



Proses Sita Jaminan Di Dalam Pengadilan Negeri Terhadap Debitur Wanprestasi

Amiliya

Universitas Trunojoyo Madura

Eka Barokah

Universitas Trunojoyo Madura

Jl. Raya Telang, PO BOX 02 Kecamatan Kamal, Bangkalan Jawa Timur 69162 Indonesia

Korespondensi penulis: miyi160904@gmail.com, ekabarokah@gmail.com

Abstract. *In an agreement made between one individual and another individual, an agreement will be created between the two parties regarding matters that will be agreed upon by both parties, where the agreement must be fulfilled by one or both of them. In a debt and receivables agreement, a debtor if If you fail to fulfill your performance, creditors are required to compensate for the losses they have caused with movable or immovable objects they own, where previously creditors who felt aggrieved were required to submit an application for confiscation of collateral in the District Court, where confiscation of collateral was a confiscation carried out by the District Court of goods. movable or immovable belonging to the defendant or plaintiff to ensure that goods during the examination process at trial are not transferred to be used as collateral for repayment. So this research will focus on the actual process of confiscating collateral carried out by the District Court for debtors who have been declared in default.*

Keywords: *Aggrement, Breach of Contract, Execution*

Abstrak. Di dalam suatu perjanjian yang dilakukan antara individu satu dengan individu lain akan melahirkan suatu perikatan di antara kedua belah pihak perihal hal-hal yang akan disepakati oleh kedua belah pihak dimana kesepakatan tersebut wajib dipenuhi salah satu atau keduanya, dalam perjanjian hutang piutang, seorang debitur apabila lalai memenuhi prestasinya terhadap kreditur diharuskan untuk mengganti rugi atas kerugian yang telah diperbuatnya dengan benda bergerak atau tidak bergerak yang dimilikinya dimana sebelumnya kreditur yang merasa dirugikan diwajibkan untuk mengajukan suatu permohonan sita jaminan di Pengadilan Negeri, dimana sita jaminan merupakan penyitaan yang dilakukan Pengadilan Negeri terhadap barang bergerak atau tidak bergerak milik Tergugat atau penggugat untuk berjaga jaga agar barang selama proses pemeriksaan di persidangan tidak dialihkan untuk nantinya dijadikan jaminan pelunasan. Sehingga penelitian ini akan berfokus pada bagaimana sesungguhnya proses sita jaminan yang dilakukan Pengadilan Negeri terhadap debitur yang telah dinyatakan wanprestasi.

Kata kunci: Perjanjian, Wanprestasi, sita jaminan., eksekusi

LATAR BELAKANG

Di dalam menjalani kehidupan sehari-hari manusia tidak akan terlepas dari kebutuhannya sehingga dibutuhkan suatu cara agar kebutuhan-kebutuhan tersebut dapat dipenuhi, namun dalam upaya pemenuhan kebutuhan tersebut seringkali sebagian individu kesulitan untuk memenuhinya sehingga timbul suatu inisiatif agar kebutuhan tersebut dapat terpenuhi salah satunya adalah dengan melakukan suatu perjanjian.

Perjanjian dalam KUHPer menjelaskan tentang definisi Perjanjian yang termaktub dalam pasal 1313 KUHPer yaitu “*Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih*” dengan demikian manusia sebagai subjek hukum (*natuurlijk person*) diberikan hak untuk menjalin Perjanjian dengan manusia lainnya. Sedangkan menurut Yahya Harahap mendefinisikan perjanjian sebagai suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasinya.¹

Secara prinsip filosofis manusia disebut sebagai makhluk sosial (*Zoon Politicon*) yang bermakna bahwa manusia tidak akan lepas atas kepentingan manusia lainnya, secara sederhana dapat dianalogikan hubungan antara petani dan pengepul, antara pengepul dengan restoran, restoran dengan pelanggan, ini lah bentuk hubungan sosial yang sangat akrab dengan aktifitas manusia, maka tentulah dalam interaksi sosial tersebut muncul suatu perjanjian, petani mematok harga pada pengepul dengan harga sekian dan pengepul sepakat dengan harga yang diaptok oleh petani, kemudai pengepul membawa hasil produksi petani ke restoran untuk diolah menjadi makanan yang akan disajikan kepada pelanggan, ini lah bentuk implementatif dari perjanjian.

