

## **BAB II**

# **TINJAUAN PUSTAKA TENTANG AKIBAT HUKUM TERHADAP BENDA MILIK DEBITUR ATAS TIDAK DIDAFTARKANNYA SITA JAMINAN OLEH JURU SITA PENGADILAN NEGERI BANDUNG**

### **A. Pengertian Debitur Secara Umum**

#### **1. Pengertian Debitur**

Secara garis besar yang disebut dengan debitur adalah seseorang yang mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian pinjam meminjam yang dimana yang disebut dengan debitur yaitu merupakan pihak yang mendapatkan pinjaman berupa uang dari pihak kreditur, sebagaimana diungkapkan oleh para ahli hukum:

H.Riduan Syahrani dalam bukunya *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata* menyatakan:

“Perikatan adalah hubungan hukum antara dua pihak di dalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang satu (kreditur) berhak atas prestasi dan pihak yang lain (debitur) berkewajiban memenuhi prestasi itu.”

R.Setiawan dalam bukunya *Pokok-Pokok Hukum Perikatan* yang mengungkapkan:

“Pada debitur terdapat dua unsur, yaitu *Schuld* dan *Haftung*. *Schuld* adalah utang debitur kepada kreditur sedangkan *Haftung* adalah harta kekayaan debitur yang dipertanggungjawabkan bagi pelunasan utang debitur tersebut.”

Meskipun kedua ungkapan dari pakar diatas tidak menjelaskan secara khusus mengenai debitur oleh akan tetapi apa yang diungkapkan oleh para ahli hukum diatas didukung dengan isi dari Pasal 1 angka (3) Undang-Undang

Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menerangkan “debitor adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu” dan juga isi dari Pasal 1 angka (3) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Hutang menerangkan “debitor adalah orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang yang pelunasannya dapat ditagih di muka pengadilan”. Dengan atas dasar penafsiran dari para ahli hukum serta didukung dengan isi dari peraturan perundang-undangan tersebut di atas dapat diambil kesimpulan bahwa debitor merupakan pihak yang menerima uang pinjaman yang kemudian berkewajiban untuk melunasinya hutangnya kepada kreditur.

## **2. Penyebab Munculnya Status Debitor**

Berdasarkan dari pembahasan sebelumnya yang dimana pada kutipan yang berasal dari ahli hukum maupun yang berasal dari peraturan perundang-undangan dapat diambil kesimpulan bahwa status debitor akan muncul dan melekat pada pihak yang memiliki utang dalam sebuah perjanjian hutang-piutang. Status debitor tersebut muncul dikarenakan sifat dari perjanjian yang mengikat para pihak yang membuatnya sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 atau yang dikenal sebagai asas *pacta sunt servanda* yang berisi “perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang.” Dengan demikian maka status pihak sebagai debitor akan terus melekat sampai dengan perjanjian yang dibuatnya hapus.

### **3. Akibat Atas Status Debitur**

Debitur wajib untuk suatu prestasi, yang dapat berupa memberi, berbuat, atau tidak berbuat sebagaimana dengan isi dari perjanjian yang dibuat dalam hal ini debitur wajib untuk membayar utang yang dimiliki. Sebagaimana dalam Pasal 1338 bahwa perjanjian yang dibuat antara debitur dan kreditur sebagai pihak dalam perjanjian maka debitur wajib melaksanakan apa yang tercantum dan diperjanjikan didalam perjanjian yang dibuat dan apabila debitur tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan maka pihak kreditur dapat menuntut dan memaksakan haknya kepada debitur dengan melalui jalur hukum.

### **4. Status Kebendaan Debitur**

Kebendaan yang dimiliki oleh debitur menjadi jaminan atas pelunasan hutangnya atau sebagai jaminan atas prestasi yang dimiliki oleh debitur yang diperjanjikan sebelumnya ataupun yang tanpa diperjanjikan di dalam perjanjian sebagaimana yang tercantum di dalam Pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dimana Pasal 1131 menyatakan “Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan” sedangkan Pasal 1132 menyatakan:

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar-kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”.

## **B. Pengertian Benda Secara Umum**

### **1. Benda Bergerak**

Benda bergerak dalam hal ini berupa benda yang peosisinya dapat berpindah ataupun dipindahkan posisinya, adapun apabila terjadi perpindahan atas hak kepemilikannya dapat dilihat dengan melakukan penyerahan bendanya secara langsung beserta dengan surat-surat bukti kepemilikannya.

Sedangkan Sri Soedewi Masjhoen Sofwan dalam bukunya Hukum Benda membagi benda bergerak menjadi dua, yaitu:

- a) Benda bergerak karena sifatnya menurut Pasal 509 KUH Perdata ialah benda yang dapat dipindahkan misal: meja, atau dapat pindah dengan sendirinya misal: ternak
- b) Benda bergerak karena ketentuan undang-undang menurut Pasal 511 KUH Perdata ialah hak-hak atas benda yang bergerak misalnya: hak memungut hasil (*vruchtgebruik*) atas benda bergerak, hak pemakaian (*gebruik*) atas benda bergerak, saham-saham dari pada NV dan lain-lain.

### **2. Benda Tidak Bergerak**

Benda tidak bergerak yang dimaksudkan dalam hal ini yaitu benda yang pada kodratnya tidak bisa dipindahkan secara fisik dan memiliki posisi yang tetap dengan maksud dan tujuan menggunakan benda itu tepat dimana benda itu bertempat.

Sedangkan Sri Soedewi Masjhoen Sofwan dalam bukunya Hukum Benda membagi benda tidak bergerak menjadi tiga macam yaitu:

- a) Benda tak bergerak menurut sifatnya: tanah dan segala sesuatu yang melekat di atasnya misalnya: pohon-pohon (*wortelvast*), tumbuhan kecil (*takvast*);

- b) Benda tak bergerak karena tujuannya-misalnya: mesin alat-alat yang dipakai di dalam pabrik. Ini sebelumnya malah benda bergerak tetapi oleh yang memunyainya dalam pemakaian dihubungkan atau diikatkan pada benda yang tidak bergerak yang merupakan benda pokok. Kapan benda itu dianggap sebagai benda yang tidak bergerak karena tujuannya? Dalam hal ini Pasal 507 KUH Perdata tidak memberikan penjelasan apa-apa akan tetapi di dalam *arrest* HR dinyatakan sebagai berikut: benda bergerak yang dipakai dalam benda pokok tadi (mesin-mesin dipakai dalam pabrik) harus demikian bentuk dan konstruksinya sehingga keduanya sesuai dan terikat untuk dipakai tetap. Dan disyaratkan bahwa hanya pemilik (*eigenaar*) barang-barang yang tak bergerak yang dijadikan benda pokok tadi yang dapat dijadikan dari benda bergerak menjadi benda tak bergerak karena tujuannya. Jadi penyewa misalnya tidak dapat berbuat demikian. Dan syaratnya lagi *eigenaar* dari barang yang tidak bergerak itu juga menjadi *eigenaar* dari barang-barang yang bergerak tadi yang kemudian dijadikan benda tak bergerak karena tujuannya. Jadi tak dapat jika barang bergerak itu milik dari pihak ketiga yang disewa olehnya misal;
- c) Benda tak bergerak menurut ketentuan undang-undang. Ini berwujud hak-hak atas benda-benda yang tak bergerak, misal: hak memungut hasil atas benda tak bergerak, hak memakai atas benda tak bergerak, hipotik dan lain-lain.

### C. Pengertian Hukum Jaminan Secara Umum

Istilah hukum jaminan berasal dari kata terjemahan *zakerheidsstelling* atau *security of law*. Dalam Seminar Badan Pembinaan Hukum Nasional tentang Lembaga Hipotek dan Jaminan Lainnya, yang diselenggarakan di Yogyakarta, pada tanggal 20 sampai dengan 30 Juli 1977, disebutkan bahwa hukum jaminan, meliputi pengertian, baik jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan. Pengertian jaminan ini mengacu pada jenis jaminan, bukan pengertian hukum jaminan. Definisi menjadi tidak jelas, karena yang dilihat hanya dari penggolongan jaminan. Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, mengemukakan bahwa hukum jaminan adalah:

“Mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda-benda yang dibelinya sebagai jaminan. Peraturan demikian harus cukup meyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga kredit, baik dari dalam negeri maupun luar negeri. Adanya lembaga jaminan dan lembaga demikian, kiranya harus dibarengi dengan adanya lembaga kredit dengan jumlah, besar, dengan jangka waktu yang lama dan bunga yang relatif rendah”.<sup>25</sup>

Sedangkan J.Satrio mengartikan hukum jaminan adalah “Peraturan hukum yang mengatur jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap debitur. Defini tersebut kemudian dilengkapi oleh H.Salim.H.S. dengan memberikan definisi sebagai berikut “Keseluruhan dari kaidah kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima pinjaman dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.”

---

<sup>25</sup> Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, 1980:5 dalam H.Salim Hs., *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hlm. 5

## 1. Jenis Jaminan

Jaminan yang umum dikenal dan paling umum digunakan digolongkan menjadi dua macam yaitu jaminan kebendaan dan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri kebendaan tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan. Sedangkan jaminan perorangan tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan (Hasil Seminar Badan Pembinaan Hukum Nasional yang diselenggarakan di Yogyakarta, dari tanggal 20 sampai dengan 30 Juli 1977). Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, mengemukakan pengertian jaminan materiil (kebendaan) dan jaminan perorangan. Jaminan materiil adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda, yang mempunyai ciri-ciri mempunyai hubungan langsung atas benda.<sup>26</sup>

## 2. Asas-asas Hukum Jaminan

### a) Asas *publicitet*

Yaitu asas bahwa semua hak, baik hak tanggungan, hak fidusia dan hipotek harus didaftarkan. Pendaftaran ini dimaksudkan supaya pihak ketiga dapat mengetahui bahwa benda jaminan tersebut sedang dilakukan pembebanan jaminan sehingga dapat mencegah debitur untuk membebani jaminan atas hak kebendaannya kepada lebih dari satu kreditur.

Pendaftaran ini dimaksudkan supaya pihak ketiga dapat mengetahui bahwa benda jaminan tersebut sedang dilakukan pembebanan jaminan.<sup>27</sup>;

---

<sup>26</sup> H.Salim, *Perkembangan hukum jaminan di Indonesia*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2014, hlm.24

<sup>27</sup> H.Salim, *Op., Cit.*, hlm.9

b) *Asas specialitet*

Yaitu bahwa hak tanggungan, hak fidusia dan hipotek hanya dapat dibebankan atas percil atau atas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu.<sup>28</sup> Dengan demikian yang dapat dijadikan sebagai jaminan hanya yang kepemilikannya jelas dan dapat membuktikan hak yang melekat pada pemohon dapat dipertanggung jawabkan untuk diajukan sebagai jaminan.;

c) *Asas tak dapat dibagi-bagi*

Yaitu asas dapat dibaginya hutang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, hipotek dan hak gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian.<sup>29</sup> Hal ini yang menyebabkan tidak dapat dibaginya objek jaminan hutang yang telah terbebani lembaga jaminan dengan lembaga jaminan lain walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian;

d) *Asas Inbezittstelling*

Yaitu barang jaminan (gadai) harus ada pada penerima gadai<sup>30</sup>;

e) *Asas Horizontal*

Yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan.<sup>31</sup> Ini menyebabkan jaminan yang berupa tanah tidak dapat dipisahkan dengan apa yang berada di atasnya.

