diajukan oleh penggugat, tidak terdapat surat atau sertifikat hak milik yang menegaskan bahwa objek tersebut milik Tergugat.

4) Yurisprudensi Mahkamah Agung Mengenai Sita Jaminan

Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, yaitu Putusan Mahkamah Agung RI No. 1326 K/SIP/19981, tanggal 9 Agustus 1982 dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 394 K/Pdt/1984, tanggal 5 Juli 1985, menyatakan bahwa terhadap barang-barang milik tergugat yang sudah dijaminan sebagai barang agunan pada suatu Bank, tidak dibenarkan untuk dilakukan sita Jaminan, artinya terhadap tanah dan bangunan yang berada di atasnya yang telah lebih dahulu diagunkan/dijaminan kepada Bank dengan Hak Tanggungan maka sita jaminan tidak dapat diletakkan atas tanah dan bangunan tersebut.

Dalam kasus ini, Pengadilan Negeri Kepanjen telah meletakkan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan rumah di atasnya yang telah menjadi objek Hak tanggungan kredit Bank Rakyat Indonesia dan telah menyatakan bahwa sita jaminan tersebut adalah sah dan berharga. Hal ini diperkuat dengan putusan banding di Pengadilan Tinggi Surabaya yang menyatakan sita jaminan yang telah diletakkan sebagaimana dalam Berita Acara Sita Jaminan adalah sah dan berharga.

Secara umum sumber kekeliruan memang berasal dari pihak penggugat karena penggugat wajib menunjukkan dan memberikan data yang menjelaskan identitas, letak barang dan status kepemilikan barang tergugat. Berdasarkan data-data tersebut, pengadilan mengeluarkan perintah penyitaan

terhadap barang-barang milik tergugat yang ditunjuk oleh penggugat, namun dalam hal ini hakim melakukan kesalahan karena mengbulkan sita jaminan padahal penggugat hanya menyebutkan letak barang yang dianggap milik tergugat tanpa disertai bukti kepemilikan tergugat atas barang tersebut.

Terkait dengan barang milik tergugat yang ditunjuk oleh penggugat adalah sebidang tanah dan bangunan rumah di atasnya, maka dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 227 (3) jo Pasal 198 dan Pasal 199 HIR atau pasal 261 jo pasal 213 dan Pasal 214, dalam hal tanah yang disita sudah terdaftar/bersertifikat, penyitaan harus didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional. Dengan demikian harusnya diketahui bahwa objek tersebut telah diikat hak tanggungan, karena setiap tanah yang terikat jaminan hak kebendaan juga harus didaftarkan. Tapi pada akhirnya hakim tetap menyatakan bahwa sita jaminan tersebut sah dan berharga.

Berdasarkan pemaparan di atas maka dapat dilihat bahwa pelaksanaan sita jaminan terhadap kasus putusan No. 76/ Pdt. G/ 2006/ PN. Kpj jo. No. 400/ Pdt/ 2007/ PT. Sby, telah salah penerapan hukumnya dan mengabaikan asas-asas penyitaan serta syarat-syarat sita jaminan dalam mengabulkan permohonan sita jaminan atas objek yang telah terikat hak tanggungan.

## **2. Pelaksanaan Eksekusi Sita Jaminan**

Putusan hakim adalah kesimpulan akhir yang diambil oleh Majelis Hakim yang diberi wewenang untuk itu dalam menyelesaikan atau mengakhiri suatu sengketa antara para pihak-pihak yang berpekerda dan

diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum. Apabila hakim telah memeriksa suatu perkara yang diajukan kepadanya, maka ia harus menyusun putusan dengan baik dan benar. Pada tahap pelaksanaan dari pada putusan ini, maka akan diperoleh suatu putusan yang berkekuatan hukum tetap. Terhadap putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut dapat dilanjutkan pada tahap eksekusi. Menurut M. Yahya Harahap, Eksekusi merupakan tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara, merupakan aturan dan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara. Oleh karena itu eksekusi tiada lain daripada tindakan yang bersinambungan dari keseluruhan proses Hukum Acara Perdata. Eksekusi merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dari pelaksanaan tata tertib beracara yang terkandung dalam HIR/Rbg.<sup>21</sup>

