

**KEPASTIAN HUKUM PELAKSANAAN SITA JAMINAN OLEH
PENGADILAN NEGERI BALIKPAPAN
(Studi Analisis Perkara Nomor : 80/Pdt.G/2001/PN.Bpp)**

***LEGAL STANDING TOWARDS THE COLLATERAL SEIZURE BY
BALIKPAPAN HIGH COURT
(Case Research Analysis Number : 80 / Pdt.G/ 2001/ PN.Bpp)***

Anggun Darmawati, Bruce Anzward, Johan's Kadir Putra

Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

Jl. Pupuk Kelurahan Gunung Bahagia

Email: Anggun_Utama@ymail.com, bruce.anzward@uniba-bpn.ac.id,
johans.kadir@uniba-bpn.ac.id

ABSTRAK

Penetapan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor: E.07/1989/13/Pdt.G/1988/PN.Bpp tanggal 12 September 2001 yang mengabulkan permohonan sita jaminan Tjiang Tjiu Phoei, selaku Penggugat, terhadap sebidang tanah seluas 189 M2 yang di atasnya berdiri sebuah bangunan kayu sertifikat No. 181/Kel. Damai di Jalan Jendral Sudirman RT.21 RW.06 Kelurahan Damai Balikpapan untuk menjadi sita jaminan gugatan perdata Nomor 13/Pdt.G/1988/PN.Bpp tanggal 21 Januari 1988, telah menimbulkan permasalahan. Phoe Niman melakukan perlawanan dengan perkara Nomor: 80/Pdt.G/2001/PN.Bpp melawan Tjiang Tjiu Phoei sebagai Terlawan, Lianny Wijaya sebagai Turut Terlawan I dan Oey Suniawati sebagai Turut Terlawan II. Meskipun berdasarkan bukti surat Pelawan, terungkap bahwa Pelawan telah membeli tanah terpekar dari Oey Suniawaty pada tanggal 10 Desember 1988 akan tetapi secara material jual beli tersebut menjadi teranulir oleh bukti surat Pelawan, dalam bukti mana termuat amar putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor: 01/Pdt.Bth/1989/PN. Bpp tanggal 8 Maret 1990 jo Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor: 110/Per/1990/PT.KT.Smda tanggal 29 Januari 1991 jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2730 K/Pdt/1991 tanggal 3 Desember 1992 dalam perkara antara Oey Suniawaty sebagai Pembantah melawan Tjiang Tjiu Phoei dan Lianny Wijaya sebagai Terbantah, yang menyatakan bahwa tanah terpekar adalah milik Pembantah (Oey Suniawaty). Phoe Niman selaku pihak ketiga yang melakukan perlawanan terhadap sita eksekusi No.E07/1989/Pdt.G/1988/PN.Bpp tidak memiliki kewenangan dan hak untuk menahan objek yang tersita tersebut dan apabila Pelawan tetap pada pendiriannya maka dapat diancam dengan tindak pidana penggelapan Pasal 372 KUHP yang menyebutkan bahwa : “Barang siapa dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan diancam karena penggelapan, dengan pidana paling lama empat tahun atau pidana denda paling banyak sembilan ratus rupiah”.

Kata kunci : Sita jaminan, eksekusi, gugatan perlawanan.

ABSTRACT

Stipulation of district court Balikpapan Number: E.07 / 1989/13 / Pdt.G / 1988 / PN.Bpp dated September 12, 2001, which granted the request for confiscation of Tjiang Tjiu Phoei's

Artikel

guarantee, as the Plaintiff, against a plot of land measuring 189 M2 on it stands a wooden building certificate No. 181 / Ex. Damai on Jalan Jendral Sudirman RT.21 RW.06 Damai Village in Balikpapan to be seized for civil suit guarantee Number 13 / Pdt.G / 1988 / PN.Bpp dated January 21, 1988, has caused problems. Phoe Niman took the fight with case Number: 80 / Pdt.G / 2001 / PN.Bpp against Tjiang Tju Phoei as the Entrant, Lianny Wijaya as the Participant of the First and Oey Suniawati as the Participant of the Second Encounter II. Although based on the evidence of the Pelawan letter, it was revealed that the Pelawan had bought the land of the landlocked from Oey Suniawaty on December 10, 1988 but the material sale and purchase was annulled by the evidence of the letter of Pelawan, in which evidence contained the decision of the Balikpapan District Court Number: 01 / Pdt. Bth / 1989 / PN. Bpp on March 8, 1990 jo Decision of the East Kalimantan High Court Number: 110 / Per / 1990 / PT.KT.Smda on January 29, 1991 jo Decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia Number: 2730 K / Pdt / 1991 dated December 3, 1992 in the case between Oey Suniawaty as a Rebuttal against Tjiang Tju Phoei and Lianny Wijaya as a Disputed, which states that the land of the tormented is the property of a Disputant (Oey Suniawaty). Phoe Niman as a third party who fought against the confiscation of execution No.E07 / 1989 / Pdt.G / 1988 / PN.Bpp did not have the authority and right to hold the confiscated object and if the Opponent remained in his stance then he could be threatened with embezzlement Article 372 of the Criminal Code which states that: "Anyone who intentionally and unlawfully possesses something possesses wholly or in part belongs to another person, but who is in his power not because the crime is threatened because of embezzlement, with a maximum imprisonment of four years or a maximum fine nine hundred rupiah a lot. "