---

<sup>28</sup> *Ibid.*

<sup>29</sup> *Ibid.*

<sup>30</sup> *Ibid.* hlm. 10

<sup>31</sup> *Ibid.*

### 3. Fungsi Jaminan

Dengan adanya lembaga jaminan di dalam hukum Indonesia tentunya hal ini memiliki maksud dan tujuan yang berfungsi memberikan kemudahan kepada pencari kredit maupun pemberi kredit secara sempit lembaga jaminan berfungsi sebagai lembaga yang menjamin pelunasan atas hutang yang diberikan oleh kreditur kepada debitur dengan jaminan berupa kebendaan debitur yang dapat dilelang apabila debitur lalai dalam pembayaran hutang yang dimilikinya, disamping itu lembaga jaminan memberikan keuntungan juga bagi para pencari kredit karena dengan adanya lembaga jaminan maka para pencari kredit yang memiliki benda dapat lebih mudah mendapatkan fasilitas kredit. Bagi debitur dengan adanya benda jaminan dapat memperoleh fasilitas kredit dari bank dan tidak khawatir dalam mengembangkan usahanya.<sup>32</sup>

#### D. Tinjauan Umum Mengenai Penyitaan

##### 1. Pengertian Penyitaan

Penggugat memiliki harapan yang besar pada putusan pengadilan agar hak yang disengketakan memiliki kepastian dan pada akhirnya menjadi miliknya. Harapan penggugat yang paling penting adalah bagaimana agar putusan tersebut dapat dilaksanakan atau dieksekusi. Namun dalam pelaksanaannya, eksekusi tidak semudah yang dibayangkan. Kadang kala setelah penggugat bersusah payah mengikuti tahap demi tahap dalam persidangan, hak yang disengketakan sudah tidak ada sehingga pelaksanaan eksekusi tidak dapat dilaksanakan.<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup> *Ibid.*, hlm.28

<sup>33</sup> Badriyah Harun, *Tata Cara Menghadapi Gugatan*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009, hlm. 67

Hal ini berarti perjuangan penggugat menjadi sia-sia karena tidak dapat memperoleh apa yang dituntut, dengan kata lain, penggugat hanya menang di atas kertas putusan dan tidak dapat memperoleh hak yang selama ini dia perjuangkan. Untuk mengantisipasi hal ini, hukum acara perdata mengenal adanya lembaga sita.<sup>34</sup> Penyitaan dalam bahasa Belanda berasal dari kata “sita” atau “*beslag*”. Sita (*beslag*) adalah suatu tindakan hukum pengadilan atas benda bergerak ataupun tidak bergerak milik Tergugat atas permohonan Penggugat untuk diawasi atau diambil untuk menjamin agar tuntutan Penggugat/Kewenangan Penggugat tidak menjadi hampa.<sup>35</sup> Selain itu, sita dapat diartikan sebagai penyitaan atas harta kekayaan seseorang yang biasanya untuk menjamin hak-hak atau piutang-piutang seseorang.<sup>36</sup> Kemudian dalam pengertian lain dijelaskan, bahwa sita adalah mengambil atau menahan barang-barang (harta kekayaan dari kekuasaan orang lain) dilakukan berdasarkan atas penetapan dan perintah Ketua Pengadilan atau Ketua Majelis.<sup>37</sup>

Lebih lanjut lagi di dalam buku hukum acara perdata karangan M. Yahya Harahap, beberapa pengertian yang terkandung dalam penyitaan diantaranya adalah:<sup>38</sup>

- a. Tindakan menempatkan harta kekayaan tergugat secara paksa berada ke dalam keadaan penjagaan;
- b. Tindakan paksa penjagaan itu dilakukan secara resmi berdasarkan perintah pengadilan atau hakim;

---

<sup>34</sup> *Ibid.*

<sup>35</sup> Wildan Suyuthi, *Sita dan Eksekusi: Praktek Kejurusitaan Pengadilan*, Jakarta: PT Tatanusa, 2004, hlm. 20

<sup>36</sup> Izaac S. Leihitu dan Fatimah Achmad, *Inti dari Hukum Acara Perdata*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, hlm. 39.

<sup>37</sup> *Ibid*

<sup>38</sup> M. Yahya Harahap, *Op.Cit.*, hlm. 68

- c. Barang yang ditempatkan dalam penjagaan tersebut, berupa barang yang disengketakan, tetapi boleh juga barang yang akan dijadikan sebagai alat pembayaran atas pelunasan utang debitur atau tergugat, dengan jalan menjual lelang barang yang disita tersebut;
- d. Penetapan dan penjagaan barang yang disita, berlangsung selama proses pemeriksaan, sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, yang menyatakan sah atau tidak tindakan penyitaan itu.<sup>39</sup>

Penyitaan dalam Hukum Acara Perdata pada dasarnya adalah tindakan persiapan untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan pengadilan atas suatu sengketa perdata. Kemudian, sesuai dengan ketentuan Pasal 227 HIR maupun Pasal 270 Rv, Penggugat dapat meminta agar diletakkan sita terhadap harta kekayaan Tergugat. Atas permintaan itu, hakim diberi wewenang mengabulkan pada tahap awal, sebelum dimulai proses pemeriksaan pokok perkara. Dalam hal yang demikian, sebelum pengadilan sendiri mengetahui secara jelas dan komplit dasar-dasar alasan gugatan, pengadilan telah bertindak menempatkan harta kekayaan tergugat di bawah penjagaannya, seolah-olah harta itu dasingkan dari penguasaan Tergugat sebagai pemilik. Sehingga tanpa mempedulikan kebenaran dalil gugatan yang diajukan Tergugat, hakim dapat bertindak memaksakan kepada Tergugat akan kebenaran dalil Penggugat, sebelum kebenaran itu diuji dan dinilai berdasarkan fakta-fakta melalui proses pemeriksaan. Hal ini merupakan sifat eksepsional tindakan penyitaan.<sup>40</sup>

---

<sup>39</sup> Harahap, *Op. Cit.*

<sup>40</sup> *Ibid*, hlm. 283

Undang-undang sebenarnya telah memberi wewenang kepada hakim dalam meletakkan sita sebagai tindakan eksepsional:

- a. Hakim dapat menghukum Tergugat berupa tindakan menempatkan harta kekayaannya di bawah penjagaan, meskipun putusan tentang kesalahannya belum dijatuhkan,
- b. Dengan demikian, sebelum putusan diambil dan dijatuhkan, Tergugat telah dijatuhi hukuman berupa penyitaan harta sengketa atau harta kekayaan Tergugat.<sup>41</sup>

Tindakan eksepsional penyitaan pada tahap proses ini, jauh lebih layak dibanding dengan yang diletakkan pada tahap awal proses pemeriksaan. Penyitaan yang diambil sesudah proses pemeriksaan perkara berjalan, dianggap lebih objektif dan rasional, karena pengabulan sita yang diberikan telah memiliki landasan pertimbangan yang lebih memadai.<sup>42</sup> Kemudian untuk barang yang telah dijatuhkan sita, maka pihak Tergugat tidak boleh melakukan perbuatan hukum, seperti mengalihkannya. Ada dua macam akibat hukum yang timbul bila hal tersebut dilakukan, pertama dalam aspek pidana, maka hal tersebut akan dianggap telah melakukan perbuatan pidana penggelapan dengan hukuman minimal empat tahun.<sup>43</sup> Lebih jelas lagi adalah dalam Pasal 231 ayat (1) KUHP disebutkan bahwa barangsiapa dengan sengaja menarik suatu barang yang disita berdasarkan ketentuan undang-undang atau yang dititipkan atas perintah hakim, atau dengan mengetahui bahwa barang ditarik dari situ, menyembunyikannya

---

<sup>41</sup> *Ibid*

<sup>42</sup> *Ibid*, hlm. 283-284

<sup>43</sup> Harun, *Op. Cit.*, hlm. 68

diancam dengan pidana penjara paling lama empat tahun. Kedua dalam aspek perdata, dimana segala macam pengalihan barang yang telah disita dinyatakan batal demi hukum, dengan demikian jual beli yang memperjualkan benda sita dianggap tidak pernah ada.<sup>44</sup>

## 2. Tujuan Penyitaan

Mengingat bahwa penyitaan merupakan tindakan yang eksepsional, oleh karena itu dibalik hal tersebut pasti memiliki tujuan tertentu, sehingga pada akhirnya pun dapat dilakukan tindakan yang eksepsional. Adapun tujuan dari penyitaan itu sendiri diantaranya adalah sebagai berikut:

### a. Menjaga Barang Yang Disengketakan

Tujuan utama penyitaan adalah agar barang harta kekayaan Tergugat tidak dipindahkan kepada orang lain melalui jual-beli atau penghibahan dan sebagainya, dan juga agar tidak dibebani dengan sewa-menyewa atau diagunkan kepada pihak ketiga. Maksudnya disini untuk menjaga keutuhan dan keberadaan harta kekayaan Tergugat tetap utuh seperti semula, selama proses penyelesaian perkara berlangsung agar pada saat putusan memperoleh kekuatan hukum yang tetap, barang yang disengketakan dapat diserahkan dengan sempurna kepada Penggugat.<sup>45</sup>

### b. Agar Gugatan Tidak *Illusoir*

Selain untuk menjaga keutuhan barang, salah satu tujuan dari sita jaminan adalah agar gugatan Penggugat tidak *illusoir* atau tidak hampa pada saat putusan dilaksanakan. Maksudnya disini adalah apabila

---

<sup>44</sup> Suyuthi, *Op. Cit.*

<sup>45</sup> Harahap, *Op. Cit.*, hlm. 285

perkara yang disengketakan mengenai tuntutan pembayaran sejumlah uang, harta yang disita tetap utuh sampai putusan berkekuatan hukum tetap sehingga apabila Tergugat tidak melaksanakan pemenuhan pembayaran secara sukarela, pemenuhan dapat diambil dari barang harta kekayaan Tergugat dengan jalan menjual lelang barang yang disita tersebut.<sup>46</sup>

c. Objek Eksekusi Sudah Pasti

Pada saat permohonan sita diajukan, Penggugat harus menjelaskan dan menunjukkan identitas barang yang hendak disita. Menjelaskan letak, jenis, ukuran dan batas-batasnya. Atas permohonan itu, pengadilan melalui juru sita memeriksa dan meneliti kebenaran identitas barang pada saat penyitaan dilakukan. Bertitik tolak dari permohonan dan pelaksanaan sita, sejak semula sudah diketahui dan pasti objek barang yang disita. Lebih lanjut, hal ini langsung memberi kepastian atas objek eksekusi, apabila putusan telah berkekuatan hukum tetap.<sup>47</sup> Kepastian objek eksekusi atas barang sitaan semakin sempurna sesuai dengan penegasan Mahkamah Agung yang menyatakan kalau putusan telah berkekuatan hukum tetap maka barang yang disita, demi hukum langsung menjadi sita eksekusi.<sup>48</sup>

---

<sup>46</sup> *Ibid*

<sup>47</sup> *Ibid*, hlm. 286-287

<sup>48</sup> Mahkamah Agung Republik Indonesia (b), Himpunan Tanya Jawab Rakerda MA RI 1987-1993, (Jakarta: Mahkamah Agung RI, 1993), hlm. 177.

### 3. Prinsip-Prinsip Penyitaan

Dalam melakukan penyitaan terdapat beberapa prinsip pokok penyitaan yang harus ditaati dalam proses berperkara. Berikut ini merupakan beberapa prinsip dalam penyitaan yang berlaku dalam hukum acara perdata di Indonesia:

#### a. Sita Berdasarkan Permohonan

Menurut Pasal 226 dan 227 HIR atau Pasal 720 Rv maupun berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 5 tahun 1975, pengabulan dan perintah pelaksanaan sita bertitik tolak dari permintaan atau permohonan Penggugat. Perintah penyitaan tidak dibenarkan berdasarkan *ex-officio* hakim.<sup>49</sup> Bentuk permohonan sita terdiri dari dua bentuk, yakni bentuk lisan dan bentuk tertulis. Untuk lisan, undang-undang membenarkan permohonan sita secara lisan di depan persidangan. Apabila permohonan sita diajukan dengan lisan, permintaan itu dicatat dalam berita acara sidang dan berdasarkan permintaan itulah hakim mengeluarkan perintah sita apabila permohonan dianggap mempunyai dasar alasan yang cukup.<sup>50</sup> Permohonan sita lebih tepat secara tertulis, sebab dalam Pasal 227 ayat (1) HIR menghendaki agar sita diajukan dalam bentuk tertulis berupa surat permintaan.<sup>51</sup> Mengenai surat permintaan ini sendiri bisa terdiri dari dua macam. Pertama adalah dengan cara surat permintaan tersebut digabungkan dengan surat gugatan, dimana permintaan sita dicantumkan pada bagian akhir uraian dalil dan peristiwa

---

<sup>49</sup> Harahap, *Op. Cit.*, hlm. 287-288

<sup>50</sup> *Ibid.*, hlm. 288

<sup>51</sup> *Ibid.*

gugatan, sehingga penempatannya dalam gugatan dikemukakan sebelum petitum gugatan. Kedua adalah dengan cara dibuat tersendiri, maksudnya adalah adanya pemisahan antara permohonan sita dengan pengajuan gugatan.

b. Permohonan Sita Berdasarkan Alasan

Penyitaan yang merupakan tindakan eksepsional harus benar-benar dilakukan secara cermat berdasarkan alasan yang kuat. Menurut Pasal 227 HIR maupun Pasal 720 Rv, alasan pokok permintaan sita antara lain adalah:

- 1) Ada kekhawatiran atau persangkaan bahwa Tergugat: mencari akal untuk menggelapkan atau mengasingkan harta kekayaannya, dan hal itu akan dilakukannya selama proses pemeriksaan perkara berlangsung.
- 2) Kekhawatiran atau persangkaan itu harus nyata dan beralasan secara objektif: Penggugat harus dapat menunjukkan fakta tentang adanya langkah-langkah Tergugat untuk menggelapkan atau mengasingkan hartanya selama proses pemeriksaan berlangsung, paling tidak Penggugat dapat menunjukkan indikasi objektif tentang adanya daya upaya Tergugat untuk menghilangkan atau mengasingkan barang-barangnya guna menghindari gugatan.
- 3) Sedemikian rupa eratnya isi gugatan dengan penyitaan, yang apabila penyitaan tidak dilakukan dan Tergugat menggelapkan harta kekayaan, mengakibatkan kerugian kepada Penggugat. Kalau isi pokok gugatan tidak erat kaitannya dengan penyitaan, sehingga tanpa penyitaan

diperkirakan tidak menimbulkan kerugian kepada Penggugat, penyitaan tidak mempunyai dasar alasan yang kuat.<sup>52</sup>

c. Permintaan Sita Dapat Diajukan Sepanjang Pemeriksaan Sidang

Sebagai pedoman, dapat diikuti penegasan Putusan Mahkamah Agung No. 371 K/Pdt/1984<sup>53</sup> yang mengatakan bahwa meskipun sita jaminan tidak tercantum dalam gugatan maupun dalam petitum gugatan, dan baru diajukan belakangan dalam surat tersendiri, jauh setelah gugatan didaftarkan. Cara yang demikian tidak bertentangan dengan tata cara beracara, karena undang-undang membolehkan pengajuan sita jaminan dapat dilakukan permintaannya sepanjang proses persidangan berlangsung. Pengabulan sita dalam kasus yang seperti itu tidak bertentangan dengan *ultra petitum partium* yang digariskan Pasal 178 ayat (3)HIR. Memperhatikan juga putusan di atas dihubungkan dengan ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR, dapat dikemukakan acuan penerapan pengajuan permintaan sita.<sup>54</sup>

d. Penggugat Wajib Menunjukkan Barang Objek Sita

Hukum membebankan kewajiban kepada Penggugat untuk menyebut secara jelas dan satu per satu barang objek yang hendak disita. Permintaan sita yang diajukan secara umum terhadap semua atau sebagian harta kekayaan tergugat, dianggap tidak memenuhi syarat. Sehingga dengan demikian harus disebutkan secara rinci dan disebut satu per satu

---

<sup>52</sup> *Ibid*, hlm. 289

<sup>53</sup> Mahkamah Agung Republik Indonesia (c), *Yurisprudensi Mahkamah Agung RI*, ed II (Jakarta: Mahkamah Agung RI, 1985), hlm. 232-238. Diputus pada tanggal 15-8-1985.

<sup>54</sup> Harahap, *Op. Cit.*, hlm. 292

mengenai barang yang hendak disita. Selain itu juga harus dibarengi pula dengan penyebutan identitas barang secara lengkap, meliputi:

- 1) Jenis atau bentuk barang;
- 2) Letak dan batas-batasnya, serta ukurannya dengan ketentuan, jika tanah yang bersertifikat, cukup menyebut nomor sertifikat hak yang tercantum di dalamnya;
- 3) Nama pemiliknya;
- 4) Taksiran harganya;
- 5) Jika mengenai rekening, disebut nomor rekeningnya, pemiliknya, dan bank tempat rekening berada maupun jumlahnya, dan jika saham, disebut nama pemegangnya, jumlahnya, dan tempatnya terdaftar.<sup>55</sup>

e. Pengabulan Berdasarkan Pertimbangan Objektif

Prinsip ini berkaitan dengan asas permohonan sita yang harus berdasarkan alasan yang cukup dan objektif. Bertitik tolak dari prinsip tersebut, dalam penetapan pengabulan sita, haruslah jelas dan terang tercantum pertimbangan yang rasional dan objektif. Menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata, agar pertimbangan penetapan pengabulan sita dapat diutarakan berdasarkan fakta atau indikasi yang lebih objektif dan rasional, pengadilan dapat menempuh beberapa cara yaitu diantaranya melalui suatu proses pemeriksaan insidentil dan melalui proses pemeriksaan pokok perkara.<sup>56</sup> Untuk proses dengan sidang insidentil, Penggugat dan Tergugat hadir dan dari situ diberi kesempatan berdasarkan asas audi *alteram partem* untuk

---

<sup>55</sup> *Ibid*, hlm. 291

<sup>56</sup> *Ibid*, hlm. 298

mengemukakan pendapat dan tanggapan atas permintaan sita. Melalui proses insidental, hakim mencoba menggali dan menemukan hal-hal yang bermakna sejauh mana urgensi penyitaan itu.<sup>57</sup> Kemudian untuk proses pemeriksaan pokok perkara maksudnya adalah permintaan sita dibawa bersamaan dengan proses pokok perkara. Jika memang ternyata pada proses berperkara hakim menemukan fakta yang memerlukan dijatuhkannya sita jaminan, maka hakim dapat mengabulkan sita ditengah proses pemeriksaan.

f. Larangan Menyita Milik Pihak Ketiga

Proses penyelesaian suatu perkara, tidak boleh menimbulkan kerugian kepada pihak ketiga yang tidak ikut menjadi pihak dalam perkara. Prinsip kontrak partai yang digariskan Pasal 1340 KUH Perdata yang menegaskan perjanjian hanya mengikat kepada para pihak yang membuatnya, berlaku juga dalam proses penyelesaian perkara. Jadi, dalam hal ini penyitaan tidak boleh merugikan pihak ketiga atau pihak lain yang tidak terlibat dalam perkara yang bersangkutan.<sup>58</sup>

g. Penyitaan Berdasarkan Perkiraan Nilai Objektif Dan Proporsional Dengan Jumlah Tuntutan

Perihal mengenai jumlah nilai barang yang disita, sedapat mungkin tidaklah boleh melebihi jumlah tuntutan yang diajukan oleh penggugat. Penyitaan yang dilakukan secara ekstrim, yakni melampaui jumlah gugatan, dianggap sebagai tindakan *undue process* atau tidak sesuai dengan hukum acara dan dapat dikategorikan sebagai tindakan

---

<sup>57</sup> *Ibid*

<sup>58</sup> *Ibid*, hlm. 299

sewenang-wenang.<sup>59</sup> Penyitaan yang melampaui batas dari jumlah tuntutan, sering terjadi dalam sengketa utang yang tidak dijamin dengan barang agunan tertentu maupun dalam tuntutan ganti rugi berdasarkan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum. Dalam hal ini hakim cenderung mengabulkan permohonan sita atas semua barang yang diajukan Penggugat, meskipun harga seluruh barang itu 10 atau 20 kali nilai tuntutan. Tindakan tersebut sebenarnya sangat ceroboh dan tidak dibenarkan hukum karena tindakan penyitaan yang jauh melampaui nilai tuntutan merupakan hal yang bertentangan dengan tujuan sita jaminan yaitu agar tuntutan Penggugat dapat dipenuhi kelak apabila putusan telah berkekuatan hukum tetap. Apabila ternyata penyitaan terlanjur melampaui jumlah tuntutan, hakim harus segera mengeluarkan penetapan pengangkatan sita atas barang selebihnya.<sup>60</sup>

#### h. Mendahulukan Penyitaan Barang Bergerak

Permintaan sita jaminan atas harta kekayaan Tergugat sangat erat kaitannya dengan sengketa pembayaran pelunasan hutang yang berdasarkan perjanjian kredit dan tuntutan ganti rugi berdasarkan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum (PMH). Permintaan sita dapat diajukan terhadap barang tertentu apabila barang itu telah diikat sebagai agunan atau terhadap sebagian atau seluruh harta kekayaan Tergugat berdasarkan Pasal 1131 KUH Perdata, apabila tuntutan tidak diikat dengan agunan barang tertentu. Mengaju pada Pasal 227 ayat (1)

---

<sup>59</sup> *Ibid*, hlm. 300

<sup>60</sup> *Ibid*, hlm. 303

HIR dan Pasal 720 Rv, maka permintaan dan pengabulan maupun pelaksanaan sita jaminan atas tuntutan pembayaran utang atau ganti rugi, tunduk pada prinsip yaitu yang pertama-tama disita adalah barang bergerak, kemudian apabila diperkirakan penyitaan terhadap barang bergerak belum mencukupi jumlah tuntutan, baru boleh dilakukan penyitaan terhadap barang tidak bergerak. Sehingga dengan demikian untuk penyitaan tidak boleh langsung diletakkan kepada barang tidak bergerak. Barang tidak bergerak baru boleh diletakkan sita jika memang dari barang bergerak yang ada masih belum cukup dalam melunasi jumlah tuntutan.<sup>61</sup>

#### i. Dilarang Menyita Barang Tertentu

Salah satu prinsip yang penting diperhatikan, diatur dalam Pasal 197 ayat (8) HIR atau Pasal 211 RBG. Ketentuan pasal ini merupakan pengecualian terhadap asas yang diatur Pasal 1131 KUHPerdara. Dalam pasal tersebut memuat pengecualian, berupa larangan meletakkan sita terhadap jenis barang tertentu. Tentang hal ini, dapat dikemukakan salah satu putusan MA yakni putusan dengan No. 1076 K/Pdt/1984, diputus pada tanggal 10 Juli 1984 yang mengatakan, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 197 ayat (8), Pasal 211 RBG, PN dapat menyita semua harta kekayaan tergugat, baik yang bergerak atau tidak bergerak. Akan tetapi, dalam ketentuan pasal itu sendiri terdapat pengecualian yaitu meliputi hewan dan perkakas yang sungguh-sungguh digunakan sebagai

---

<sup>61</sup> *Ibid*, hlm. 303-304

alat pencari nafkah sehari-hari. Kemudian Subekti membuat suatu perluasan terhadap asas itu, yaitu tidak hanya terbatas pada jenis hewan atau perkakas mata pencarian, tetapi meliputi tempat tidur yang dipergunakan suami istri dan anak-anak serta buku-buku ilmiah sampai batas tertentu.<sup>62</sup> Mungkin dapat juga diperluas sampai sejumlah uang, sehingga pelelangan terhadap harta kekayaan Tergugat, menyisihkan sedikit uang yang dapat menopang hidupnya untuk beberapa hari, sehingga penyitaan dan penjualan lelang, tidak menyengsarakan Tergugat dalam keadaan yang pilu dan menyedihkan.<sup>63</sup>

j. Penjagaan Sita Tidak Boleh Diberikan Kepada Penggugat

Mengenai penjagaan barang sita berpedoman kepada ketentuan Pasal 197 ayat (9) HIR atau Pasal 212 RBG. Dalam ketentuan tersebut, ditegaskan prinsip, penjagaan barang sitaan tetap berada di tangan Tergugat atau tersita. Prinsip ini ditegaskan juga dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 5 tahun 1975, yang melarang penyerahan barang yang disita kepada Penggugat atau permohon sita. Pada huruf (g) SEMA tersebut ditegaskan bahwa agar barang-barang yang disita tidak diserahkan kepada Penggugat atau pemohon sita dan tindakan hakim yang demikian akan menimbulkan kesan seolah-olah Penggugat sudah pasti akan dimenangkan dan seolah-olah putusannya *uitvoerbaar bij voorraad* (serta merta). Pada bagian akhir SEMA itu, ditekankan peringatan kepada para hakim dan juru sita agar tidak melanggar prinsip tersebut.

---

<sup>62</sup> Subekti, *Hukum Acara Perdata*, Bina Cipta, Jakarta, 1977, hlm. 55.

<sup>63</sup> Harahap, *Op. Cit.*, hlm. 306

#### k. Kekuatan Mengikat Sita Sejak Diumumkan

Pengumuman berita acara sita merupakan syarat formil untuk mendukung keabsahan dan kekuatan mengikat sita kepada pihak ketiga. Selama belum diumumkan, keabsahan dan kekuatan formilnya hanya mengikat kepada para pihak yang bersengketa saja, sedangkan pihak ketiga belum terikat akan hal tersebut. Berarti selama penyitaan belum diumumkan, pihak ketiga yang melakukan transaksi atas barang itu, dapat dilindungi sebagai pembeli atau pemegang jaminan maupun penyewa beritikad baik.<sup>64</sup> Prinsip ini ditegaskan dalam Pasal 199 ayat (1) HIR.