Adapun ketentuan mengenai pelaksanaan putusan atau eksekusi diatur mulai Pasal 195 sampai Pasal 224 HIR atau Pasal 206 sampai Pasal 258 Rbg. Namun pada saat sekarang, tidak semua ketentuan pasal-pasal itu berlaku efektif. Yang masih betul-betul berlaku terutama Pasal 195 sampai Pasal 208 dan Pasal 224 HIR atau Pasal 206 sampai pasal 240 dan Pasal 258 Rbg. Sedang Pasal 209 sampai 223 HIR atau Pasal 242 sampai Pasal 257 Rbg yang mengatur tentang "sandera" (*gijzeling*), tidak lagi diperlakukan secara efektif.<sup>22</sup>

Disamping itu, terdapat lagi Pasal 180 HIR atau Pasal 191 Rbg yang mengatur tentang pelaksanaan putusan "serta merta" (*uitvoerbaar bij voorraad*) atau *provisionally enforceable (to have immediate effect)*, yakni

<sup>21</sup> M. Yahya Harahap, *Op. Cit*, hal. 1

<sup>22</sup> *Ibid*, hal 2

pelaksanaan putusan segera dapat dijalankan lebih dahulu sekalipun putusan yang bersangkutan belum memperoleh kekuatan hukum tetap.<sup>23</sup>

Namun, pembahasan berdasarkan pasal-pasal tersebut sama sekali tidak terlepas dari peraturan lain seperti yang terdapat dalam asas-asas hukum, yurisprudensi, maupun praktik peradilan sebagai alat pembantu memecahkan penyelesaian masalah eksekusi yang timbul dalam konkreto. Misalnya eksekusi mengenai barang hipotek dan Hak Tanggungan, yang dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan yang diatur dalam KUHPerdara maupun UUPA No. 5 tahun 1960 dan UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Kemudian aturan yang tidak kalah penting dalam ruang lingkup eksekusi adalah Peraturan Lelang No. 189 tahun 1908 (Vendu Reglement St. 1908/No. 189).<sup>24</sup>

Pada prinsipnya eksekusi merupakan tindakan paksa yang dilakukan Pengadilan dengan bantuan kekuatan umum, guna menjalankan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Eksekusi baru berfungsi sebagai tindakan hukum yang sah dan memaksa, terhitung:

- Sejak tanggal putusan memperoleh kekuatan hukum tetap, dan
- Pihak tergugat (yang kalah) tidak mau menaati dan memenuhi putusan secara sukarela.

Pada dasarnya ada dua bentuk eksekusi ditinjau dari segi sasaran yang hendak dicapai oleh hubungan hukum yang tercantum dalam putusan pengadilan. Adakalanya sasaran yang hubungan hukum yang hendak dipenuhi sesuai dengan amar atau diktum putusan, yaitu melakukan suatu

<sup>23</sup> *Ibid*, hal 5

<sup>24</sup> *Ibid*, hal 5

“tindakan nyata”, sehingga eksekusi semacam ini disebut “eksekusi riil”. Adakalanya hubungan hukum yang mesti dipenuhi sesuai dengan amar putusan melakukan “pembayaran sejumlah uang”, sehingga eksekusi ini disebut “eksekusi pembayaran uang”.<sup>25</sup>

Terkait dengan eksekusi pembayaran sejumlah uang hakim menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang. Prestasi yang diwajibkan adalah membayar sejumlah uang. Pembayaran sejumlah uang tersebut bersumber dari penghukuman pembayaran utang. Apabila Tergugat tidak melunasi pembayaran sejumlah uang yang dihukumkan kepadanya secara sukarela, terbuka kewenangan pengadilan menjalankan putusan secara paksa melalui eksekusi dengan penjualan lelang harta kekayaan Tergugat di depan umum. Dari hasil penjualan lelang, dibayarkanlah kepada pihak Penggugat sesuai dengan jumlah yang disebutkan dalam amar putusan. Terhadap harta kekayaan tergugat yang hendak di lelang tersebut terlebih dahulu dilakukan sita eksekusi (*executorial beslag*). Akan tetapi, tahap sita eksekusi menurut hukum dapat dilampaui apabila dalam perkara telah diletakkan sita jaminan terhadap harta kekayaan tergugat. Sita jaminan menurut asasnya otomatis menjadi sita eksekusi, apabila telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Oleh karena sita jaminan otomatis mempunyai kekuatan hukum *executorial beslag*, dengan demikian tidak ada lagi diperlukan tahap proses *executorial beslag*.<sup>26</sup>