Secara prinsip hukum setiap orang diberikan suatu kebebasan untuk mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian, dalam hukum di kenal yang namanya asas kebebasan berkontrak (*Freedom of Contract*) dimana setiap orang memiliki kebebasan untuk membuat kontraknya sesuai dengan kehendaknya sendiri.² Hal ini lah yang menjadi pondasi fundamental dalam suatu perjanjian, asas ini termuat dalam Pasal 1338 KUHPer “*semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya*”. Ada juga asas tentang perjanjian yaitu *Pacta Sunt Servanda* (harus ditepati) asas ini bermaksud bahwa perjanjian dapat menjadi undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, dan mengisyaratkan bahwa pengingkaran terhadap kewajiban merupakan tindakan melanggar janji (*Wanpretasi*).³

¹ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata (Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan)*, Sinar Grafika, Cetakan Keempat, Jakarta, 2006

² Tim Hukum Online “5 Asas-Asas Hukum Perdata terkait Perjanjian” (<https://www.hukumonline.com/berita/a/asas-asas-hukum-perdata-lt62826cf84ccbf/>), diakses pada tanggal 25 November 2023)

³ Yunanto, Y. Hakikat *Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Sengketa yang Dilandasi Perjanjian*. Law, Development, & Justice Review, 2019,21.

Maka terjadinya perjanjian haruslah memiliki suatu syarat khusus untuk menjadikan suatu perjanjian dapat dinyatakan sah, dalam Pasal 1320 KUHPer secara implisit menjelaskan tentang syarat sah perjanjian, konsekuensi bilamana perjanjian tidak sesuai dengan Pasal 1320 KUHPer maka perjanjian tersebut tidak sah dan tidak berlaku di depan hukum, Adapun syarat sah perjanjian yang tertuang di dalam Pasal 1320 KUHPer sebagai berikut;

1. Kesepakatan mereka mengikatkan dirinya.
2. Cakap untuk membuat suatu perikatan.
3. Pokok persoalan tertentu.
4. Sebab yang halal

Komponen hukum tersebut haruslah terpenuhi agar suatu perjanjian dapat di anggap sah secara ketentuan hukum yang berlaku, jika salah satu poin dalam Pasal 1320 KUHPer tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

Dalam perjanjian sendiri terdapat unsur-unsur yang menjadi sebab musabab terjadinya suatu perjanjian, Suatu perjanjian dapat lahir apabila telah disepakati perihal yang pokok atau unsur esensial yang terdapat dalam suatu perjanjian. Namun selain unsur esensial masih di kenal unsur lain dalam suatu perjanjian di antaranya, yaitu⁴

1. Unsur Esensialia, merupakan unsur yang wajib ada dalam perjanjian, tanpa adanya unsur esensialia ini maka suatu perjanjian tidak ada perjanjian
2. Unsur Naturalia, merupakan unsur yang telah diatur dalam suatu undang-undang dan apabila tidak diatur dalam perjanjian antar pihak maka undang-undang yang mengatrunya.
3. Unsur Aksidentalialia, merupakan unsur yang nantinya akan ada mengikuti para pihak jika para pihak memperjanjikannya.

Salah satu jenis perjanjian yang sering ditemui adalah hutang piutang, hutang piutang adalah perjanjian antara satu pihak satu dengan pihak yang lain dan mengharuskan dalam tenggat waktu tertentu untuk dapat mengembalikannya terhadap pihak yang telah meminjamkan tersebut atau dalam istilah hukum perdata disebut sebagai pihak kreditur dimana di dalam pasal 1131 bahwa pihak yang telah menerima sesuatu dalam hal ini adalah pihak debitur wajib untuk mengembalikan kepada pihak kreditur. Di dalam Pasal 1 angka 2 dan 3 UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dijelaskan mengenai pengertian kreditur dan debitur, bahwa Kreditur adalah orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau Undang-Undang yang dapat ditagih di muka pengadilan. Adapun debitur adalah orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang yang pelunasannya dapat ditagih di muka pengadilan, yang pada intinya seorang kreditur adalah orang yang

⁴ Ahmad Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan* cetakan keempat, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 31.

menyediakan suatu pinjaman terhadap debitur sedangkan debitur adalah seseorang yang menerima pinjaman tersebut.