##### 1. Dilarang Memindahkan Atau Membebani Barang Sitaan

Menurut Pasal 199 ayat (1) HIR, terhitung sejak hari pemberitahuan atau pengumuman barang yang disita pada kantor pendaftaran yang ditentukan untuk itu, hukum melarang:

##### 1) Memindahkan barang sita kepada pihak orang lain.

Artinya tersita atau Tergugat dilarang menjual, menghibahkan, menukarkan atau menitipkan barang sita kepada orang lain;

##### 2) Membebani barang itu kepada orang lain.

Ini berarti melarang Tergugat untuk menjaminkan atau mengagunkan barang sitaan, baik dalam bentuk agunan biasa atau hak tanggungan, fidusia atau gadai (*pand*);

##### 3) Menyewakan barang sitaan kepada orang lain.

Demikian larangan yang melekat pada barang sitaan, terhitung sejak tanggal berita acara penyitaan diumumkan dengan jalan mencatat penyitaan di kantor yang berwenang sesuai dengan ketentuan Pasal 198 ayat (1) HIR.

---

<sup>64</sup> *Ibid*, hlm. 311

#### m. Larangan Menyita Milik Negara

Dalam salah satu putusan Mahkamah Agung terdapat penegasan, antara lain:

- 1) Pada prinsipnya barang-barang milik negara tidak dapat dikenakan sita jaminan atau sita eksekusi, atas alasan barang-barang milik negara dipakai dan diperuntukkan melaksanakan tugas kenegaraan, Namun demikian, berdasarkan Pasal 66 ICW<sup>65</sup> memberi kemungkinan menyita barang-barang milik negara atas izin Mahkamah Agung;
- 2) Akan tetapi, kebolehan itu mesti memperhatikan Pasal 66 ICW bahwa terhadap barang-barang milik negara tertentu baik karena sifatnya atau karena tujuannya menurut undang-undang tidak boleh disita;
- 3) Sehubungan dengan itu, apabila hendak dilakukan penyitaan terhadap barang-barang milik negara, harus lebih dahulu diteliti apakah barang milik negara tersebut, termasuk barang yang menurut sifat dan tujuannya barang yang dapat disita atau tidak.<sup>66</sup> Penegasan larangan ini dinyatakan juga dalam Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, Buku II, bahwa sita jaminan dan sita eksekusi terhadap barang-barang milik negara dilarang kecuali izin dari MA setelah mendengar Jaksa Agung. Penegasan larangan ini diambil dari ketentuan Pasal 65 dan 66 ICW.<sup>67</sup>

---

<sup>65</sup> St. 1925 No. 448, selanjutnya diubah dengan UU Darurat No. 2/1954 LN No. 6, dan ditetapkan sebagai undang-undang, yaitu UU No. 9 Tahun 1968 tentang Perbendaharaan Negara, LN No. 53, TLN No. 2860.

<sup>66</sup> Mahkamah Agung Republik Indonesia (d), *Yurisprudensi Indonesia 2*, (Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 1990), hlm. 30-41. Putusan MA No. 2539 K/Pdt/1985, diputus pada tanggal 30-7-1985

<sup>67</sup> Harahap, *Op. Cit.*, hlm. 322

n. Terhadap Barang Yang Disita Dalam Perkara Perdata, Dapat Disita Dalam Perkara Pidana

Prinsip ini ditegaskan dalam Pasal 39 ayat (2) KUHAP, yang berbunyi bahwa benda yang berada dalam sitaan karena perkara perdata atau pailit dapat juga disita untuk kepentingan penyidikan, penuntutan, dan mengadili perkara pidana, sepanjang memenuhi ketentuan ayat (1). Berarti sepanjang barang yang disita dalam perkara perdata merupakan barang yang dapat dikategorikan sebagai:

- 1) Benda atau tagihan tersangka atau terdakwa yang seluruh atau sebagian diduga diperoleh dari tindak pidana atau sebagai hasil tindak pidana;
- 2) Benda yang telah dipergunakan untuk menghalang-halangi penyelidikan tindak pidana;
- 3) Benda yang dipergunakan secara langsung untuk melakukan tindak pidana atau untuk mempersiapkannya;
- 4) Benda yang khusus dibuat atau diperuntukkan melakukan tindak pidana;
- 5) Benda lain yang mempunyai hubungan langsung dengan tindak pidana yang dilakukan.

Undang-undang menetapkan bahwa penyitaan pidana memiliki urgensi publik yang lebih tinggi dibanding dengan kepentingan individu dalam bidang perdata. Karena itu, kepentingan Penggugat sebagai pemohon dan pemegang sita revindicatoir, sita jaminan atau sita eksekusi,

sita umum dalam pailit harus dikesampingkan demi melindungi kepentingan umum, dengan jalan menyita barang itu dalam perkara pidana, apabila barang yang bersangkutan memenuhi kategori yang dideskripsikan Pasal 39 ayat (1) KUHAP.<sup>68</sup>

#### 4. Jenis-Jenis Penyitaan

Sita adalah salah satu upaya untuk menjamin suatu hak dalam proses berperkara di pengadilan. Adapun jenis-jenis sita adalah:

##### a. Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*)

*Conservatoir* berasal dari kata “*conserveren*” yang berarti menyimpan.<sup>69</sup> Sedangkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) ialah sita yang diletakkan baik terhadap harta yang disengketakan maupun terhadap harta kekayaan Tergugat yang bergerak maupun yang tidak bergerak atas ganti rugi atau hutang piutang, yang bertujuan untuk memberi jaminan kepada Penggugat, terhadap harta yang disengketakan atau harta milik Tergugat akibat ganti rugi atau hutang piutang, agar tetap ada dan utuh. Sita itu dimaksud untuk memberikan jaminan kepada penggugat bahwa kelak gugatannya “tidak illusoir” atau “tidak hampa” pada saat putusan dieksekusi (dilaksanakan).<sup>70</sup> Dasar hukum Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terdapat pada Pasal 227 HIR atau Pasal 261 Rbg, yang bunyinya sebagai berikut:

“Apabila ada alasan yang cukup untuk menyangka bahwa seorang yang berhutang yang terhadapnya belum lagi diperoleh suatu keputusan hukum atas terhadapnya telah

---

<sup>68</sup> *Ibid*, hlm. 325

<sup>69</sup> R. Soepomo, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1986, hlm. 124

<sup>70</sup> Suyuthi, *Loc. cit.*

diucapkan suatu keputusan hukum tetapi belum dapat dijalankan, dan dia sedang berusaha menghilangkan atau menyingkirkan barang-barang bergerak atau barang tidak bergerak dengan maksud menjauhkan barang-barang itu dari pihak penagih hutangnya, maka atas permohonan yang berkepentingan Ketua Pengadilan Negeri atau apabila yang berhutang bertempat tinggal atau berdiam diluar wilayah Pemerintahan Magistraat dari tempat kedudukan Pengadilan Negeri tidak bertempat tinggal di tempat yang disebut belakangan itu, Magistraat di daerah tempat tinggalnya barang tersebut disita, untuk menjaga hak Pemohon yang kepadanya selanjutnya diberitahukan untuk hadir di persidangan Pengadilan Negeri pada tanggal dan hari yang ditentukan untuk itu, seharusnya pada hari persidangan pertama Pengadilan yang akan datang untuk memajukan dan membenarkan gugatannya.”

b. Sita Hak Milik (*Revindicatoir Beslag*)

*Revindicatoir* berasal dari kata “*revindeceren*” yang artinya mendapatkan.<sup>71</sup> Sedangkan sita hak milik memiliki arti bahwa sita yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat mengenai suatu barang bergerak berdasar alasan hak milik Penggugat yang sedang berada di tangan Tergugat. Benda tersebut dikuasai secara tidak sah atau dengan cara melawan hukum atau Tergugat berhak atasnya.<sup>72</sup> Sita hak milik diatur pada Pasal 226 HIR atau Pasal 260 ayat (1) R.Bg yang bunyinya sebagai berikut:

“Seorang pemilik barang bergerak dapat secara lisan atau secara tertulis mengajukan permohonan kepadanya Ketua Pengadilan Negeri dalam wilayah hukum tempat pemegang barang itu tinggal atau berdiam, agar barang tersebut disita dari pemegang itu.”

---

<sup>71</sup> R. Soepomo, *Op. Cit.* hlm. 125

<sup>72</sup> Suyuthi, *Op. Cit.*, hlm. 23

Jadi dalam hal ini yang dapat mengajukan sita *revindicatoir* ialah setiap pemilik barang bergerak yang barangnya dikuasai oleh orang lain (Pasal 1751 dan 1977 ayat (2) KUHPerdara). Demikian pula setiap orang yang mempunyai hak reklame, yaitu hak daripada harga tidak dibayar, dapat mengajukan permohonan sita *revindicatoir* (Pasal 1145 KUHPerdara dan Pasal 232 KUHD).<sup>73</sup> Tuntutan *revindicatoir* ini dapat dilakukan langsung terhadap orang yang menguasai barang sengketa tanpa minta pembatalan dahulu tentang jual beli dari barang yang dilakukan, oleh orang tersebut dengan pihak lain.

c. Sita Harta Bersama (*Marital Beslag*)

Sita harta bersama ialah sita yang diletakkan atas harta bersama suami isteri baik yang berada ditangan suami maupun yang berada ditangan istri apabila terjadi sengketa perceraian, dimana sita tersebut diletakkan selama berlangsungnya gugatan perceraian tersebut. *Marital Beslag* tidak boleh dijalankan secara partia (sebagian-bagiannya).<sup>74</sup> Fungsi Sita Marital 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.<sup>75</sup> Dasar hukum dari sita bersama adalah Pasal 823 Rv yang bunyinya sebagai berikut:

“Bilamana si isteri masih dalam kedudukan sebagaimana tersebut dalam Pasal 190 BW, maka tindakan penyegelan barang, *Conservatoir Beslag* dari barang-barang bergerak milik

---

<sup>73</sup> Mertokusumo, *Op. Cit.*, hlm. 90-91

<sup>74</sup> Suyuthi, *Op. Cit.*, hlm. 26

<sup>75</sup> Mertokusumo, *Op. Cit.*, hlm. 92

bersama atau dari milik si isteri dan *Conservatoir Beslag* terhadap barang-barang tidak bergerak milik bersama dilakukan sesuai dengan ketentuan-ketentuan dari sepuluh pasal berikut (BW. 251 RV.241, 652 V, 672 V, 675-3,720 V, 763 h V, 824, 840).”

Selain itu juga mengenai dasar hukum terdapat juga dalam Pasal 24 ayat (2) huruf c Peraturan Pemerintah No. 9 tahun 1975 yang bunyinya sebagai berikut:

“Selama berlangsungnya gugatan perceraian atau permohonan Penggugat atau Tergugat, Pengadilan dapat menentukan hal-hal yang perlu untuk menjamin terpeliharanya barang-barang yang menjadi hak bersama suami isteri atau barang-barang yang menjadi hak suami atau barang-barang yang menjadi hak isteri.”

d. Sita Penyesuaian (*Vergelijkende Beslag*)

Mengenai sita penyesuaian atau *vergelijkende beslag* tidak diatur dalam HIR dan RBG, tetapi dalam Pasal 436 Rv. Pasal ini mengatur prinsip *saisie sur saisie ne vault*:

- a) Sita jaminan atau sita eksekusi atau sita pada umumnya, hanya boleh diletakkan satu kali atas suatu barang yang sama pada saat yang bersamaan;
- b) Oleh karena itu, apabila pihak ketiga meminta sita diletakkan atas suatu barang debitur atau Tergugat, yang telah diletakkan sita sebelumnya, atas permintaan kreditor atau Penggugat, permintaan sita tersebut (yang belakangan) harus dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak dan sebagai gantinya hanya dapat diletakkan sita persamaan, yang dinyatakan dan dicatat dalam berita sita yang menjelaskan, oleh

karena atas barang yang diminta sita telah lebih dahulu disita atas permintaan orang lain maka yang dapat dikabulkan adalah sita penyesuaian.

Meskipun HIR dan RBG tidak mengatur *vergelijkende beslag*, asas ini telah diakomodasi dalam praktik peradilan berdasarkan *process doelmatigheid*. Demi kelancaran dan kepastian penegakan hukum mengenai penyitaan, Pasal 436 Rv dianggap perlu dijadikan prinsip agar tidak terjadi penyitaan yang tumpang tindih atas barang debitur yang sama pada waktu yang bersamaan.<sup>76</sup>

e. Sita Eksekusi (*Executoir Beslag*)

Sita Eksekusi ialah sita yang diletakkan atas barang-barang yang tercantum dalam amar putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, dimana barang-barang tersebut tidak dapat dieksekusi secara langsung, tetapi harus melalui pelelangan.<sup>77</sup>

Dasar hukum dari sita eksekusi adalah Pasal 208 R.Bg yang bunyinya sebagai berikut:

“Apabila jangka waktu yang ditetapkan telah berakhir tanpa memenuhi keputusan ataupun pihak yang dihukum tidak hadir walaupun telah dipanggil dengan sempurna, maka Ketua atau kepala Pamongpraja (*magistraat*) yang dikuasakan mengeluarkan surat perintah untuk menyita sekian banyak barang-barang bergerak dan apabila barang-barang itu tidak ada atau tidak cukup, sekian barang-barang tidak bergerak milik yang dihukum yang dianggapnya cukup untuk dikabulkan ditambah ongkos-ongkos pelaksanaan keputusan, dengan pengertian bahwa dalam

---

<sup>76</sup> Harahap, *Op. Cit.*, hlm. 316

<sup>77</sup> Suyuthi, *Op. Cit.*, hlm. 28

keresidenan-keresidenan Bengkulu, Sumatera Barat dan Tapanuli barang-barang harta pusaka hanya dapat disita apabila barang-barang harta pencaharian yang terdapat baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak tidak mencukupi untuk melunaskan jumlah-jumlah tersebut (Pasal 197 HIR atau Pasal 444 Rv).”