Mengenai pelaksanaan sita eksekusi sita jaminan, oleh karena sita jaminan berubah wujudnya menjadi sita eksekusi maka apabila tenggang

---

<sup>25</sup> *Ibid*, hal. 23

<sup>26</sup> *Ibid*, hal. 70

masa *aanmaning* dilampaui, Ketua Pengadilan Negeri langsung mengeluarkan surat perintah “Penjualan lelang” terhadap barang-barang dalam berita acara sita jaminan tanpa harus melakukan sita eksekusi.

Pelaksanaan eksekusi sita jaminan yang penulis teliti didasarkan pada kasus putusan No. 76/Pdt.G/2006/PN. Kpj jo Putusan No. 400/ Pdt. G/ 2007/ PT. Sby, apakah dalam pelaksanaannya telah memenuhi asas-asas umum eksekusi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yakni Hukum Acara Perdata (HIR), antara lain:

1) Menjalankan Putusan yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap

Sifat putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap adalah tidak ada lagi upaya hukum dalam bentuk putusan tingkat pertama, bisa juga dalam bentuk putusan tingkat banding dan kasasi. Sifat dari putusan yang berkekuatan hukum tetap adalah *litis finiri opperte*, maksudnya tidak bisa disengketakan lagi oleh para pihak yang berperkara.

Dengan keluarnya Putusan No. 76/Pdt.G/2006/PN. Kpj jo Putusan No. 400/ Pdt. G/ 2007/ PT. Sby maka perkara perdata tersebut telah berkekuatan hukum tetap dan telah tertutup upaya hukum biasa.

2) Putusan tidak dijalankan secara sukarela

Pada prinsipnya, pelaksanaan putusan atau eksekusi sebagai tindakan paksaan menjalankan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, baru merupakan pilihan hukum apabila pihak yang kalah (Tergugat) tidak mau memenuhi isi putusan secara sukarela (Pasal 196 HIR dan Pasal 207 Rbg). Seorang tergugat (pihak yang kalah) dianggap tidak mau menjalankan putusan secara sukarela terhitung sejak

tanggal ”peringatan (aanmaning)” dilampaui. Sejak dilampauinya tanggal peringatan tersebut, saat itulah definitif berlakunya upaya eksekusi. Sebelum tanggal itu lewat, tindakan eksekusi masih berada dibawah tindakan menjalankan putusan secara sukarela.

Mengenai tenggang waktu peringatan pasal 196 HIR, menentukan batas maksimal, yakni paling lama 8 (delapan) hari. Dari batas maksimal tersebut, Ketua Pengadilan Negeri boleh memberi batas kurang dari batas masa peringatan tersebut, seperti misalnya dua atau lima hari. Maksudnya adalah agar dalam batas waktu yang diberikan, tergugat masih diberi kesempatan untuk menjalankan putusan secara sukarela, sehingga bila waktu yang diberikan terlewati maka putusan dapat dieksekusi dengan paksa.

Dalam hal ini pihak yang kalah dalam Putusan No. 76/Pdt.G/2006/PN. Kpj jo Putusan No. 400/ Pdt. G/ 2007/ PT. Sby tidak mau menjalankan putusan dengan sukarela karena telah melampaui tanggal peringatan. Dengan kronologis sebagai berikut: <sup>27</sup>

- (1) Permohonan Eksekusi disampaikan oleh pihak pemohon eksekusi atas putusan No. 76/Pdt.G/2006/PN. Kpj jo Putusan No. 400/ Pdt. G/ 2007/ PT. Sby kepada Ketua Pengadilan Negeri Kapanjen.
- (2) Kemudian Ketua Pengadilan Negeri Semarang mengeluarkan surat penetapan No. 26/Pdt. Eks/2008. PN. Kpj, yang isinya agar menemui Ketua Pengadilan Negeri Kapanjen, guna ditegur dan diperingatkan agar supaya dalam jangka waktu yang ditentukan Undang-undang

---

<sup>27</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Bapak Sigit Tjahjono, Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Kapanjen, Tanggal 4 April 2012, diolah.

yaitu selama lamanya 8 (delapan) hari setelah terguran guna memenuhi putusan Pengadilan Negeri Kapanjen No. 76/Pdt.G/2006/PN. Kpj jo Putusan No. 400/ Pdt. G/ 2007/ PT. Sby.

