

**BAB III**  
**PELAKSANAAN SITTA JAMINAN SERTA EKSEKUSI**  
**DAN PELAKSAAN SITTA JAMINAN SERTA**  
**EKSEKUSI TERHADAP BENDA MILIK DEBITUR**  
**YANG TIDAK DIDAFTARKAN OLEH JURU SITTA**  
**PENGADILAN NEGERI BANDUNG**

**A. Pelaksaaan Sita Jaminan Terhadap Benda Milik Debitur**

Dengan adanya status debitur maka pihak debitur dalam perkara merupakan pihak tergugat yang dimana pelaksaaan sita jaminan dengan benda yang berada ditangan tergugat meliputi :

1. pengajuan peletakan sita jaminan yang diajukan bersama-sama dengan surat gugat.
2. pengajuan permohonan sita jaminan yang diajukan tersendiri/terpisah dari gugatan

Pengajuan sita jaminan tersebut harus melewati beberapa proses yang terdiri dari :

- a. Proses pengajuan permohonan peletakan sita jaminan yang diajukan bersama-sama dengan gugatan, *standard operational procedure* (SOP)-nya sama dengan pengajuan Gugatan/ Permohonan.
- b. Pemohon atau kuasanya mengajukan permohonan peletakan sita jaminan ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri.
- c. *Standart Operational Procedure* (SOP) mengenai pembayaran panjar biaya peletakan sita jaminan dan pengadministrasiannya sama dengan SOP terkait.

## 1. Proses Pemeriksaan Dalam Persidangan.

Pemeriksaan dalam persidangan ini disebut dengan persidangan insidental yang dimana acara persidangannya terdiri dari:

- a. .Persidangan dibuka dan dinya takan terbuka untuk umum
- b. Membacakan surat permohonan peletakan sita jaminan.
- c. Memberikan kesempatan kepada pihak termohon untuk memberikan jawaban/tanggapannya atas permohonan tersebut.
- d. Memeriksa alat bukti dari Pemohon.
- e. Membuat penetapan tentang menerima atau menolak permohonan peletakan sita jaminan tersebut.

## 2. Proses Pelaksanaan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*)

Tentang cara dan siapa yang harus melakukan, menjalankan pensitaan itu, serta akibat hukumnya suatu persitaan diatur dalam Pasal 197, 198 dan 199 H.I.R., yang pada pokoknya adalah:<sup>111</sup>

- a) Pensitaan dilakukan oleh Panitera Pengadilan Negeri;
- b) Apabila Panitera berhalangan, ia diganti oleh orang lain yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Negeri, dalam praktek biasanya dijalankan oleh Panitera luar biasa;
- c) Cara penunjukannya cukup dilakukan dengan menyebutkan dalam perintah; hal ini berarti, bahwa sebelum pensitaan dilakukan harus terlebih dahulu ada surat perintah dari Ketua;

---

<sup>111</sup> Retnowulan sutantio dan Iskandar Oeprikartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung, 2009, hlm107

- d) Tantang dilakukannya pensitaan harus dibuat berita acaranya dan isi berita acara tersebut harus diberitahukan kepada orang yang disita barangnya, apabila ia hadir;
- e) Panitera atau penggantinya dalam melakukan pensitaan harus disertai oleh dua orang saksi, yang nama, pekerjaan dan tempat tinggalnya disebutkan dalam berita acara itu dan para saksi ikut menandatangani berita acara;
- f) Saksi-saksi tersebut biasanya pegawai Pengadilan, setidaknya harus sudah dewasa dan harus orang yang dapat dipercaya;
- g) Pensitaan boleh dilakukan atas barang-barang yang bergerak dan juga berada di tangan orang lain, akan tetapi hewan dan perkakas yang sungguh-sungguh berguna bagi yang disita untuk menjalankan penahanan, tidak boleh disita;
- h) Barang-barang yang tidak tetap yang disita itu seluruhnya atau sebagiannya, harus dibiarkan berada di tangan orang yang tersita atau barang-barang itu dibawa untuk disimpan di tempat yang patut;
- i) Dalam hal barang-barang tersebut tetap dibiarkan di tangan orang yang disita, hal itu diberitahukan kepada Pamong Desa supaya ikut mengawasi agar jangan sampai barang-barang tersebut dipindahtangankan atau dibawa lari oleh orang tersebut;
- j) Bangunan rumah orang-orang Indonesia yang tidak melekat kepada tanah (*Opstaal bumiputera*), tidak boleh dibawa ke tempat lain;