Untuk sita eksekusi, apabila pada saat perkara berlangsung tidak dilakukan sita jaminan sebelumnya, maka eksekusi dimulai dengan menyita barang-barang milik pihak yang dikalahkan sehubungan dengan pelaksanaan putusan tersebut. Penyitaan yang dilakukan tersebut merupakan sita eksekutorial.<sup>78</sup>

## **E. Sita Jaminan**

### **1. Pendahuluan Mengenai Sita Jaminan**

Pada bagian sebelumnya sudah dijelaskan sedikit mengenai pengertian sita jaminan itu sendiri, dan dalam bagian ini ingin dijelaskan lebih lanjut lagi mengenai sita jaminan dan juga mengenai istilah “*Conservatoir Beslag*” ke dalam bahasa hukum yang lazim dipakai. Dalam literatur-literatur dan praktik Hukum Acara Perdata di Indonesia kadangkala tidak ada keseragaman istilah yang baku dalam bahasa hukum untuk “*Conservatoir Beslag*” ke dalam bahasa Indonesia. Banyak istilah dalam penyebutan “*Conservatoir Beslag*”, diantaranya adalah Sita Pendahuluan, Sita Persiapan, Sita Sementara, Sita Pengukuhan, Sita Pengabdian dan Sita Jaminan. Melihat pada kata-kata yang lazim dipakai dan dalam praktiknya juga, maka istilah yang digunakan untuk menyebutkan “*Conservatoir*

---

<sup>78</sup> Sutantio, *Op. Cit.*, hlm. 130.

*Beslag*” adalah sita jaminan. Istilah ini dirasa tepat karena secara harafiah maupun dari segi yuridis, lebih mendekati makna “*Conservatoir Beslag*”.<sup>79</sup> Kemudian, untuk memperjelas pengertian dari sita jaminan, kiranya perlu dikemukakan unsur-unsur penting dalam Pasal 227 ayat (1) HIR yaitu sebagai berikut:

- a. Harus ada sangka yang beralasan bahwa tergugat sebelum putusan dijatuhkan atau dilaksanakan mencari akal akan menggelapkan atau melarikan barang-barangnya,
- b. Barang yang disita itu merupakan barang kepunyaan orang yang terkena sita, artinya bukan milik Penggugat,
- c. Permohonan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan,
- d. Permohonan harus diajukan dengan surat tertulis,
- e. Sita conservatoir dapat dilakukan atau diletakkan baik terhadap barang yang bergerak maupun yang tidak bergerak.<sup>80</sup>

Mengingat sifatnya yang demikian, ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR sendiri mengupayakan adanya keseimbangan dalam setiap peristiwa yang demikian, antara kepentingan yang berbeda dan saling tarik menarik, yaitu:

- 1) kepentingan perlindungan bagi Penggugat (dari tindakan curang Tergugat) yang dalam hal ini diwakili oleh dimungkinkannya dilakukan suatu penyitaan terhadap barang Tergugat yang “dipersangkakan nakal” sebelum adanya suatu putusan yang tetap atas pokok perkara, dan;

---

<sup>79</sup> Harahap, *Op. Cit.*, hlm. 3

<sup>80</sup> Muhamaad Firdaus S., *Tinjauan Yuridis Sita Jaminan sebagai Perlindungan Hak Kreditur dalam Proses Permohonan Pailit*, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2002, hlm. 42

2) kepentingan perlindungan bagi Tergugat (dari tindakan semena-mena Penggugat) yang dalam hal ini diwakili oleh syarat bahwa penetapan hanya dapat dilakukan dalam hal adanya persangkaan yang beralasan. Penyelarasan tersebut merupakan bentuk konkrit dari upaya para penegak hukum untuk menyelaraskan nilai kepastian hukum dengan nilai keadilan.<sup>81</sup>

Secara yuridis, pengertian sita jaminan adalah sita yang merupakan upaya hukum yang diambil oleh Pengadilan sebagai tindakan yang mendahului pemeriksaan pokok perkara ataupun mendahului putusan. Jadi sita jaminan dapat dilakukan:

- a. Sebelum Pengadilan memeriksa pokok perkara; atau
- b. Pada saat proses pemeriksaan perkara sedang berjalan, sebelum Majelis Hakim (Pengadilan) menjatuhkan putusan.<sup>82</sup>

Mengacu pada hal tersebut maka tindakan sita jaminan merupakan upaya hukum atau tindakan hukum “pengecualian”, karena tidak selalu suatu proses pemeriksaan perkara harus diikuti dengan tindakan sita jaminan dan sebagai upaya untuk menjamin hak-hak Penggugat, andaikata gugatan Penggugat dikabulkan karena dimenangkan, maka akan lebih pasti bahwa putusannya itu dapat dilaksanakan dan ia dapat menikmati kemenangannya tersebut. Selain itu, dikatakan pengecualian karena setiap gugatan perkara pada umumnya tidak selalu diikuti dengan tindakan

---

<sup>81</sup> *Ibid*, hlm. 42-43

<sup>82</sup> R. Soeparmono, *Masalah Sita Jaminan dalam Hukum Acara Perdata*, Mandar Maju, Bandung, 2006, hlm. 40

khusus penyitaan, kecuali jikalau dianggap sangat penting, perlu ada jaminan. Melalui alasan yang eksepsional itulah, maka penerapannya haruslah:

- a. Secara bijaksana Majelis Hakim (Pengadilan mempertimbangkan secara hati-hati disertai dasar alasan yang kuat serta didukung pula oleh fakta-fakta yang mendasar.
- b. Kebijakan mengabulkan sita jaminan, sejak semula didasarkan oleh adanya bukti yang kuat tentang akan dikabulkannya gugatan Penggugat.<sup>83</sup>

Setelah dilakukan pembahasan mengenai sita jaminan, selanjutnya akan dibahas mengenai status atau kedudukan dari sita jaminan, yakni:

- a. Sebagai upaya atau tindakan hukum pendahuluan;
- b. Sebagai upaya penjamin untuk menjamin haknya Penggugat, jadi sita jaminan semata-mata hanya sebagai jaminan;
- c. Hak milik atas barang sengketa tetap ada pada Tergugat, jadi hak atas barang sitaan itu tetap dimiliki Tergugat. Merupakan suatu yang keliru bila sita jaminan bersifat melepaskan hak milik Tergugat atas barang yang disita;
- d. Barang-barang yang disita tersebut dibekukan, dan Tergugat kehilangan wewenangnya untuk menguasai barangnya dalam arti, bahwa ia hanya mempunyai kewenangan untuk menyimpan belaka, artinya ia tidak diperkenankan menggadaikan, membebani dengan Hak Tanggungan, menjual atau memindah tangankan kepada pihak ketiga;

---

<sup>83</sup> *Ibid*, hlm. 41

- e. Sebagai upaya atau tindakan hukum insidentil, karena dengan tindakan sita tersebut berarti pengecualian dari azas beracara secara umum<sup>84</sup>.

## 2. Tata Cara Pengajuan Sita Jaminan

Untuk pengajuan sita jaminan pada praktik peradilan terdapat dua cara, dimana pengajuan tersebut tidak jauh berbeda dengan hal yang diutarakan dalam prinsip penyitaan, yakni:

### a. Secara Lisan

Pada waktu mengajukan gugatan secara lisan atau sesuai dengan tenggang waktu yang sudah ditentukan, yakni diajukan kepada Majelis/Panitera dan mencatatnya dalam Berita Acara Sidang/Surat keterangan catatan permintaan oleh Penggugat atas sita jaminan. Permohonan secara lisan hanya berlaku bagi orang yang buta huruf namun jarang terjadi dalam praktik.<sup>85</sup>

### b. Secara Tertulis<sup>86</sup>

#### 1) Permohonan diajukan dalam surat gugatan.

Penggugat mengajukan permohonan sita jaminan secara tertulis dalam surat gugatan. Jika permohonan sita jaminan disatukan bersamaan dengan gugatan, maka terdapat pedoman sistematis yakni dirumuskan setelah uraian perumusan posita dan setelah itu dipertegas dalam permintaan pernyataan sah dan berharga dalam petitum gugatan.

#### 2) Permohonan diajukan secara terpisah dari pokok perkara.

Penggugat mengajukan permohonan sita dalam bentuk permohonan tersendiri, yakni terpisah dari gugatan pokok perkara.

---

<sup>84</sup> *Ibid*, hlm. 15

<sup>85</sup> *Ibid*, hlm. 34

<sup>86</sup> Harahap, *Op. Cit.*, hlm. 23-25

Penggugat akan memberikan Surat Permohonan Sita Jaminan, yang jika dikabulkan maka Hakim Ketua membuat Penetapan yang memberi perintah supaya disita barang milik Tergugat, baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak.

Kemudian menurut ketentuan Undang-undang, terdapat pengaturan mengenai tenggang waktu dalam pengajuan permohonan sita jaminan, yakni berdasarkan Pasal 227 ayat (1) HIR atau Pasal 261 ayat (1) RBg. Dari ketentuan ini, batas tenggang waktu pengajuan permohonan sita jaminan oleh undang-undang tidak dibatas secara ketat dalam jangka waktu yang sudah pasti dan tertentu. Pembatasan waktu disini bukan berdasar pada ukuran hari atau bulan, melainkan pada jalannya proses penyelesaian dan pemutusan perkara, yakni selama perkara belum diputus atau selama putusan belum memperoleh kekuatan hukum yang tetap.<sup>87</sup>

Mengenai kalimat selama perkara belum diputus atau selama putusan belum memperoleh kekuatan hukum yang tetap dapat memberikan penceritaan yang lain tentang kebolehan pengajuan permohonan sita jaminan, yakni:

- a. Dapat diajukan penggugat selama perkara masih dalam proses pemeriksaan pengadilan negeri (pengadilan tingkat pertama);
- b. Atau selama perkara masih dalam tingkat proses pemeriksaan pengadilan tinggi (tingkat banding);
- c. Bahkan selama perkara masih dalam taraf proses pemeriksaan mahkamah agung dalam tingkat kasasi.<sup>88</sup>

---

<sup>87</sup> *Ibid*, hlm. 26-27

<sup>88</sup> *Ibid*, hlm. 28

Sekarang jika masalah adanya pengajuan tersebut memungkinkan dan dibenarkan undang-undang dalam semua tingkat peradilan, mulai dari tingkat pengadilan negeri, pengadilan tinggi dan mahkamah agung, masalah kebolehan itu sendiri masih menimbulkan persoalan tentang pengajuan permohonannya. Sehubungan dengan permasalahan tersebut, perlu diketahui secara pasti, instansi peradilan tingkat mana yang berwenang menerima dan memeriksa serta memerintahkan permohonan sita jaminan.

Mengenai masalah tersebut, Mahkamah Agung dalam bukunya yang berjudul himpunan tanya jawab tentang hukum perdata, berpendapat sebagai berikut:

- a. Pada dasarnya pengadilan tinggi tidak berwenang memeriksa dan memutus permohonan *Conservatoir Beslag*
- b. Hanya pengadilan negeri yang berwenang memeriksa dan memutus permohonan *Conservatoir Beslag* yang diajukan pada waktu proses pemeriksaan di pengadilan negeri
- c. Apabila *Conservatoir Beslag* dibutuhkan di tingkat banding, permohonannya tetap diajukan ke pengadilan negeri bukan ke pengadilan tinggi.

Sehingga dalam hal ini wewenang untuk melakukan sita jaminan adalah di tangan Pengadilan Negeri. Jika pada tahap banding, Penggugat/.Pembanding membutuhkan peletakan sita jaminan, permohonan tersebut tetap diajukan kepada Pengadilan Negeri.