Keywords : Guarante Confiscate, executions, lawsuit resistance.

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Gugatan perdata Nomor: 13/Pdt.G/1988/PN.Bpp diuraikan bahwa permasalahan berawal dari adanya hutang-piutang antara Tjiang Tjiu Phoei, selaku Penggugat dengan Lianny Wijaya, selaku Tergugat yang dituangkan dalam Surat Perjanjian Pengakuan Hutang tanggal 11 Juni 1984 dengan ketentuan Tergugat melunasi dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan beserta bunga 10% setiap bulannya. Dalam proses persidangan di Pengadilan Negeri Balikpapan, Penggugat mengajukan sita terhadap aset milik Tergugat sesuai Berita Acara Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) tanggal 15 Maret 1988 berupa:¹

1. Satu bangunan rumah, beserta tanah perbatasannya hak milik sertifikat No. 336 terletak di Kampung Damai

RT. VII No. 70 Jalan K. S. Tubun, Balikpapan Timur.

2. Sebidang tanah hak milik sertifikat No. 181/Damai berikut segala sesuatuyang ada diatas tanah tersebut, terletak di Jalan Pematangan Hewan Kampung Damai Balikpapan Timur.

Hal ini menimbulkan perlawanan dari Pihak Lianny Wijaya selaku Tergugat dengan melakukan Peninjauan Kembali ke Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan registrasi perkara Nomor: 344 PK/Pdt/1996, telah diberitahukan kepada pihak lawan pada tanggal 21 Mei 1990, akan tetapi oleh pihak lawan tidak diajukan jawaban memori Peninjauan Kembali. Permohonan peninjauan kembali diajukan pada tanggal 20 April 1990 sedangkan pemberitahuan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah saat perkara tersebut tanggal 7 Februari 1989 dengan dihadiri kuasa dari kedua belah pihak berperkara, maka permohonan peninjauan kembali tersebut

¹ Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 13/Pdt.G/1988/PN.Bpp tanggal 7 Februari 1988, hlm. 2

Artikel

telah melampaui tenggang waktu yang ditentukan sehingga permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon peninjauan kembali haruslah ditolak dan dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat Peninjauan Kembali.²

Permasalahan timbul dikarenakan adanya pengabulan permohonan sita jaminan dari Tjiang Tjiu Phoei, selaku Penggugat dalam jaminan gugatan perdata Nomor 13/Pdt.G/1988/PN.Bpp tanggal 21 Januari 1988 terhadap sebidang tanah hak milik sertifikat No. 181/Damai berikut segala sesuatu yang ada diatas tanah tersebut, terletak di Jalan Pematangan Hewan Kampung Damai Balikpapan Timur yang telah dijamin Liany Wijaya, selaku Tergugat karena dianggap bukan merupakan pemilik dan tidak memiliki hubungan hukum didalam hal itu. Selain itu terhadap tanah yang diletakkan sita jaminan, sudah terlebih dahulu menjadi milik Phoe Niman melalui jual beli berdasarkan akta jual beli Nomor. 322/3/BT/1988 tanggal 10 Desember 1988 dengan penjual Oey Suniawati.