- k) Terhadap penyitaan barang tetap, maka berita acaranya harus diumumkan, dicatat dalam buku *letter C* di Desa, dicatat dalam buku tanah di Kantor Kadaster, dan salinan berita acara dimuat dalam buku khusus disediakan untuk maksud itu di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri, dengan menyebut jam, tanggal, hari, bulan dan tahun dilakukannya;
- l) Pegawai yang melakukan penyitaan harus memberi perintah kepada Kepala Desa supaya perihal adanya pensitaan barang yang tidak bergerak itu diumumkan sehingga diketahui oleh khalayak ramai;
- m) Sejak berita acara penyitaan diumumkan, pihak yang disita barangnya itu tidak boleh lagi memindahkan, memberatkan atau menyewakan barang tetapnya yang telah disita itu kepada orang lain. Perkataan memberatkan di atas berarti pula memborgkan, menggadaikan, menghipotikkan;
- n) Apabila hal tersebut di atas dilakukan, maka tindakan tersebut batal demi hukum.

Sedangkan prosedur administrasinya meliputi:

- a) Dalam sita ini harus ada sangkaan yang beralasan bahwa tergugat sedang berupaya mengalihkan barang-barangnya untuk menghindari gugatan penggugat;
- b) Yang disita adalah barang bergerak dan barang tidak bergerak milik tergugat;

- c) Apabila yang disita adalah tanah, maka harus dilihat dengan seksama, bahwa tanah tersebut adalah hak milik tergugat, luas serta batas-batasnya harus disebutkan dengan jelas. (Perhatikan SEMA No.2 Tahun 1962, tertanggal 25 April 1962). Untuk menghindari kesalahan pertanyaan diwajibkan membawa serta Kepala Desa untuk melihat keadaan tanah, batas serta luas tanah yang akan disita.
- d) Penyitaan atas tanah harus dicatat dalam buku tanah yang ada di desa, selain itu sita atas tanah yang bersertifikat harus didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional setempat, dan atas yang belum bersertifikat harus diberitahukan kepada Kantor Pertanahan Daerah Tingkat II Kotamadya/ Kabupaten.
- e) Penyitaan harus dicatat di buku khusus yang disediakan di Pengadilan Negeri yang memuat catatan mengenai tanah-tanah yang disita, kapan disita dan perkembangannya, dan buku tersebut adalah terbuka untuk umum.
- f) Sejak tanggal pendaftaran sita, tersita dilarang untuk menyewakan, mengalihkan atau menjaminkan tanah yang disita. Semua tindakan tersita yang dilakukakn bertentangan dengan larangan itu adalah batal demi hukum.
- g) Kepala Desa yang bersangkutan dapat ditunjuk sebagai pengawas agar tanah tersebut tidak dialihkan kepada orang lain.
- h) Penyitaan dilakukan lebih dahulu atas barang bergerak yang cukup untuk menjamin terpenuhinya gugatan penggugat, apabila barang

bergerak milik tergugat tidak cukup, maka tanah-tanah dan rumah milik tergugat dapat disita.

- i) Apabila gugatan dikabulkan, sita jaminan dinyatakan sah dan berharga oleh Hakim dalam amar putusannya, dan apabila gugatannya ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima, harus diperintahkan untuk diangkat.
- j) Sita jaminan dan sita eksekusi terhadap barang-barang milik negara dilarang. Pasal 50 Undang-undang No.1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara menyatakan “Pihak manapun dilarang melakukan penyitaan terhadap:
  - i. Uang atau surat berharga milik negara/daerah, baik yang berada pada instansi Pemerintah maupun pada pihak ketiga;
  - ii. Uang yang harus disetor oleh pihak ketiga kepada negara/daerah;
  - iii. Barang bergerak milik negara/ daerah bail yang berada pada instansi Pemerintah maupun pihak ketiga;
  - iv. Barang bergerak dan hal kebendaan lainnya milik negara/daerah;
  - v. Barang milik pihak ketiga yang dilunasi negara/daerah yang diperlukan untuk penyelenggaraan tugas pemerintah.
- k) Hakim tidak melakukan Sita Jaminan atas saham.
- l) Pemblokiran atas saham dilakukan oleh Bapepam atas permintaan Ketua Pengadilan Tinggi dalam hal ada hubungan dengan perkara.