### 3. Barang-Barang Yang Dapat Menjadi Objek Sita Jaminan

Mengenai barang-barang yang dapat dikenakan sita jaminan, Pasal 197 ayat (1) HIR menyebutkan bahwa:

“Jika sudah lewat tempo yang ditentukan itu dan yang dikalahkan belum juga memenuhi keputusan itu, atau ia jika dipanggil dengan patut, tidak datang menghadap, maka ketua oleh karena jabatannya memberi perintah dengan surat, supaya disita sekalian banyak barang-barang yang tidak tetap dan jika tidak ada, atau ternyata tidak cukup sekian barang tetap kepunyaan orang yang dikalahkan itu sampai dirasa cukup akan pengganti jumlah uang yang tersebut di dalam keputusan itu dan ditambah pula dengan semua biaya untuk menjalankan keputusan itu.”

Bila melihat pasal di atas, maka barang yang dapat disita adalah barang-barang milik debitur, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak. Mengenai barang tidak bergerak, Prof.Mr.W.M.Kleyn memberikan definisi yaitu tanah dengan segala sesuatu yang tumbuh di atasnya dan segala sesuatu yang dibangun di atas tanah itu, serta hal-hal sebagai berikut:

- a. Semua barang-barang bergerak milik sendiri yang diperlukan untuk dipakai secara tetap oleh pemilik bagi barang tidak bergerak, yang diberi nama benda bantuan
- b. Semua yang menjadi satu secara alamiah atau dipaku dengan tanah atau gedung-gedung yang diberi nama benda tambahan
- c. Semua barang yang menurut pendapat umum dapat dianggap sebagai bagian dari barang tidak bergerak, misalnya pintu rumah.<sup>89</sup>

---

<sup>89</sup> W.M.Kleyn, *Kompedium Hukum Belanda*, Yayasan Kerjasama Ilmu Hukum Indonesia Belanda, Jakarta, 1978, hlm. 77.

Sedangkan barang bergerak disebutkan oleh Prof.W.M.Kleyn adalah semua barang di luar barang seperti yang tersebut di atas.<sup>90</sup>

Pembagian barang tidak bergerak dan barang bergerak menjadi penting artinya dalam penyitaan, dengan adanya ketentuan Pasal 197 ayat (1) HIR yang menegaskan bahwa dalam penyitaan haruslah didahulukan disita barang-barang yang bergerak. Apabila barang-barang yang bergerak tidak mencukupi, barulah kemudian dapat disita barang tidak bergerak.

Barang bergerak disini yaitu barang yang tidak bergabung dengan tanah atau dimaksudkan untuk tidak mengikuti tanah, sedangkan barang yang tidak bergerak yaitu tanah dan segala sesuatu yang dibangun di atasnya. Hal ini berarti bahwa apabila tanah disita, maka penyitaan ini meliputi juga tumbuh-tumbuhan dan hasil-hasil tanaman serta bangunan yang ada di atasnya ikut disita. Begitu juga jika ternak disita, maka anak-anak ternak yang lahir selama penyitaan yang digolongkan melekat erat dan merupakan benda urutan yang berhubungan dengan benda pokok haruslah disita. Bahkan segala sesuatu yang mempunyai harga dan merupakan kekayaan debitur seperti surat-surat berharga atau uang kontan, maka hal tersebut dapat disita.<sup>91</sup>

Pada dasarnya sita jaminan dapat ditetapkan untuk meliputi semua barang Debitur, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak. Meskipun demikian, terdapat beberapa pembatasan dan larangan yang sepatutnya diperhatikan sebelum Penggugat meminta ataupun sebelum Hakim yang bersangkutan memberikan penetapan sita jaminan atas suatu barang, dan hal ini akan dibahas dibagian selanjutnya.

---

<sup>90</sup> *Ibid*

<sup>91</sup> Firdaus, *Op. Cit.*, hlm. 54

#### 4. Hal-Hal Yang Harus Diperhatikan Dalam Sita Jaminan

Dalam melaksanakan sita jaminan, terdapat beberapa hal yang harus diperhatikan baik dalam pelaksanaan maupun mengenai pembatasannya. Mengenai pedoman pelaksanaan sita jaminan hampir sama dengan sita eksekusi sebagaimana terdapat dalam Pasal 197 HIR atau Pasal 209 RBG, bedanya hanya pada pejabat yang memerintahkan sita. Pada sita eksekusi yang berwenang untuk memerintahkan adalah Ketua Pengadilan Negeri, sedangkan pada sita jaminan yang berwenang adalah ketua sidang atau Ketua Majelis Hakim yang menangani perkara tersebut.<sup>92</sup> Adapun tata cara pelaksanaan sita termasuk pejabat yang diperkenankan melaksanakannya dilapangan adalah sebagai berikut:

##### a. Berdasarkan Perintah Ketua Majelis

Sebagai landasan utama pelaksanaan sita jaminan apabila permohonan sita jaminan dikabulkan majelis hakim adalah Ketua Majelis Hakim mengeluarkan surat perintah pelaksanaan sita, surat perintah tersebut berupa Surat Penetapan (*beschikking*).

##### b. Panitera Melaksanakan Sita Jaminan

Pejabat yang berfungsi untuk melaksanakan perintah penyitaan adalah panitera Pengadilan Negeri. Dalam hal panitera berhalangan dapat diganti oleh pejabat atau pegawai lain berdasarkan penunjukkan yang dilakukan oleh panitera yang bersangkutan. Tidak mutlak harus panitera,

---

<sup>92</sup> Arianto W. Soegijjo, *Analisis Hukum Kekuatan Mengikat Sita Jaminan Dalam Kasus Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dalam Status Dibebeani Sita Jaminan (Putusan Pengadilan Agama Kelas IA Palembang No. 205/Pdt.G/1996/PA.Plg)*, Skripsi Fakultas Hukum Universitas, Depok, 2004), hlm 46

bahkan sekarang ini tugas melaksanakan penyitaan tersebut dilakukan oleh juru sita yang secara khusus bertugas untuk itu berdasarkan surat pengangkatan.

c. Pelaksanaan Sita Dilakukan Di Tempat

Pelaksanaan sita jaminan harus secara langsung di tempat dimana barang yang akan disita tersebut berada, bahkan bila barang yang hendak disita adalah barang tidak bergerak baik berupa tanah atau rumah, juru sita melakukan pengukuran atas luasnya dan menentukan batas-batasnya sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya.

d. Juru Sita Dibantu Dua Orang Saksi

Dalam melakukan penyitaan, juru sita harus dibantu oleh dua orang saksi. Saksi-saksi tersebut bisa pengawas Pengadilan Negeri yang bersangkutan atau orang lain, disebutkan dalam berita acara secara jelas nama dan tempat tinggal serta pekerjaan para saksi, berusia 21 tahun atau lebih, warga negara Indonesia, cakap dalam hukum, bisa kepala lingkungan/desa/warga tetapi tidak harus.

e. Membuat Berita Acara Sita

Berita acara sita adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh juru sita, sebab tanpa berita acara sita, secara formil penyitaan tidak sah dan dianggap tidak pernah ada dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Dengan kata lain keotentikan penyitaan didasarkan atas berita acara sita yang berisi penyebutan secara rinci satu persatu barang yang disita, dijelaskan secara terang jenis dan ukurannya, pembuatan berita acara sita

dihadapan pihak tersita (tergugat yang kena sita), jika tidak hadir berita acara diberitahukan kepada tersita dan berita acara sita ditanda tangani oleh juru sita dan kedua orang saksi.<sup>93</sup>

f. Beberapa Tambahan Pelaksanaan

Dalam perkembangannya, terdapat beberapa hal yang menambah pelaksanaan dari sita jaminan, seperti dalam buku Rakernas “Teknik Peradilan Perkara Perdata” yang menegaskan bahwa hendaknya sita itu juga dicatat di buku khusus di Pengadilan Negeri pada Register Penyitaan Barang Bergerak atau Register Penyitaan Barang Tetap (sesuai buku Pola BINDALMIN), register tersebut terbuka untuk umum. Sejak tanggal pendaftar sita jaminan tersebut pada Kantor Badan Pertanahan Nasional itu, tersita dilarang menyewakan, mengalihkan atau menjaminkan barang yang disita itu. Semua tindakan tersita yang dilakukan bertentangan dengan larangan itu, tidak dapat dipakai untuk melawan penyitaan itu, dan tindakan itu adalah batal demi hukum”. Kemudian tambahan mengenai perintah kepada tersita agar barang yang disita tetap dipegang/dikuasai saja, sekedar ditunjuk sebagai pengawas agar tidak beralih kepada orang lain.

Sesuai dengan apa yang sebelumnya diutarakan, bahwa dalam hal meletakkan sita jaminan, pada dasarnya terdapat beberapa syarat yang membatasinya, dimana maksudnya disini terdapat beberapa tambahan syarat

---

<sup>93</sup> Harahap, *Op. Cit.*, hlm. 46-49

yang relevan dengan permasalahan sita jaminan. Syarat ini mengacu kepada peraturan perundang-undangan yang ada di Indonesia dan prinsip yang ada, diantaranya adalah:

- a. Larangan menyita Hewan atau Perkakas yang dipergunakan sebagai mata pencaharian sehari-hari berdasarkan Pasal 197 ayat (6) HIR atau Pasal 211 RBg disebutkan bahwa:

“Penyitaan barang yang tidak tetap kepunyaan orang yang berutang, termasuk juga dalam bilangan itu uang tunai dan surat-surat yang berharga uang dapat juga dilakukan atas barang berwujud, yang ada di tangan orang lain, akan tetapi tidak dapat dijalankan atas hewan dan perkakas yang sungguh-sungguh dipergunakan menjalankan pencaharian orang yang terhukum itu.”

Perlu diperhatikan bahwa hewan dan perkakas yang dimaksud disini adalah yang sungguh-sungguh digunakan sebagai alat pencari nafkah sehari-hari. Hewan yang dimaksud disini seumpama sapi atau kerbau untuk melakukan kerja di sawah/ladang, kuda untuk bendi. Bagi hewan langka dan dilindungi dan tanpa mempunyai surat izin tidak termasuk di sini, sebab beraspek pidana (pelanggaran).

- b. Larangan Menyita Milik Negara

Dalam salah satu putusan MA terdapat penegasan, antara lain:

- 1) Pada prinsipnya barang-barang milik negara tidak dapat dikenakan sita jaminan atau sita eksekusi, atas alasan barang-barang milik negara dipakai dan diperuntukkan melaksanakan tugas kenegaraan;

- 2) Namun demikian, berdasarkan Pasal 66 ICW<sup>94</sup> memberi kemungkinan menyita barang-barang milik negara atas izin MA;
- 3) Akan tetapi, kebolehan itu mesti memperhatikan Pasal 66 bahwa terhadap barang-barang milik negara tertentu baik karena sifatnya atau karena tujuannya menurut undang-undang tidak boleh disita;
- 4) Sehubungan dengan itu, apabila hendak dilakukan penyitaan terhadap barang-barang milik negara, harus lebih dahulu diteliti apakah barang milik negara tersebut, termasuk barang yang menurut sifat dan tujuannya barang yang dapat disita atau tidak.<sup>95</sup>

Penegasan larang ini dinyatakan juga dalam Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, Buku II, bahwa sita jaminan dan sita eksekusi terhadap barang-barang milik negara dilarang kecuali izin dari MA setelah mendengar Jaksa Agung. Penegasan larangan ini diambil dari ketentuan Pasal 65 dan 66 ICW.<sup>96</sup>

Kemudian seiring perkembangan waktu, terdapat perubahan pengaturan mengenai perbendaharaan negara, yakni dengan dikeluarkannya Undang-undang No. 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, salah satunya pengaturan mengenai barang-barang yang tidak dapat disita oleh pihak mana pun, yakni dalam Pasal 50 dikatakan bahwa:

“Pihak mana pun dilarang melakukan penyitaan terhadap:

- 1) uang atau surat berharga milik negara/daerah baik yang berada pada instansi Pemerintah maupun pada pihak ketiga;

---

<sup>94</sup> St. 1925 No. 448, selanjutnya diubah dengan UU Darurat No. 2/1954 LN No. 6, dan ditetapkan sebagai undang-undang, yaitu UU No. 9 Tahun 1968 tentang Perbendaharaan Negara, LN No. 53, TLN No. 2860.

<sup>95</sup> Mahkamah Agung Republik Indonesia (d), *Loc. cit.* Lihat catatan kaki pada Nomor 69, mengenai Putusan MA No. 2539 K/Pdt/1985.