(3) Setelah ditegur dan atau diperingatkan Termohon Eksekusi tidak juga melaksanakan maka Ketua Pengadilan Negeri Kapanjen mengeluarkan Penetapan No. 145/ Pdt.G/2008/PN. Kpj jo No. 26/Pdt. Eks/2008 PN. Kpj yang merupakan Perintah Eksekusi. Surat perintah eksekusi tersebut berisi perintah penjualan lelang atas objek milik termohon eksekusi yang telah di sita jaminan, yaitu sebidang tanah beserta bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jl. Raya Pringgu No. 99 Kec. Bululawang, Malang.

### 3) Putusan yang dieksekusi bersifat Condemnatoir

Hanya putusan yang bersifat Condemnator yang bisa dieksekusi, yaitu putusan yang amarnya atau diktum nya mengandung unsur "penghukuman". Yang dapat dijadikan indikator penentuan suatu putusan bersifat Condemnatoir antara lain :

- a) Menghukum atau memerintahkan "menyerahkan" suatu barang,
- b) Menghukum atau memerintahkan "pengosongan" sebidang tanah atau rumah,
- c) Menghukum atau memerintahkan "membagi",
- d) Menghukum atau memerintahkan "melakukan" suatu perbuatan tertentu,
- e) Menghukum atau memerintahkan "penghentian" suatu perbuatan atau keadaan,

- f) Menghukum atau memerintahkan melakukan "pembayaran" sejumlah uang,
- g) Menghukum atau memerintahkan untuk "membongkar",
- h) Menghukum atau memerintahkan untuk "tidak melakukan sesuatu".

Dengan demikian, Putusan yang dijatuhkan Majelis Hakim atas perkara perdata tersebut telah memenuhi ciri-ciri putusan Condemnatoir, yaitu adalah menjatuhkan penghukuman bagi pihak yang kalah.

Pada putusan Putusan No. 76/ Pdt. G/ 2006/ PN. Kpj jo. No. 400/ Pdt/ 2007/ PT. Sby, adalah menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kapanjen yang berupa :

"Menghukum Tergugat untuk membayar hutang kepada Pengggugat sebesar Rp. 44.975.000,- (Empat puluh empat juta sembilan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dan menghukum Tergugat untuk membayar kerugian kepada Pengguagt sebesar 1,5 % dari hutang pokoknya Rp. 44.975.000,- setiap bulan terhitung sejak bulan September 2004 sampai seluruh hutang Tergugat dibayar lunas

- 4) Eksekusi dilakukan atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri

Hal ini diatur dalam Pasal 195 ayat (1) HIR, yaitu:

- a) Menentukan Pengadilan Negeri yang berwenang menjalankan putusan atau eksekusi. Pedoman menentukan kewenangan tersebut didasarkan pada faktor :
  - (a) Pengadilan Negeri dimana gugatan di daftarkan,

(b) Pengadilan Negeri dimana perkara diperiksa dan diputus pada tingkat pertama

Atas, faktor tersebut maka Pengadilan Negeri yang berwenang adalah Pengadilan Negeri Kapanjen, sebagai tempat kedua gugatan tersebut didaftarkan sekaligus diperiksa dan diputus.

- b) Kewenangan Menjalankan eksekusi hanya diberikan kepada Pengadilan Negeri, yakni Pengadilan Negeri Kapanjen.
- c) Eksekusi atas Perintah dan dibawah Pimpinan Ketua Pengadilan Negeri.

Ketua Pengadilan Negeri berwenang untuk memerintahkan eksekusi dan memimpin jalannya eksekusi, merupakan kewenangan formal secara *ex officio*, yang dapat dijelaskan sebagai berikut :

- (a) Ketua Pengadilan Negeri memerintahkan dan memimpin jalannya eksekusi
- (b) Kewenangan memerintah dan memimpin eksekusi yang ada pada Ketua Pengadilan Negeri adalah secara *ex officio*
- (c) Perintah eksekusi dikeluarkan Ketua Pengadilan Negeri berbentuk "Surat Penetapan"
- (d) Yang diperintahkan menjalankan eksekusi ialah Penitera atau Juru Sita Pengadilan Negeri.