Sita jaminan yang telah dinyatakan sah dan berharga oleh putusan maka sita jaminan tersebut berubah menjadi sita eksekusi. Apabila seseorang

enggan untuk dengan sukarela memenuhi isi putusan di mana ia dihukum untuk membayar sejumlah uang, maka jika sebelum putusan dijatuhkan telah dilakukan sita jaminan, maka sita jaminan itu setelahnya dinyatakan sah dan berharga, secara otomatis menjadi sita eksekutorial.<sup>112</sup> Kemudian eksekusi dilakukan dengan cara melelang barang-barang milik orang yang dikalahkan, sehingga mencukupi jumlah yang harus dibayar menurut putusan Hakim dan ditambah dengan semua biaya sehubungan pelaksanaan putusan tersebut.<sup>113</sup>

Dengan telah dilakukannya lelang maka tujuan dan maksud dari sita jaminan yang dimohonkan oleh penggugat telah terpenuhi, dengan demikian maksud penggugat untuk mengajukan gugatan telah terpenuhi seluruhnya.

## **B. Pelaksanaan Eksekusi**

Pelaksanaan eksekusi putusan pengadilan merupakan tujuan dari diajukannya gugatan. Pada azasnya suatu putusan hakim yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang pasti yang dapat dijalankan.<sup>114</sup> Sehingga pelaksanaan putusan hakim haruslah memiliki kekuatan yang tetap terlebih dahulu baru bisa dilaksanakan dan dilakukan eksekusi pengosongan. Putusan dilaksanakan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang mula-mula memutus perkara tersebut.<sup>115</sup>

Pelaksanaan dimulai dengan menegur pihak yang kalah untuk dalam delapan hari memenuhi putusan tersebut dengan sukarela. Jika pihak yang

---

<sup>112</sup>*Ibid.*, Hlm 130

<sup>113</sup>*Ibid.*

<sup>114</sup>Retnowulan,*Op. Cit.*, hlm. 129

<sup>115</sup>*Ibid.*

dikalahkan ini tidak mau melaksanakan putusan itu dengan sukarela, maka baru pelaksanaan yang sesungguhnya dimulai.<sup>116</sup>

Ada tiga macam eksekusi yang dineknal oleh Hukum Acara Perdata, yaitu:

- a. Eksekusi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 196 H.I.R. dan seterusnya, di mana seseorang dihukum untuk membayar sejumlah uang.
- b. Eksekusi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 225 H.I.R. di amna seseorang dihukum untuk melaksanakan suatu perbuatan.
- c. Eksekusi Riil, yang dalam praktek banyak dilakukan akan tetapi tidak diatur dalam H.I.R.<sup>117</sup>

Dalam hal tersebut diatas penulis memfokuskan kepada pelaksanaan eksekusi yang diatur dalam Pasal 196 H.I.R.

Dalam pelaksanaan eksekusi yang diatur dalam Pasal 196 H.I.R. terdapat dua jenis eksekusi yakni eksekusi yang diawal dengan sita jaminan dan eksekusi yang tidak diawali dengan sita jaminan.