<sup>96</sup> Harahap, *Op. Cit.*, hlm. 322

- 2) uang yang harus disetor oleh pihak ketiga kepada negara/daerah;
- 3) barang bergerak milik negara/daerah baik yang berada pada instansi Pemerintah maupun pada pihak ketiga;
- 4) barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara/daerah;
- 5) barang milik pihak ketiga yang dikuasai oleh negara/daerah yang diperlukan untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan”.

c. Larangan Menyita Milik Pihak Ketiga

Proses penyelesaian suatu perkara, tidak boleh menimbulkan kerugian kepada pihak ketiga yang tidak ikut menjadi pihak dalam perkara. Prinsip kontrak partai yang digariskan Pasal 1340 KUH Perdata yang menegaskan perjanjian hanya mengikat kepada para pihak yang membuatnya, berlaku juga dalam proses penyelesaian perkara. Sehingga dalam hal ini penyitaan tidak boleh merugikan pihak ketiga atau pihak lain yang tidak terlibat dalam perkara yang bersangkutan.<sup>97</sup>

d. Larangan Menyita Barang Yang Sudah Diletakkan Sita Jaminan

Pada prinsipnya barang yang telah diletakkan sita jaminan tidak boleh disita lagi untuk kedua kalinya dan seterusnya. Dengan mempedomani pada sita eksekutorial, maka untuk sita jaminan, baik barang tidak tetap maupun tetap, hanya satu kali saja dapat disita. Jurusita hanya dapat melakukan “Sita Perbandingan” atau “Sita Persamaan”

---

<sup>97</sup> Harahap, *Op. Cit.*, hlm. 299

dengan jalan membandingkan atau mempersamakan dalam Berita Acara Sita Jaminan yang pertama/terdahulu dengan barang-barang yang ada dan jurusita hanya menyita barang-barang lain yang belum disita. Lebih lanjut lagi, Mahkamah Agung dalam “Buku Tanya Jawab” menjelaskan bahwa “sita jaminan atas barang yang sudah lebih dahulu dijaminakan pada pihak lain, baik secara fidusia maupun secara hipotik (hak tanggungan), harus ditolak, apabila terdapat suatu barang sengketa lebih dahulu diletakkan sita jaminan, maka Pengadilan Negeri dapat melakukan catatan dalam bentuk berita acara Sita jaminan bahwa barang-barang tersebut telah dikenakan/diletakkan sita jaminan dan tidak dapat disita untuk ke dua kalinya.”<sup>98</sup>

e. Barang Yang Disita Dalam Perkara Perdata, Dapat Disita Dalam Perkara Pidana

Hal ini ditegaskan dalam Pasal 39 ayat (2) KUHAP, yang berbunyi bahwa benda yang berada dalam sitaan karena perkara perdata atau pailit dapat juga disita untuk kepentingan penyidikan, penuntutan, dan mengadili perkara pidana, sepanjang memenuhi ketentuan ayat (1). Berarti sepanjang barang yang disita dalam perkara perdata merupakan barang yang dapat dikategorikan sebagai:

- 1) Benda atau tagihan tersangka atau terdakwa yang seluruh atau sebagian diduga diperoleh dari tindak pidana atau sebagai hasil tindak pidana;

---

<sup>98</sup> R. Soeparmono, *Op. Cit.*, hlm. 40

- 2) Benda yang telah dipergunakan untuk menghalang-halangi penyelidikan tindak pidana;
- 3) Benda yang dipergunakan secara langsung untuk melakukan tindak pidana atau untuk mempersiapkannya;
- 4) Benda yang khusus dibuat atau diperuntukkan melakukan tindak pidana;
- 5) Benda lain yang mempunyai hubungan langsung dengan tindak pidana yang dilakukan.

Undang-undang menetapkan bahwa penyitaan pidana memiliki urgensi publik yang lebih tinggi dibanding dengan kepentingan individu dalam bidang perdata. Karena itu, kepentingan penggugat sebagai pemohon dan pemegang sita jaminan harus dikesampingkan demi melindungi kepentingan umum, dengan jalan menyita barang itu dalam perkara pidana, apabila barang yang bersangkutan memenuhi kategori yang dideskripsikan Pasal 39 ayat (1) KUHAP.<sup>99</sup>

## **5. Akibat Hukum Dari Sita Jaminan**

Kekuatan mengikat dari suatu sita jaminan yang dilaksanakan tentunya membawa akibat hukum bagi pihak yang terkena sita jaminan tersebut. Akibat hukum tersebut merujuk pada Pasal 197 HIR dan Pasal 200 HIR atau Pasal 214-215 RBg. Adapun akibat hukum yang dapat dikemukakan yaitu Pemindahan atau pembebanan batal demi hukum

---

<sup>99</sup> Harahap, *Op. Cit.*, hlm. 325

Bentuk akibat hukum yang pertama ialah berwujud batal demi hukum. Apabila suta jaminan telah sah, maka terhitung sejak tanggal keabsahannya telah mengikat kepada pihak Tergugat maupun pihak ketiga berupa larangan untuk:

- 1) Memindahkan kepada pihak ketiga (menjual, menghibahkan atau menukarkan);
- 2) Membebankannya kepada pihak ketiga berupa mengagunkan secara biasa, membebani dengan hak tanggungan, menggadaikan atau mempersewakan.

Pelanggaran terhadap ketentuan diatas mengakibatkan tindakan pemindahan atau pembebanan yang dilakukan antara pihak Tergugat dengan orang lain (pihak ketiga), menjadi batal demi hukum. Akan tetapi sebaliknya, jika barang atau tanah yang disita belum didaftarkan (diumumkan) di kantor pencatatan yang berwenang untuk itu, maka tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atau tidak membawa akibat hukum bagi para pihak yang berperkara terutama pihak ketiga. Dengan demikian maka batal demi hukum tidak hanya jual beli/pemindahan haknya saja, tapi termasuk tindak lanjut yang mengikuti pelanggaran pemindahan atau pembebanan. Sebagai contoh, apabila tergugat menjual tanah yang telah disita, maka jual beli tersebut termasuk Akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan sertifikatnya menjadi batal demi hukum, sehingga secara yuridis sertifikat yang timbul dari pelanggaran penjualan tersebut tidak berkekuatan hukum.<sup>100</sup>

---

<sup>100</sup> Harahap, *Op. Cit.*, hlm. 91-92

a. Mempunyai kekuatan sita eksekusi (*eksekutorial beslag*)

Akibat hukum yang lainnya adalah dengan sendirinya sita jaminan menjelma menjadi sita eksekutorial. Artinya barang sita jaminan sudah dengan sendirinya menurut hukum dieksekusi memenuhi gugatan penggugat apabila gugatan dikabulkan dan putusannya telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Jadi akibat hukum yang terkandung dalam makna sita jaminan dengan sendirinya menjadi sita eksekusi merupakan kekuatan hukum memaksa kepada pihak Tergugat untuk tunduk mematuhi eksekusi atas barang yang berada di bawah sita jaminan. Penjelmaan sita jaminan menjadi sita eksekusi sangat memberi keuntungan kepada pihak Penggugat, yaitu selain gugatannya terjamin sejak dilaksanakan perintah pensitaan, sekaligus juga memperpendek proses pelaksanaan eksekusi. Sekiranya sita jaminan tidak ada lebih dahulu, maka untuk pelaksanaan eksekusi setelah putusan memperoleh kekuatan hukum tetap, harus melalui proses pelaksanaan sita eksekusi lebih dahulu baru kemudian eksekusi putusan.<sup>101</sup>

## **F. Pendaftaran Tanah**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) merupakan peraturan dasar yang mengatur penguasaan, pemilikan, peruntukan, penggunaan, dan pengendalian pemanfaatan tanah yang bertujuan terselenggaranya pengelolaan dan pemanfaatan tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Salah satu aspek yang dibutuhkan untuk tujuan tersebut adalah mengenai kepastian hak atas tanah yang menjadi dasar utama dalam rangka kepastian hukum kepemilikan tanah.

---

<sup>101</sup> *Ibid*, hlm. 92-93

Untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah, dalam Pasal 19 UUPA telah diatur ketentuan dasar pendaftaran tanah sebagai berikut :

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, menurut ketentuan yang diatur dengan .
- 2) Pendaftaran tanah tersebut pada ayat (1) meliputi :
  - a. pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
  - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kepastian hukum yang dimaksud dalam ketentuan diatas meliputi :

- 1) kepastian mengenai subyek hak atas tanah yaitu kepastian mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut;
- 2) kepastian mengenai obyek hak atas tanah yaitu kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah.<sup>102</sup>

Dengan adanya pendaftaran tanah seseorang dapat secara mudah memperoleh keterangan-keterangan berkenaan dengan sebidang tanah seperti hak yang dimiliki, luas tanah, letak tanah, apakah telah dibebani dengan hak tanggungan atau tidak. Dengan demikian penyelenggaraan pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah yang dilaksanakan berdasarkan ketentuan UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah menggunakan asas publisitas dan asas spesialitas.

---

<sup>102</sup> Effendi, *Op. Cit.*, hlm. 20-21.

Asas publisitas tercermin dengan adanya pendaftaran tanah yang menyebutkan subyek haknya, jenis haknya, peralihan dan pembebanannya. Sedangkan asas spesialitas tercermin dengan adanya data-data fisik tentang hak atas tanah tersebut seperti luas tanah, letak tanah, dan batas-batas tanah.

Asas publisitas dan asas spesialitas ini dimuat dalam suatu daftar guna dapat diketahui secara mudah oleh siapa saja yang ingin mengetahuinya, sehingga siapa saja yang ingin mengetahui data-data atas tanah itu tidak perlu lagi mengadakan penyelidikan langsung ke lokasi tanah yang bersangkutan karena segala data-data tersebut dengan mudah dapat diperoleh di Kantor Pertanahan. Oleh karenanya setiap peralihan hak atas tanah tersebut dapat berjalan lancar dan tertib serta tidak memakan waktu yang lama.

Berdasarkan hal-hal diatas, maka jelaslah bahwa maksud dan tujuan pemerintah mendaftarkan tanah atau mendaftarkan hak atas tanah adalah guna menjamin adanya kepastian hukum berkenaan dengan hal ihwal sebidang tanah yaitu dalam rangka pembuktian jika ada persengketaan dan atau dalam rangka membuka hal ihwal tanah tersebut. Disinilah letak hubungan antara asas publisitas dan asas spesialitas dalam pelaksanaan suatu pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah di Indonesia.<sup>103</sup>

Penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian dalam perkembangannya disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mulai berlaku pada tanggal 8

---

<sup>103</sup> *Ibid.*, hlm.. 42-43.

Oktober 1997 dan telah mendapat pengaturan lebih lengkap dan lebih rinci dalam ketentuan pelaksanaannya yaitu dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 (PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997) yang mulai berlaku juga pada tanggal 8 Oktober 1997.

Pengertian pendaftaran tanah tercantum dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

### **1. Pokok–Pokok Pendaftaran Tanah**

Peraturan Perundang-undangan yang menjadi landasan hukum bagi pendaftaran tanah yaitu :

1) UU No. 5 Tahun 1960 (LN 1960 No. 104) tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)

a) Pasal 19 UUPA :

(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam .

- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal 6 meliputi :
  - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah ;
  - b. Pendaftaran hak-hak atas dan peralihan hak tersebut
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria
- (4) Dalam diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran yang dimaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut

b) Pasal 23 UUPA

- (1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembenahannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang termaksud dalam Pasal 19
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebasan tersebut

c) Pasal 32 UUPA

- (1) Hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian pula setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19

- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hak-hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir

d) Pasal 38 UUPA

- (1) Hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnyanya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Pasal 19 UUPA merupakan perintah untuk melakukan pendaftaran tanah yang ditujukan kepada pemerintah. Sedangkan pasal : 23, 32, dan 38 UUPA merupakan perintah untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah yang ditujukan kepada para pemegang hak yang bersangkutan agar mereka memperoleh kepastian tentang hak mereka tersebut.<sup>104</sup>

- 2) No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 3) Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan dan No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

---

<sup>104</sup> Boedi Harsono, *Op.cit*, hlm. 16-18.

ini merupakan peraturan lanjutan dari pasal : 12, 23, 32, dan 38 UUPA, yang mengatur hal pendaftaran tanah secara terperinci. Dan disempurnakan lagi dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 serta disusul dengan diundangkannya beberapa Peraturan Menteri Dalam Negeri sebagai peraturan pelaksanaannya.<sup>105</sup>

## **2. Asas Pendaftaran Tanah**

Menurut ketentuan Pasal 2 Nomor 24 Tahun 1997, asas pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas-asas sebagai berikut :

### **1) Asas Sederhana**

Dimaksudkan agar ketentuan–ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama pemegang hak atas tanah.

### **2) Asas Aman**

Dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri. Jaminan kepastian hukum yang dimaksud agar suatu sertifikat tanah mempunyai kekuatan pembuktian yang melekat pada pemegang hak atas tanah.

Sesuai ketentuan Pasal 32 No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan, Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku

---

<sup>105</sup> *Ibid*, hlm.. 155.

tanah hak yang bersangkutan. Bahwa selama belum dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah.