Secara keseluruhan dari pemaparan tersebut diatas dapat diketahui kronologis peristiwa hukum dari kedua perkara tersebut adalah sebagai berikut:<sup>28</sup>

- (1) Permohonan Eksekusi disampaikan oleh pihak pemohon eksekusi atas putusan No. 76/Pdt.G/2006/PN. Kpj jo Putusan No. 400/ Pdt. G/ 2007/ PT. Sby kepada Ketua Pengadilan Negeri Kepanjen.
- (2) Kemudian Ketua Pengadilan Negeri Semarang mengeluarkan surat penetapan No. 26/Pdt. Eks/2008. PN. Kpj, yang isinya agar menemui Ketua Pengadilan Negeri Kepanjen, guna ditegur dan diperingatkan agar supaya dalam jangka waktu yang ditentukan Undang-undang yaitu selama lamanya 8 (delapan) hari setelah terduga guna memenuhi putusan Pengadilan Negeri Kepanjen No. 76/Pdt.G/2006/PN. Kpj jo Putusan No. 400/ Pdt. G/ 2007/ PT. Sby.
- (3) Setelah ditegur dan atau diperingatkan Termohon Eksekusi tidak juga melaksanakan maka Ketua Pengadilan Negeri Kepanjen mengeluarkan Penetapan No. 145/ Pdt.G/2008/PN. Kpj jo No. 26/Pdt. Eks/2008 PN. Kpj yang merupakan Perintah Eksekusi. Surat perintah eksekusi tersebut berisi perintah penjualan lelang atas objek milik termohon eksekusi yang telah di sita jaminan, yaitu sebidang tanah beserta bangunan rumah diatasnya yang terletak di Jl. Raya Pringgu No. 99 Kec. Bululawang, Malang.

Berdasarkan pemaparan diatas maka dapat dilihat bahwa pelaksanaan putusan atau eksekusi yang dimohonkan oleh Pemohon Eksekusi

---

<sup>28</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Bapak Sigit Tjahjono, Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Kepanjen, Tanggal 4 April 2012, diolah

pada perkara No. 76/Pdt.G/2006/PN. Kpj jo Putusan No. 400/ Pdt. G/ 2007/ PT. Sby, secara hukum sudah dapat dilaksanakan dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun, pada kenyataannya walaupun telah dikeluarkan Surat Penetapan Penetapan No. 145/ Pdt.G/2008/PN. Kpj jo No. 26/Pdt. Eks/2008 PN. Kpj oleh Ketua Pengadilan Negeri Kepanjen yang merupakan Perintah Eksekusi yang berisi perintah penjualan lelang atas objek milik termohon eksekusi yang telah di sita jaminan, yaitu sebidang tanah beserta bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jl. Raya Pringgu No. 99 Kec. Bululawang, Malang tidak dapat dilaksanakan. Hal ini dikarenakan objek sita jaminan telah lebih dahulu diagunkan/dijaminakan kepada Bank Rakyat Indonesia dengan Hak Tanggungan.

Eksekusi tidak dapat dilaksanakan selama barang yang menjadi objek eksekusi itu sedang diagunkan. Selama barang tersebut diagunkan, maka barang objek eksekusi terikat kepada pemegang agunan, yaitu PT. Bank Rakyat Indonesia. Eksekusi baru dapat dilaksanakan kalau barang objek eksekusi itu sudah tidak lagi menjadi objek agunan Tergugat.

### **C. Upaya yang Dapat Ditempuh Oleh Penggugat Terkait Dengan Eksekusi yang Tidak Dapat Dijalankan**

Pasal 201 dan 202 HIR secara implisit menyatakan bahwa terhadap barang yang sama tidak dapat diadakan sita rangkap. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI juga menyatakan bahwa terhadap barang-barang milik tergugat yang sudah dijaminakan sebagai barang agunan pada suatu Bank, tidak dibenarkan untuk dilakukan sita Jaminan.

Namun dalam praktik sering terjadi kasus Pengadilan Negeri meletakkan sita jaminan atas barang jaminan kredit. Pada saat eksekusi hendak dilaksanakan, ternyata barang objek eksekusi telah dijamin kepada pihak ketiga. Kasus-kasus seperti ini terutama banyak terjadi dalam eksekusi pembayaran sejumlah uang. Yang paling sering menjadi korban adalah kreditur kecil yang bukan badan hukum seperti yang dialami oleh Tn. X.