Di dalam hukum perdata lebih kompleks menjelaskan definisi perjanjian pinjam meminjam, perjanjian hutang piutang sama halnya dengan perjanjian pinjam meminjam dalam KUHPer Pasal 1754 menyatakan bahwa “*pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah barang-barang tertentu dan habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam keadaan yang sama pula*”.⁵

Di dalam suatu perjanjian hutang piutang tersebut tidak jarang debitur tidak mampu membayarkan hutang yang telah disepakati terhadap kreditur sehingga menyebabkan suatu peristiwa dalam hukum yang disebut dengan wanprestasi, dimana wanprestasi dalam Pasal 1238 KUH Perdata adalah kondisi di mana debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Lebih lanjut dijelaskan bahwa pemenuhan prestasi pada Pasal 1234 KUH Perdata, yang dituntut umumnya berupa tiga hal, yakni memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan untuk tidak berbuat sesuatu. Namun di dalam KUH Perdata ada beberapa penyimpangan yang dapat dimaklumi apabila debitur tidak dapat memenuhi prestasinya yaitu apabila terjadi keadaan *overmartch* atau *force majeure*.

Overmartch atau Force Majeur merupakan suatu kondisi di mana dapatnya seseorang untuk tidak memenuhi suatu prestasinya disebabkan keadaan yang sangat memaksa, dimana Mochtar Kusumaatmadja mengartikan force majeure bahwa dapat diterimanya sebagai suatu alasan untuk tidak memenuhi pelaksanaan kewajibannya karena hilangnya/lenyapnya objek atau tujuan yang menjadi pokok perjanjian. Sehingga di luar alasan tersebut seorang debitur diwajibkan untuk memenuhi janji atau prestasinya terhadap kreditur.⁶

Adanya kemungkinan debitur ingkar janji atau wanprestasi dalam pemenuhan janjinya atau disebut juga prestasi dalam hukum perdata menyebabkan Sebagian Perjanjian yang dibuat antara debitur dan kreditur mengharuskannya untuk memberikan suatu jaminan sehingga apabila pihak debitur wanprestasi terhadap janjinya maka jaminan tersebut dapat dijadikan pelunasan akan prestasi yang tidak terpenuhi dengan memohonkan permohonan sita jaminan pada saat mengajukan sebuah gugatan, namun sesungguhnya bagaimana cara proses penyelesaian sengketa wanprestasi dalam pengadilan negeri?

METODE PENELITIAN

⁵ R. Subekti Dan R. Tjitrosudibyo, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta : Pradya Paramita, 1992), hlm.451.

⁶ Harry Purwanto, *Keberadaan Asas Rebus Sic Stantibus Dalam Perjanjian Internasional*, Jurnal Mimbar Hukum Edisi Khusus, November 2011, hlm. 115.

metode penelitian yang digunakan dalam jurnal ini adalah metode analisis hukum normatif dengan menganalisis hukum dari perspektif internal yuridis dengan menggunakan norma hukum, asas hukum, asas, dan praktisi hukum yang ada. Sumber hukum yang digunakan adalah primer dan sekunder. Sumber hukum primer mengacu pada buku Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP). Dan bahan hukum sekunder yang mengandung arti sebagai bahan untuk mendukung data primer yang sifatnya tidak mengikat namun dapat digunakan sebagai salah satu sumber data bisa dari buku-buku, jurnal nasional atau internasional, atau artikel.

PEMBAHASAN

Suatu perjanjian yang dibuat seringkali dalam prakteknya tidak akan berjalan secara mulus, besar kemungkinan perjanjian yang dibuat tersebut akan diingkari oleh salah satu pihak. Adanya kemungkinan seorang debitur tidak dapat memenuhi prestasinya terhadap kreditur yang mana hal ini disebut dengan wanprestasi. Di mana menurut kamus Hukum, wanprestasi memiliki arti kelalaian, kealpaan, cedera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian.⁷ Maka dapat diartikan bahwa yang dimaksud dengan wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa.⁸ Di dalam pasal 1234 dalam KUH Perdata menyebutkan bahwa, “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”.⁹

Akibat dari adanya wanprestasi tersebut menimbulkan suatu akibat hukum dari pihak yang telah melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi terhadap pihak pemberi prestasi yang telah dirugikan, namun pada kenyatannya sering kali pihak yang telah melakukan wanprestasi tidak mau untuk melakukan ganti rugi terhadap apa yang telah dilakukan sehingga pihak yang merasa dirugikan tidak jarang mencari alternatif lain dalam mencari jalan penyelesaiannya baik melalui jalur hukum ataupun non hukum.