Phoe Niman melakukan perlawanan dengan perkara Nomor: 80/Pdt.G/2001/PN.Bpp melawan Tjiang Tjiu Phoei sebagai Terlawan, Lianny Wijaya sebagai Turut Terlawan I dan Oey Suniawati sebagai Turut Terlawan II. Meskipun berdasarkan bukti surat Pelawan, terungkap bahwa Pelawan telah membeli tanah terpekerja dari Oey Suniawaty pada tanggal 10 Desember 1988 akan tetapi secara material jual beli tersebut menjadi teranulir oleh bukti surat Pelawan, dalam bukti mana termuat amar putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 01/Pdt.Bth/1989/PN.Bpp tanggal 8 Maret 1990 jo Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor: 110/Per/1990/PT.KT.Smd tanggal 29 Januari 1991 jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2730

² Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 344/PK/Pdt/1996 tanggal 9 Maret 2000, hlm. 5

K/Pdt/1991 tanggal 3 Desember 1992 dalam perkara antara Oey Suniawaty sebagai Pembantah melawan Tjiang Tjiu Phoei dan Lianny Wijaya sebagai Terbantah, yang menyatakan bahwa tanah terpekerja adalah milik Pembantah (Oey Suniawaty).

Berdasarkan putusan tersebut maka pada tanggal 16 November 1993 telah mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan untuk mengangkat sita jaminan yang diletakkan diatas tanah terpekerja dalam perkara perdata Nomor: 13/Pdt.G/1988/PN.Bpp. Dengan demikian maka dapat disimpulkan menurut hukum bahwa secara material tidak pernah terjadi jual beli atas tanah terpekerja antara Pelawan dengan Turut Terlawan II (Oey Suniawaty) maka Perlawanan Pelawan adalah patut untuk tidak dikabulkan seluruhnya dan dibebani untuk membayar ongkos perkara.³

Sesuai dengan ketentuan yang ada dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, dikatakan bahwa "Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya", hal ini menunjukkan apabila sita jaminan diletakkan pada tanah yang telah dibebankan hak tanggungan merupakan tindakan sia-sia.⁴

Suatu putusan pengadilan yang telah mengabulkan tuntutan penggugat yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, bisa saja tidak dapat dilaksanakan, misalnya barang yang disengketakan tidak berada dalam kekuasaan tergugat atau dalam hal pembayaran sejumlah uang, tergugat sudah tidak mempunyai harta

³ Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 80/Pdt.G/2001/PN.Bpp, hlm. 10

⁴ RINTO RINTO, "Analisis Hukum Terhadap Sita Jaminan Yang Diletakkan Di Atas Objek Hak Tanggungan Oleh Pengadilan," *PREMISE LAW JURNAL* 1, no. 2 (2013): hlm 4.

Artikel

kekayaan lagi yang dapat dilelang, dengan demikian putusan pengadilan tidak dapat dilaksanakan, dalam arti si penggugat hanya menang diatas kertas belaka dan maksud mengajukan gugatan ke pengadilan tidak tercapai secara nyata.⁵ Untuk menghindari hal semacam ini dan agar terjamin hak penggugat, sekiranya dikabulkan hakim, Undang-Undang menyediakan upaya penjaminan hak tersebut melalui penyitaan atau disebut juga sita jaminan.⁶

Penyitaan atau sita jaminan yang diletakkan terhadap harta yang disengketakan maupun terhadap harta kekayaan penggugat bertujuan untuk memberikan jaminan kepada penggugat, harta yang disengketakan tetap ada dan utuh, sehingga sita itu memberikan jaminan terhadap Pihak penggugat bahwa kelak gugatannya tidak illusoir atau tidak hampa pada saat putusan dieksekusi (dilaksanakan).⁷

Maka diperlukan penelitian mengenai sita jaminan yang objek sengketa berada pada Pihak ketiga dengan judul “Kepastian Hukum Pelaksanaan Sita Jaminan Oleh Pengadilan Negeri Balikpapan (Studi Analisis Perkara Nomor: 80/Pdt.G/2001/PN.Bpp). Sebelum penulis melanjutkan pada pembahasan, penulis mencoba membandingkan kasus tersebut diatas dengan jurnal serupa yang berjudul “Kepastian Hukum Eksekusi Objek Hak Tanggungan Yang Diletakkan Sita Jaminan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor: 211/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim), dengan penulis junal Tengku Erwinsyahbana dan Fifi Lia Falini Tanjung. Kedua perkara perdata tersebut memiliki persamaan menganalisis putusan dan pebedaannya tedapat pada objek sengketanya.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar latar belakang permasalahan tersebut diatas dapat dirumuskan permasalahan dalam penelitian ini, yaitu bagaimanakah kepastian hukum pelaksanaan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Balikpapan (Studi analisis perkara Nomor : 80/Pdt.G/2001/PN.Bpp) ?