Eksekusi berdasarkan putusan pengadilan tidak dapat menjangkau pihak ketiga yang menguasai barang berdasarkan alas hukum yang sah seperti misalnya hipotek, hak tanggungan, dan jaminan fidusia, asal penguasaan pihak ketiga terjadi setelah didaftarkan di kantor pendaftaran yang bersangkutan. Dalam kasus pendaftaran hak tanggungan dilakukan pada tanggal 19 September 2005, sedangkan sita jaminan baru didaftarkan pada tanggal 17 November 2006. Berarti hak tanggungan lebih dulu sah dan mengikat.

Apabila kasusnya murni utang piutang yang tidak ada barang jaminannya, kemudian pada saat harta debitur hendak dieksekusi ternyata hartanya sudah diagunkan kepada pihak ketiga dan memang terbukti bahwa agunan pihak ketiga lebih dahulu dari agunan yang dipegang putusan eksekusi, maka acuan penerapan eksekusinya:<sup>29</sup>

- Eksekusi terhadap barang agunan dinyatakan non eksekutabel dengan alasan barang agunan lebih dahulu berada di tangan pihak ketiga;
- Sebagai gantinya, eksekusi dapat dialihkan terhadap barang debitur yang lain;

---

<sup>29</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Gutiarso, Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen, Tanggal 4 April 2012, diolah

- Jika sekiranya barang debitur yang lain tidak ada selain barang yang dijaminan kepada pihak ketiga, maka eksekusi dinyatakan noneksektabel.

Apabila debitur masih memiliki harta kekayaan yang lain, maka pemohon eksekusi dapat mengajukan permohonan sita eksekusi terhadap harta yang bebas dari pembebanan agunan.

Berdasarkan hasil dari wawancara dengan Bapak Gutiarso, Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen, apabila sama sekali tidak dijumpai harta lain selain dari pada barang yang telah diagunkan tidak serta merta eksekusi menjadi noneksektabel. Masih ada upaya yang dapat dilakukan oleh pemohon eksekusi, yaitu melalui permohonan sita penyesuaian. Sita penyesuaian merupakan permohonan sita yang kedua, yang bertujuan untuk menyesuaikan diri pada sita pertama (yang terdahulu), dimana barang secara nyata telah dipertanggungjawabkan kepada pihak lain, dimana tata caranya adalah :

- 1) Membuat catatan dalam berita acara
- 2) Isi catatan berisikan tentang penjelasan status barang yang hendak disita sedang dalam sita jaminan atau sedang dalam keadaan diagunkan.

Kedudukan seseorang terhadap barang yang didasarkan atas sita penyesuaian adalah hanya bersifat pencatatan akan permohonan sita saja, yang dituangkan dalam berita acara. Selama sita yang terdahulu (yang pertama) belum diangkat, kedudukan hanya tercatat saja. Kesimpulannya, hak penuh atas barang sitaan lahir apabila sita yang terdahulu atau agunan telah diangkat. Apabila barang tersebut dilelang untuk dieksekusi, pemegang sita penyesuaian terbatas pada sisa yang ada. Hal ini karena pemegang sita

penyesuaian tidak mempunyai hak yang sama (berimbang) hasil penjualan lelang.

Terlebih lagi jika objek yang hendak dimintakan sita telah lebih dahulu diikat dengan hak-hak jaminan kebendaan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku seperti hak tanggungan, maka berdasarkan prinsip hukum jaminan bahwa hak preferen dari Kreditur pemegangnya (Kreditur Preferen) terhadap harta kekayaan yang telah sah diikat oleh suatu hak jaminan kebendaan adalah diutamakan (*droit de preference*), prinsip hukum jaminan mana antara lain ditegaskan dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan. Konsekuensi dari berlakunya prinsip hukum ini adalah jika dilakukan eksekusi penjualan atau eksekusi lelang atas harta kekayaan tersebut, maka Kreditur Preferen lah yang berhak untuk pertama kali mengambil uang hasil eksekusinya hingga terlunasinya tagihan piutangnya, dan jika masih terdapat sisanya, maka baru lah itu menjadi bagiannya pihak (pihak-pihak) yang berhak berdasarkan Sita Persamaan yang dalam pelaksanaan eksekusi menjadi berstatus Sita Eksekusi (*Executoriaal Beslag*).