Penyelesaian sengketa di luar hukum disebut juga penyelesaian alternatif memiliki ciri di antaranya:¹⁰

1. Sifat kesukarelaan dalam proses;
2. Prosedur yang cepat;

⁷ Sudarsono. *Kamus Hukum*. Jakarta, Rineka Cipta, 2007, hlm. 578.

⁸ Dsalimunthe Dermina. *Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undangundang Hukum Perdata (Bw)*. Jurnal Al-Maqasid. Volume 3. Issue 1 (Januari) 2017.

⁹ Dalam pasal 1234 dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata

¹⁰ Suyud Margono, *ADR dan Arbitrase: Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2004, h. 40-41

3. Keputusan non yudisial
4. Hemat waktu
5. Hemat biaya
6. Dll

Selain penyelesaian sengketa secara damai atau di luar pengadilan ada juga penyelesaian sengketa secara hukum atau litigasi yang biasanya dilakukan apabila penyelesaian secara damai tidak mungkin untuk dapat diselesaikan yang dimana tata caranya telah diatur dalam hukum acara perdata.

Salah satu cara yang ditawarkan untuk menjamin hak kreditur apabila debitur telah wanprestasi dan bermaksud untuk lari dari kewajibannya untuk membayar prestasinya adalah dengan cara mengajukan permohonan sita jaminan terhadap barang-barang milik Tergugat yang telah melakukan wanprestasi. Dimana permohonan sita jaminan ini merupakan tindakan eksepsional yang tidak memerlukan permohonan apabila tidak ada kemungkinan bahwa tergugat akan mengasingkan atau mengalihkan harta kekayaannya selama proses pemeriksaan perkara.¹¹ Dengan diletakkannya sita jaminan terhadap beberapa harta kekayaan milik tergugat, maka tergugat tidak memiliki kebebasannya untuk mengalihkan.

Sita Jaminan Dalam Hukum Acara Perdata

Sita jaminan atau conservatoir beslag, merupakan langkah untuk memastikan pelaksanaan keputusan di masa mendatang. Semua harta milik Tergugat, baik yang bergerak maupun tidak, disita selama proses berlangsung. Dengan kata lain, barang-barang tersebut tidak dapat dipindahtangankan, dijual, atau dialihkan kepada pihak lain.¹²

Adapun Albert Aries memberikan definisi bahwa sita jaminan (*conservatoir beslag*) adalah sebuah upaya paksa yang merupakan bentuk formil dari penerapan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUH Perdata”), yang berbunyi:

“Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur; baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu.”

Lebih lengkapnya persoalan mengenai sita jaminan atau conservatoir beslag diatur di dalam pasal 277 ayat (1) HIR, Pasal 261 ayat (1) RBG atau Pasal 720 Rv:¹³

- a. Menyita barang debitur selama belum dijatuhkan putusan dalam perkara tersebut;
- b. Tujuannya, agar barang itu tidak digelapkan atau diasingkan Tergugat selama proses persidangan berlangsung, sehingga pada saat putusan dilaksanakan,

¹¹Ibid, h. 282-283

¹² Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oerip Kartawinata, Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek, (Bandung : Mandar Maju, 1989), hal. 73

¹³ Ibid

pelunasan pembayaran utang yang dituntut penggugat dapat terpenuhi, dengan jalan menjual barang sitaan itu.