Apabila seseorang enggan untuk dengan sukarela memnuhi isi putusan di mana ia dihukum untuk membayar sejumlah uang, maka jika sebeum putusan dijatuhkan telah dilakukan sita jaminan, maka sita jaminan itu setelah dinyatakan sah dan berharga, secara otomatis menjadi sita eksekutorial. Kemudian eksekusi dilakukan dengan cara melelang barang-barang milik orang yang dikalahkan, sehingga mencukupi jumlah yang

---

<sup>116</sup> *Ibid.* hlm.130

<sup>117</sup> *Ibid.*

harus dibayar menurut Putusan Hakim dan ditambah dengan semua biaya sehubungan dengan pelaksanaan.<sup>118</sup>

Hal ini akan berbeda apabila benda yang akan dilakukan eksekusi tanpa melalui sita jaminan terlebih dahulu, maka pelaksanaan eksekusi harus dilakukan dengan merampas barang bergerak milik pihak yang kalah terlebih dahulu sampai dengan memenuhi jumlah yang diputuskan oleh hakim untuk dilaksanakan pembayaran.

## **1. Asas-Asas Eksekusi**

### **a. Menjalankan Putusan yang telah berkekuatan Hukum Tetap**

Tindakan eksekusi biasanya baru menjadi suatu masalah apabila pihak yang kalah ialah pihak Tergugat, dalam tahap eksekusi kedudukannya menjadi pihak tereksekusi. Sedang bila pihak Penggugat yang kalah dalam perkara pada lazimnya, bahkan menurut logika tidak ada putusan yang perlu dieksekusi. Hal ini sesuai dengan sifat sengketa dan status para pihak dalam suatu perkara. Pihak penggugat bertindak selaku pihak yang meminta kepada pengadilan agar pihak tergugat dihukum untuk menyerahkan suatu barang, mengosongkan rumah atau sebidang tanah, melakukan sesuatu, menghentikan sesuatu atau membayar sejumlah uang. Salah satu hukuman seperti itulah yang selalu terdapat dalam putusan, apabila gugatan penggugat dikabulkan oleh pengadilan dan harus dipenuhi dan ditaati pihak tergugat sebagai pihak yang kalah. Oleh karena itu bila kita berbicara mengenai eksekusi

---

<sup>118</sup> *Ibid.*

putusan adalah tindakan yang perlu dilakukan untuk memenuhi tuntutan penggugat kepada tergugat.

Tidak terhadap semua putusan pengadilan mempunyai kekuatan hukum eksekutorial, artinya tidak terhadap semua putusan pengadilan dapat dieksekusi. Putusan yang belum dapat dieksekusi adalah putusan yang belum dapat dijalankan. Pada prinsipnya hanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap yang dapat dijalankan.

Pada dasarnya putusan yang dapat dieksekusi adalah Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap, karena dalam putusan yang telah berkekuatan hukum yang tetap telah terkandung wujud hubungan hukum yang tetap dan pasti antara pihak yang berperkara. Hal ini disebabkan hubungan hukum antara pihak yang berperkara sudah tetap dan pasti yaitu, hubungan hukum itu mesti ditaati dan mesti dipenuhi oleh pihak yang dihukum (Pihak tergugat) baik secara sukarela maupun secara paksa dengan bantuan kekuatan umum. Dari keterangan diatas dapat dikatakan bahwa, selama putusan belum mempunyai kekuatan hukum yang tetap, upaya dan tindakan eksekusi belum berfungsi.

Eksekusi baru berfungsi sebagai tindakan hukum yang sah dan memaksa terhitung sejak tanggal putusan memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan pihak tergugat (yang kalah), tidak mau mentaati dan memenuhi putusan secara sukarela. Pengecualian terhadap asas ini dimana eksekusi tetap dapat dilaksanakan walaupun putusan tersebut

belum mempunyai kekuatan hukum yang tetap berdasarkan Undang-undang adalah:

1) Pelaksanaan Putusan lebih dahulu

Menurut Pasal 180, ayat (1) HIR, eksekusi dapat dijalankan pengadilan terhadap putusan pengadilan sekalipun putusan yang bersangkutan belum memperoleh kekuatan hukum yang tetap. Pasal ini memberi hak kepada Penggugat untuk mengajukan permintaan agar putusan dapat dijalankan eksekusinya lebih dahulu, sekalipun terhadap putusan itu pihak tergugat mengajukan banding atau kasasi.