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

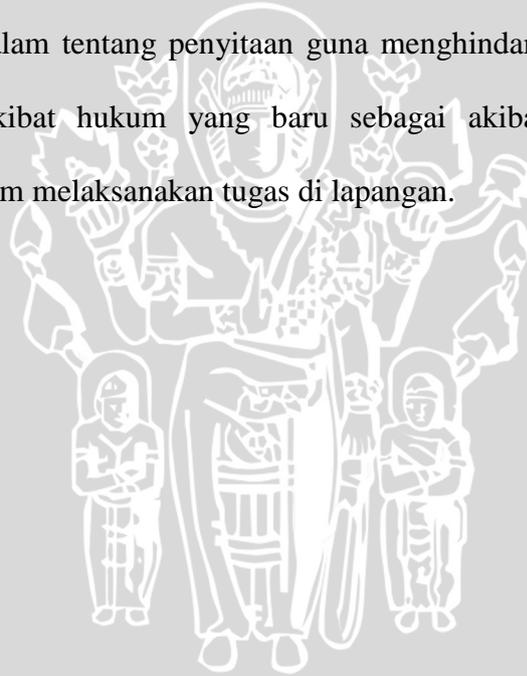
Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan maka diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan eksekusi sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap tanah dan bangunan rumah di atasnya yang telah menjadi objek hak tanggungan kredit di Bank Rakyat Indonesia terhadap kasus putusan No. 76/ Pdt. G/ 2006/ PN. Kpj jo. Putusan No. 400/Pdt/ 2007/PT Sby. Tidak dapat dilaksanakan.
2. Upaya yang dapat ditempuh oleh penggugat karena eksekusi sita jaminan tidak dapat dilaksanakan, yaitu:
  - Eksekusi dapat dialihkan terhadap barang debitur yang lain yang bebas dari pembebanan agunan.
  - Apabila sama sekali tidak dijumpai harta lain selain dari pada barang yang telah diagunkan maka pemohon eksekusi dapat mengajukan permohonan sita penyesuaian, yaitu permohonan sita yang kedua, yang bertujuan untuk menyesuaikan diri pada sita pertama (yang terdahulu).

#### B. Saran

Mengacu pada uraian yang sudah dikemukakan sebelumnya, saran yang dapat direkomendasikan berkaitan dengan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi Majelis hakim agar berhati-hati dalam mengabulkan permohonan sita jaminan disertai dengan dasar alasan yang kuat dan didukung oleh fakta-fakta yang mendasar sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga tidak menimbulkan suatu kekeliruan bahkan kecerobohan tindakan hakim.
2. Bagi para panitera dan juru sita hendaknya memiliki pengetahuan serupa yang lebih dalam tentang penyitaan guna menghindarkan permasalahan dan akibat-akibat hukum yang baru sebagai akibat kesalahan atau kelalaian dalam melaksanakan tugas di lapangan.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Literatur:

Herman Suryukumoro dkk, 2010, *Pedoman Penulisan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya*, Universitas Brawijaya, Malang.

M. Yahya Harahap, 2005, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta.

-----, 2005, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta.

-----, 1997, *Hukum Acara Perdata, Permasalahan dan Penerapan Consevoir Beslag (Sita Jaminan)*, Sinar Grafika, Jakarta.

Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata., 1989, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung.

R. Subekti, 1977, *Hukum Acara Perdata*, BPHN, Jakarta.

Soerjono Soekanto, 2008, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia, Jakarta.

Sudikno Mertokusumo, 2002, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.

### B. Peraturan Perundang-Undangan :

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Atau Burgerlijkwetboek (BW).

Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (HIR).

Proyeksi Yurisprudensi, MA. Rangkuman Yurisprudensi MA-RI II.

Undang-undang No. 48 tahun 2009, tentang Kekuasaan Kehakiman.

Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok  
Agraria.

Undang-Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

### C. Media Elektronik

<http://www.pnkepanjen.go.id>

<http://hukumpedia.com>

[hukum online.com](http://hukumonline.com)

<http://www.scribd.com>