Bertolak belakang dari pasal 227 ayat (1) HIR, penerapan dalam sita jaminan pada hakikatnya terbatas pada sengketa wanprestasi. Dengan diletakkannya sita terhadap barang yang dimiliki Tergugat mengakibatkan barang itu tidak dapat dialihkan Tergugat kepada pihak ketiga sampai putusan berkekuatann hukum tetap. Apabila Tergugat tidak memenuhi pembayaran secara sukarela; pelunasan utang dan ganit rugi itu, diambil secara paksa dari barang sitaan melalui penjualan lelang. Dengan demikian, Tindakan penyitaan barang milik Tergugat sebagai debitur:

- a. Tidak untuk diserahkan dan dimiliki penggugat
- b. Namun diperuntukkan untuk pelunasan'

Di dalam hukum acara perdata terdapat dua jenis sita jaminan di antaranya adalah:¹⁴

1. Sita jaminan terhadap barang milik Tergugat

Sita ini diperuntukkan barang Tergugat, maksud dari sita jaminan ini adalah agar terdapat suatu barang tertentu yang nantinya akan dapat melunasi hutang debitur.

2. Sita jaminan terhadap barang penggugat

Sita jaminan ini diperuntukkan untuk barang penggugat sendiri yang sedang di bawah penguasaan orang lain.

Selain itu Sudikno Mertokusumo juga membagikan sita jaminan menjadi 2 (Dua) jenis yaitu:¹⁵

1. Sita jaminan terhadap barang miliknya sendiri

- a) Sita Revindicatoir (Pasal 226 HIR, 260 Rbg)

Akibat hukum dari sita revindicatoir ini adalah apabila gugatan ini diterima maka barang yang bersangkutan diserahkan kepada penggugat

- b) Sita Marital (Pasal 823 – 823 j Rv)

Sita ini bertujuan untuk menjamin bahwa barang yang disita tidak dijual sehingga dapat dikatakan bahwa fungsi dari sita ini untuk melindungi hak pemohon selama oemeriksaan sengketa perceraian di pengadilan

2. Sita jaminan terhadap milik debitur

Objek Sita Jaminan

Adapun yang dapat menjadi objek dari sita jaminan ini di antaranya:¹⁶

1. Barang bergerak milik debitur
2. Barang tetap milik debitur
3. Barang bergerak milik debitur yang berada di tangan orang lain

¹⁴ Shella Laily, Skripsi *Eksekusi Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Terhadap Tanah Dan Bangunan Rumah Diatasnya Yang Telah Menjadi Objek Hak Tanggungan (Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Kepanjen)* 2012

¹⁵ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta:Liberty, 2002), hal. 58.

¹⁶ Diakses pada <https://pn-banyuwangi.go.id/sita-jaminan>

Di dalam buku hukum acara perdata karya M. Yahya Harahap dijelaskan secara lebih detail mengenai apa saja yang dapat dijadikan sebagai objek sita jaminan, di antaranya:

a. Dalam sengketa milik, terbatas atas barang yang disengketakan

Perihal penyitaan ini pada dasarnya telah dijelaskan di dalam prinsip pokok penyitaan di mana kebolehan meletakkan sita jaminan terhadap harta kekayaan Tergugat dalam sengketa hak milik atas benda tidak bergerak hanya terbatas pada:¹⁷

- 1) Objek barang yang diperkarakan
- 2) Tidak boleh melebihi dari objek tersebut

Apabila melanggar prinsip pokok tersebut maka dapat dianggap telah melakukan penyalahgunaan wewenang, sekaligus dianggap sebagai pelanggaran atas tata tertib beracara.

b. Terhadap Objek dalam Sengketa Utang atau Ganti Rugi

Proses Sita Jaminan di Pengadilan Negeri

Perihal tata cara dan syarat pelaksanaan sita jaminan sama dengan sita revindikasi yang tunduk pada ketentuan pasal 197 HIR selama objek pada sita jaminan tersebut adalah barang yang bergerak, apabila berupa barang tidak bergerak maka harus taath ketentuan pasal 198 HIR, yaitu dengan mendaftarkan dan mengumumkan berita acara penyitaan di kamar pendaftaran yang telah berwenang mengenai hal tersebut.