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut. Bahwa orang yang tidak dapat menuntut tanahnya yang sudah bersertifikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan atau tidak mengajukan gugatan pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapat persetujuannya.

### 3) Asas Terjangkau

Dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diiberikan dalam rangka

penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

Dalam diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran tanah termaksud dalam ayat (1) Pasal 19 UUPA, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

#### 4) Asas Mutakhir

Dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Tugas dari Kantor Pertanahan selain sebagai sumber informasi/data, juga melakukan pendaftaran awal yang disebut sebagai *Recording of Title* dan dilanjutkan dengan *Continuous Recording*, artinya pendaftaran tersebut secara terus menerus berkesinambungan artinya selalu dimutakhirkan.<sup>106</sup>

#### 5) Asas Terbuka

Masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Data tentang obyek atau pun subyek hak atas tanah disusun sedemikian rupa agar dikemudian hari dapat memudahkan siapa pun yang ingin melihat data-data tersebut, apakah itu calon pembeli ataukah pemilik hak atas tanah ataukah Pemerintah sendiri dalam rangka memperlancar setiap peralihan hak atas tanah atau dalam rangka pelaksanaan pembangunan oleh Pemerintah.<sup>107</sup>

---

<sup>106</sup> A.P. Parlindungan, *Op.cit*, hlm.78

<sup>107</sup> *Ibid*, hlm.. 155.

### 3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran yang berisikan sejumlah dokumen yang akan penulis teliti, merupakan sejumlah rangkaian dari proses yang mendahuluinya sehingga sesuatu bidang tanah terdaftar, dan demikian pula prosedur apa yang harus dilaksanakan dan demikian pula hal-hal yang menghalangi pendaftaran tersebut ataupun larangan-larangan bagi para pejabat yang bertanggung jawab dalam pendaftaran tanah tersebut. Pendaftaran ini melalui ketentuan yang sangat teliti dan terarah sehingga tidak mungkin asal saja, lebih-lebih lagi bukan tujuan pendaftaran tersebut untuk sekedar diterbitkannya sebuah bukti sertifikat tanah saja.<sup>108</sup>

Menurut Pasal 19 UUPA tujuan diadakannya Pendaftaran Tanah meliputi :

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan
- 2) Pendaftaran Tanah tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
  - a) Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah
  - b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
  - c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Adapun mengenai kepastian hukum yang dimaksud adalah meliputi kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Kepastian berkenaan dengan siapakah pemegang hak atas tanah disebut dengan kepastian mengenai subyek hak atas tanah.

---

<sup>108</sup> A.P. Parlindungan, *Op.cit*, hlm.. 62.

Kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah. Kepastian berkenaan dengan letak, batas-batas dan panjang serta lebar tanah ini disebut dengan kepastian mengenai obyek hak atas tanah.

Oleh karena itulah data-data yang disimpan di Kantor Pertanahan baik tentang subyek atau pun obyek hak atas tanah disusun sedemikian rupa telitinya agar di kemudian hari dapat memudahkan siapa pun yang ingin melihat data-data tersebut, dalam rangka memperlancar peralihan hak atas tanah atau dalam rangka pelaksanaan pembangunan oleh Pemerintah Daerah.

Atas dasar hal tersebut di atas, maka tujuan pendaftaran tanah itu adalah :

- 1) Penyediaan data-data penggunaan tanah untuk Pemerintah ataupun untuk masyarakat
- 2) Jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah.

Sedangkan secara luas tujuan pendaftaran tanah adalah sebagai berikut :

- 1) untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan
- 2) untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan - satuan rumah susun yang sudah terdaftar
- 3) untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

#### 4. Sistem Pendaftaran Tanah

Dibawah ini terdapat beberapa sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh beberapa Negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah, yaitu sebagai berikut:

##### 1) Sistem *Torens*

Suatu sistem yang diciptakan oleh Sir Robert Torrens, putera dari salah satu pendiri koloni di Australia Selatan. Adapun sistem *Torrens* ini lebih terkenal dengan nama "*The Real Property Act*" atau "*Torrens Act*" yang mulai berlaku di Australia Selatan sejak tanggal 1 Juli 1858. Sistem *Torrens* ini dipakai sekarang di kepulauan Fiji, Canada, Negara bagian Iowa Amerika Serikat, Yamaika Trinidad, Brazilia, Aljazair, Tunisia, Kongo, Spanyol, Denmark, Norwegia, dan Malaysia. Dalam memakai Sistem ini, Negara-negara tersebut melihat pengalaman-pengalaman dari Negara lain jadi detailnya agak menyimpang dari Sistem asli tetapi pada hakekatnya adalah Sistem *Torrens* yang disempurnakan dengan tambahan-tambahan dari perubahan-perubahan yang disesuaikan dengan hukum materialnya masing-masing Negara tersebut, tetapi tata dasarnya adalah sama yakni *The Real Property Act*. Kelebihan dari Sistem *Torrens* adalah:<sup>109</sup>

- a) Ketidakpastian diganti dengan kepastian;
- b) Biaya-biaya peralihan berkurang dari "pound" menjadi "shilling" dan waktu dari "bulan" menjadi "hari";

---

<sup>109</sup> *Ibid*, hlm. 72.

- c) Ketidakjelasan dan berbelitnya uraian menjadi singkat, jelas;
- d) Persetujuan-persetujuan disederhanakan sedemikian rupa, sehingga setiap orang akan dapat sendiri mengurus kepentingannya;
- e) Penipuan sangat dihalangi;
- f) Banyak hak-hak milik atas tanah yang berkurang nilainya karena ketidakpastian hukum hak atas tanah, telah dikembalikan kepada nilai yang sebenarnya
- g) Sejumlah proses-proses (prosedur) dikurangi dengan meniadakan beberapa hal.

Adapun sertifikat tanah menurut Sistem *Torrens* ini merupakan alat bukti pemegang hak atas tanah yang paling lengkap serta tidak bisa untuk diganggu gugat. Ganti rugi terhadap pemilik sejati adalah melalui dana asuransi. Untuk merubah buku tanah adalah tidak mungkin terjadi kecuali jika memperoleh sertifikat tanah dengan cara pemalsuan dengan tulisan atau diperolehnya dengan cara penipuan.

## 2) Sistem Positif

Sistem Positif dilaksanakan di Jerman dan Swiss. Menurut Sistem Positif ini, suatu sertifikat tanah yang diberikan itu adalah berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak serta merupakan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah. Ciri pokok sistem ini ialah, bahwa pendaftaran tanah adalah menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah adalah tidak dapat dibantah, kendatipun ia ternyata bukanlah pemilik tanah yang berhak atas tanah tersebut. Sistem Positif memberikan kepercayaan yang mutlak kepada buku tanah.

Pejabat-pejabat balik nama tanah dalam Sistem ini memainkan peranan yang sangat aktif. Mereka menyelidiki apakah hak atas tanah yang dipindahkan itu dapat untuk daftarkan ataukah tidak. Menyelidiki identitas para pihak, wewenangnya dan apakah formalitas-formalitas yang disyaratkan untuk itu telah dipenuhi ataukah tidak. Menurut Sistem Positif ini hubungan hukum antara hak dari orang yang namanya terdaftar dalam buku tanah dengan pemberi hak sebelumnya terputus sejak hak tersebut didaftarkan.

Kelebihan dari Sistem Positif ini adalah :

- a) Adanya kepastian dari buku tanah ;
- b) Peranan aktif dari Pejabat Balik Nama Tanah ;
- c) Mekanisme kerja dalam penerbitan sertifikat tanah mudah dimengerti oleh orang awam.

Dengan demikian, Sistem Positif ini memberikan suatu jaminan yang mutlak terhadap buku tanah, kendati pun ternyata bahwa pemegang sertifikat bukanlah pemilik tanah yang sebenarnya. Oleh karena itu pihak ketiga yang beritikad baik yang bertindak berdasarkan bukti tersebut menurut Sistem Positif ini mendapatkan jaminan mutlak walaupun ternyata bahwa segala keterangan yang tercantum dalam setifikat tanah tersebut adalah tidak benar.

Adapun kelemahan dari Sistem Positif ini adalah :

- a) Peranan aktif Pejabat Balik Nama Tanah akan memakan waktu yang lama ;

- b) Pemilik yang sebenarnya berhak atas tanah akan kehilangan haknya oleh karena kepastian dari buku tanah itu sendiri ;
- c) Wewenang Pengadilan diletakkan dalam wewenang administratif.

### 3) Sistem Negatif

Menurut Sistem Negatif ini ialah bahwa segala apa yang tercantum di dalam sertifikat tanah dianggap benar sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya (tidak benar) di muka sidang Pengadilan. Adapun azas peralihan hak atas tanah menurut Sistem ini adalah azas *Memo Plus Juris* yakni melindungi pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dari tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa diketahui pemegang hak yang sebenarnya.

Ciri pokok Sistem Negatif ini ialah bahwa pendaftaran tanah tidaklah menjamin bahwa nama-nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat untuk dibantah jika nama yang terdaftar bukanlah pemilik sebenarnya. Hak dari nama yang terdaftar ditentukan oleh hak dari pemberi hak sebelumnya perolehan hak tersebut merupakan mata rantai perbuatan hukum dalam pendaftaran hak atas tanah. Ciri pokok lainnya dari Sistem Negatif ini ialah bahwa Pejabat Balik Nama Tanah berperan pasif artinya pejabat yang bersangkutan tidak berkewajiban untuk menyelidiki kebenaran dari surat-surat yang diserahkan kepadanya.

Kebaikan dari Sistem Negatif ini adalah adanya perlindungan kepada pemegang sejati. Sedangkan kelemahannya adalah:

- a) Peranan pasif Pejabat Balik Nama Tanah yang menyebabkan tumpang tindihnya sertifikat tanah;

b) Mekanisme kerja dalam proses penerbitan sertifikat tanah sedemikian rupa sehingga kurang dimengerti oleh orang awam.

Dengan diberlakukannya UUPA juncto Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, kepada pemerintah telah diletakkan suatu kewajiban untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia. Untuk mengetahui Sistem pendaftaran tanah yang dipakai oleh UUPA, perlu ditelaah kembali dasar hukum dari pendaftaran tanah.

Dari ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang merupakan dasar hukum pokok pendaftaran tanah, dapat kita ketahui bahwa dengan didaftarkannya hak-hak atas tanah maka akan diberikan sertifikat tanah sebagai tanda bukti pemegang hak atas tanah dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Kata “KUAT” dalam pengertian Pasal 19 Ayat (2) huruf c ini berarti bahwa sertifikat tanah yang diberikan itu adalah “Tidak Mutlak”, dan membawa akibat hukum bahwa segala apa yang tercantum di dalamnya adalah dianggap benar sepanjang tidak ada orang yang dapat membuktikan keadaan sebaliknya yang menyatakan sertifikat itu adalah tidak benar. dengan kata lain sertifikat tanah menurut Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA adalah dapat digugurkan.

Jika dihubungkan antara ketentuan Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA dengan sistem-sistem dari pendaftaran tanah yang telah tersebut diatas, maka akibat hukum dari ketentuan Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA tersebut sebagaimana yang tersebut dalam Sistem Negatif. Dengan kata lain sistem pendaftaran tanah yang dianut UUPA adalah sistem negatif yang bertendensi positif.

## 5. Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali

Pasal 11 No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa, pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.<sup>110</sup>

Merupakan kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali diatur dalam Pasal 13 dengan ketentuan:

- 1) Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik;
- 2) Pendaftaran secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh menteri;
- 3) Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran secara sporadik;
- 4) Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum atas tanah bagi pemegang haknya, dilakukan kegiatan-kegiatan sebagai berikut :

- 1) Kegiatan dalam bidang yuridis berupa pengumpulan keterangan atau menginventarisasi :

---

<sup>110</sup> Andrian Sutendi. *Peralihan Hak-Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007 hlm. 117.

- a) Hak atas tanah (status hukum dari tanah)
  - b) Siapa pemegang haknya (subyeknya)
  - c) Hak-hak atau beban lain yang ada diatas tanah
- 2) Kegiatan dalam bidang teknis geodasi, berupa pengukuran dan pemetaan tanah dengan hasil peta-peta pemilikan tanah, surat-surat ukur dan gambar situasi.
  - 3) Kegiatan dalam bidang administratif berupa pembukuan hasil kegiatan yuridis dan teknis geodasi diatas, dalam daftar umum secara berkelanjutan dan terus menerus.
  - 4) Pemberian sertifikat atau surat-surat tanda bukti hak dan pemberian keterangan serta pelayanan kepada masyarakat mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan hak atas tanah seperti yang tercantum dalam daftar umum.