**C. Pelaksanaan Sita Jaminan Dan Eksekusi Terhadap Benda Milik Debitur Yang Tidak Didaftarkan Oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Bandung**

**1. Pelaksanaan Sita Jaminan**

Peristiwa hukum yang terjadi pada perkara No.261/Pdt/G/1997/PN.BDG yang dimana pihak penggugat yang berstatus sebagai kreditur atas utang yang dimiliki oleh sebagai debitur dalam perkara tersebut penggugat mengajukan permohonan sita jaminan atas benda milik debitur yang berupa tanah beserta dengan bangunan yang terletak di Jalan Tubagus Islamil Nomor XV/32 Bandung yang tercantum dalam Berita Acara Sita Jaminan tanggal 1 November 1997 Nomor: 18/Pdt/CB/1997/PN.BB/Del jo Nomor: 261/Pdt/G/1997/PN.BDG.

Putusan yang diberikan oleh Pengadilan Negeri Bandung dalam perkara tersebut mengenai sita jaminan atas benda tergugat dinyatakan harus mengangkat kembali sita jaminan atas sebidang tanah beserta

dengan bangunannya yang terletak di Jalan Tubagus Ismail Nomo VX/32 Bandung yang kemudian pihak penggugat mengajukan banding yang dalam amar putusannya menyatakan bahwa membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung, tanggal 23 Desember 1997 Nomor: 231/Pdt/G/1997/PN.BDG dan menyatakan Sita Jaminan yang telah dibatalkan atas sebidang tanah beserta bangunan yang terletak di Jalan Tubagus Ismail Nomor: XV/32 Bandung, sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Sita Jaminan tanggal 19 Desember 1997 Nomor: 261/Pdt/G/1997/PN.BDG dinyatakan sah dan berharga.

## **2.Pelaksanaan Eksekusi**

Dengan berdasarkan putusan-putusan tersebut penggugat mengajukan permohonan pelaksanaan putusan/ eksekusi dan tercatat dengan nomor register perkara Nomor: 48/Pdt/Eks/2000/PN.BDG pada saat yang bersamaan telah diajukan bantahan dengan register perkara Nomor: 244/Pdt/Bant/2000/PN.BDG antara Drs.Taufiq Shahab sebagai pembantah melawan Anton Yuwono sebagai Terbantah I, Ny.Hj. Raden Roro Windrati Adimin,S.H sebagai Terbantah II dan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung sebagai Terbantah III.

Berdasarkan dari jawaban masing-masing pihak dalam proses pemeriksaan persidangan ditemukan bahwa sita jaminan yang bernomor register 18/Pdt/CB/1997/PN.BB/Del jo Nomor: 261/Pdt/G/1997/PN.BDG. tidak pernah didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional oleh juru sita pengganti yang melakukan sita pada saat itu sehingga pihak Pembantah

sebagai pembeli dan Badan Pertanahan Nasional tidak mengetahui bahwa atas tanah yang terletak di Jalan Tubagus Ismail Nomor XV/32 tersebut dalam keadaan dibebani dengan sita jaminan sehingga pada saat dilakukan jual-beli oleh pemilik sebelumnya yaitu Ny.Hj. Raden Roro Windrati Adimin yang dimana dalam perkara bantahan ini berstatus sebagai Terbantah II kepada Pembantah sehingga Pembantah membeli tanah dan bangunan tersebut dengan anggapan bahwa tanah dan bangunan tersebut dalam keadaan tanpa dibebani oleh sita jaminan, begitu pula pihak dari Badan Pertanahan Nasional yang memegang buku tanah hanya melakukan tugasnya sebagaimana permohonan balik nama yang diajukan oleh Pembantah atas tanah hak milik No. 455/Kel.Sadangserang seluas 420m<sup>2</sup> (empat ratus dua puluh meter persegi) berikut bangunannya dan tanah hak milik No.543/Kel.Sadangserang seluas 180m<sup>2</sup> (seratus delapan puluh meter persegi) dikarenakan di dalam buku tanah tidak tercantum bahwa tanah yang dimohonkan untuk balik nama tersebut dalam keadaan terbebani sita jaminan sehingga pihak dari Badan Pertnahan Nasional hanya melakukan tugasnya untuk melaksanakan permohonan yang dimohonkan oleh Pembantah kepadanya.