Sita jaminan pada hakikatnya dapat dilakukan atas perintah dari Hakim atau Ketua Majelis baik sebelum atau selama proses pemeriksaan berlangsung dengan pembuatan surat penetapan dari Hakim / Ketua Majelis yang kemudian dilaksanakan oleh Panitera Pengadilan Negeri / Juru Sita dengan didampingi dua orang pegawai pengadilan sebagai saksi.¹⁸

Pengajuan permohonan agar dilakukannya sita jaminan, baik berupa sita conservatoir atau sita revindicatoir, harus terlebih dahulu dimusyawarahkan Majelis Hakim dengan sangat cermat, apabila permohonan yang diajukan memiliki alasan yang cukup dan dikabulkan maka Ketua Majelis akan membuat penetapan sita jaminan. Namun sebelum menetapkan permohonan sita jaminan Ketua Pengadilan / Majelis wajib terlebih dahulu untuk mendengar pihak tergugat. Dalam mengabulkan permohonan sita jaminan, Hakim wajib memperhatikan :

1. Penyitaan yang dilakukan hanya terbatas pada barang milik Tergugat, setelah terlebih dahulu Hakim mendengarkan keterangan pihak tergugat (lihat Pasal 227 ayat (2) HIR/Pasal 261 ayat (2) RBg.).

¹⁷ Ibid

¹⁸ <https://pn-ponorogo.go.id/joomla/index.php/kepaniteraan/kepaniteraan-perdata/proses-acara-perdata/penyitaan>

2. Apabila objek sita adalah sebidang tanah, dengan atau tanpa rumah, maka berita acara penyitaan akan didaftarkan sesuai ketentuan dalam Pasal 227 (3) jo Pasal 198 dan Pasal 199 HIR atau pasal 261 jo pasal 213 dan Pasal 214.
3. Apabila tanah yang disita sudah terdaftar / bersertifikat, penyitaan harus didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional. Dan dalam hal tanah yang disita belum terdaftar / belum bersertifikat, penyitaan harus didaftarkan di Kelurahan. Tindakan tersita yang bertentangan dengan larangan tersebut adalah batal demi hukum.
4. Barang yang disita, meskipun sudah jelas milik penggugat yang disita dengan sita revindicatoir, harus tetap dipegang / dikuasai oleh yang tersita. Barang yang telah disita tidak dapat dititipkan kepada Lurah atau kepada Penggugat atau membawa barang itu untuk disimpan di gedung Pengadilan Negeri.

Eksekusi Dalam Proses Sita Jaminan

Pada hakikatnya seringkali banyak ditemui beberapa pihak yang telah dijatuhkan putusan hakim tidak secara sukarela mematuhi isi putusan hakim sehingga untuk mewujudkan terjaminnya hak-hak kreditur yang dirugikan dan untuk mencegah kerugian lebih besar selama berlangsungnya proses pemeriksaan perkara maka perlunya dilakukan suatu upaya paksa. Upaya paksa dalam rangka pemulihan kerugian tersebut dilakukan sebagai wujud pelaksanaan (eksekusi) putusan pengadilan yang bersifat kondemnator dan telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Pelaksanaan putusan pengadilan dibedakan menjadi:¹⁹

1. Eksekusi pembayaran sejumlah uang; dan
2. Eksekusi riil.

Di dalam eksekusi dengan pembayaran sejumlah uang, putusan yang dijalankan menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang. Namun apabila pihak yang kalah tidak mau melakukan putusan secara sukarela, maka diperlukan beberapa tahapan pelaksanaan, yaitu harus melalui tahap sita eksekusi yang dilanjutkan dengan penjualan lelang yang melibatkan para pejabat lelang. Sedangkan dalam eksekusi riil, putusan yang dijalankan berkaitan dengan putusan pengadilan yang memberikan hukuman terhadap pihak yang dikalahkan untuk menyerahkan suatu barang, mengosongkan sebidang tanah atau rumah, melakukan sesuatu perbuatan tertentu, atau menghentikan suatu perbuatan atau keadaan.²⁰

Eksekusi dapat dilaksanakan oleh Ketua Pengadilan Negeri apabila terlebih dahulu sudah ada permohonan dari pihak yang menang dalam perkara kepada Ketua Pengadilan Negeri agar putusan Pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap

¹⁹ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Cetakan Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, (selanjutnya disebut sebagai M. Yahya Harahap II) h. 23; Bandingkan dengan: Sudikno Mertokusumo, *Op.cit.*, h. 200

²⁰ Sujayadi dan Yuniarti, *Pelaksanaan Sita Jaminan Dalam Hukum Acara Arbitrase*

dapat dilaksanakan. Sebelum menjalankan eksekusi Putusan Pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap maka Ketua Pengadilan Negeri akan melakukan teguran (aanmaning) kepada pihak yang telah kalah dalam perkara agar dalam kurun waktu 8 (delapan) hari sesudah Ketua Pengadilan Negeri melakukan teguran maka pihak yang kalah dalam perkara harus memenuhi amar Putusan Pengadilan dan apabila sudah lewat waktu 8 hari dan pihak yang telah kalah dalam perkara tidak tunduk terhadap Putusan Pengadilan tersebut, maka Ketua Pengadilan Negeri dapat memerintah Panitera/Jurusita Pengadilan Negeri untuk melakukan sita eksekusi atas objek terperkara dan kemudian dapat meminta bantuan alat-alat negara/kepolisian untuk membantu pengamanan dalam hal pengosongan yang dilakukan atas objek terperkara.²¹

KESIMPULAN

Dari paparan yang telah diuraikan di atas maka dapat disimpulkan bahwa proses sita jaminan yang dilakukan di Pengadilan Negeri haruslah melalui proses pengadilan Negeri terlebih dahulu dengan mengajukannya di dalam petitum agar Majelis Hakim dapat mengabulkannya baru kemudian sita jaminan tersebut dapat dilakukan, apabila pihak Tergugat yang telah dinyatakan kalah tetap tidak mau melakukan putusan tersebut maka Pengadilan Negeri dapat menjatuhkan eksekusi secara paksa.

DAFTAR REFERENSI

Artikel Jurnal

- Harry Purwanto, *Keberadaan Asas Rebus Sic Stantibus Dalam Perjanjian Internasional*, Jurnal Mimbar Hukum Edisi Khusus, November 2011, hlm. 115.
- Dsalimunthe Dermina. *Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undangundang Hukum Perdata (Bw)*. Jurnal Al-Maqasid. Volume 3. Issue 1 (Januari) 2017.
- Sujayadi, S., & Yuniarti, Y. (2010). PELAKSANAAN SITA JAMINAN DALAM HUKUM ACARA ARBITRASE. *Yuridika*, 25(3), 227–244. <https://doi.org/10.20473/ydk.v25i3.255>
- Warsito Kasim. (2020) Analisis Hukum Pelaksanaan Eksekusi Dalam Perkara Perdata Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap. <http://dx.doi.org/10.31314/jppe.v3i1.865>
- Yunanto, Y. *Hakikat Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Sengketa yang Dilandasi Perjanjian*. *Law, Development, & Justice Review*, 2019,21.

Skripsi

- Shella Laily (2012). Skripsi *Eksekusi Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Terhadap Tanah Dan Bangunan Rumah Diatasnya Yang Telah Menjadi Objek Hak*

²¹Warsito Kasim, Analisis Hukum Pelaksanaan Eksekusi Dalam Perkara Perdata Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap

Tanggungjawab (Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Kepanjen). Retrieved from <http://repository.ub.ac.id/id/eprint/111383>

Buku Teks

- Ahmad Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan* cetakan keempat,
Jakarta Raja Grafindo Persada, 2012
- Djumadi, 2007, *Hukum Perburuhan: Perjanjian Kerja*. Jakarta. Raja
Grafindo Persada.
- Harahap, Yahya, M, S.H. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*.
Jakarta PT. Gramedia. 2004
- Poerwadarminto, *Kamus Besar Indonesia*,
Jakarta: Balai Pustaka, 2003, hlm. 1136
- R. Subekti Dan R. Tjitrosudibyo, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*,
Jakarta : Pradya Paramita, 1992
- Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oerip Kartawinata , *Hukum Acara Perdata dalam
Teori dan Praktek*, Bandung : Mandar Maju, 1989
- Sudarsono. *Kamus Hukum*. Jakarta, Rineka Cipta, 2007, hlm. 578.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cetakan Pertama Edisi Kelima,
Liberty, Yogyakarta, 1998
- Suyud Margono, ADR dan Arbitrase: *Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*, Ghalia
Indonesia, Bogor, 2004, h. 40-41