C. Metode Penelitian

Metode penelitian menggunakan data sekunder maka jenis penelitian ini adalah penelitian hukum nomatif, yaitu penelitian terhadap bahan kepustakaan (data sekunder) yang relevan dengan permasalahan yang akan dianalisis, baik berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder maupun bahan hukum tersier.⁸

Terkait dengan penelitian hukum normatif, maka pendekatan yang dapat digunakan, yaitu: pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, berarti fokus penelitiannya adalah terhadap berbagai aturan hukum sebagai tema sentralnya dan berhubung penelitian ini juga untuk menganalisis kasus eksekusi, maka pendekatan kasus digunakan dalam pendekatan penelitian, karena peraturan perundang-undangan yang dianalisis dikaitkan dengan kasus eksekusi objek sengketa yang diletakkan sita jaminan, sebagaimana telah diputus Pengadilan Negeri Balikpapan dalam Putusan Nomor Perkara : 80/Pdt.G/2001/PN.Bpp.

D. Tinjauan Pustaka

1. Tinjauan Umum Tentang Sita Jaminan

Penyitaan berasal dari terminologi *beslag* (Belanda), dan istilah Indonesia *beslah* tetapi istilah bakunya ialah sita atau

⁵ Muhammad Nasir, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm 87.

⁶ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Yogyakarta: Liberty, 2002), hlm 83.

⁷ Muhammad Nasir, *Op.Cit*, hlm. 89

⁸ Soerjono Soekanto and Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat, Cetakan Keenam* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm 14.

Artikel

penyitaan. Pengertian yang terkandung di dalamnya ialah:⁹

- a. Tindakan menempatkan harta kekayaan tergugat secara paksa berada ke dalam keadaan penjagaan (*to take into custody the property of a defendant*).
- b. Tindakan paksa penjagaan (*custody*) itu dilakukan secara resmi (*official*) berdasarkan perintah pengadilan atau hakim.
- 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 (*excutorial verkoop*) 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.

Hukum acara membolehkan dilakukannya tindakan penyitaan terhadap harta kekayaan debitur atau tergugat, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 227 jo. Pasal 197 HIR. Penyitaan merupakan tindakan hukum yang bersifat eksepsional atau istimewa. Berikut letak eksepsional atau istimewa dari penyitaan :¹⁰

- a. Penyitaan memaksakan kebenaran gugatan.
Tanpa mempedulikan kebenaran dalil gugatan yang diajukan kepada tergugat, hakim atau pengadilan bertindak memaksakan kepada tergugat akan kebenaran dalil penggugat sebelum kebenaran itu diuji dan dinilai berdasarkan fakta-fakta melalui proses pemeriksaan. Sistem ini dianggap kurang layak (*unappropriate*) atau unfair karena meskipun undang-

undang membolehkan penyitaan sebelum memeriksa pokok perkara, sedapat mungkin cara ini dihindari kecuali sedemikian rupa nyatanya kebenaran dalil gugatan karena didukung oleh fakta-fakta yang bersifat prima facie dan objektif, penyitaan pada proses yang demikian tentunya dapat ditolelir.

- b. Penyitaan membenarkan putusan yang belum dijatuhkan.
Hakim dapat menghukum tergugat berupa tindakan menempatkan harta kekayaannya dibawah penjagaan, meskipun putusan tentang kesalahannya belum dijatuhkan, dengan demikian sebelum putusan diambil dan dijatuhkan tergugat telah dijatuhi hukuman berupa penyitaan harta sengketa atau harta kekayaan tergugat. Penyitaan pada tahap proses ini, jauh lebih layak disbanding dengan yang diletakkan pada tahap awal proses pemeriksaan perkara berjalan, dianggap lebih objektif dan rasional, karena pengabulan sita yang diberikan telah memiliki landasan pertimbangan yang lebih memadai. Oleh karena itu, sistem ini yang tepat direkomendasikan untuk mengabulkan permohonan sita.

Ditinjau dari segi nilai HAM, penyitaan tidak berbeda dengan perampasan harta kekayaan tergugat. Padahal salah satu hak asasi yang paling dasar adalah hak mempunyai milik. Pada Pasal 36 ayat (2) Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 menegaskan, pada prinsipnya seseorang tidak boleh dirampas hak miliknya dengan sewenang-wenang dan secara melawan hukum. Akan tetapi tindakan perampasan itu dijustifikasi hukum acara, sehingga tindakan itu sah menurut hukum walaupun tergugat sebagai pemilik belum dinyatakan salah dan bertanggung jawab atas perkara yang disengketakan berdasarkan putusan

⁹ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata* (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm 282.

¹⁰ *Ibid*, hlm. 283

Artikel

pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.¹¹

Salah satu hal yang perlu mendapat perhatian ialah dampak psikologis yang timbul dari penyitaan, penyitaan sifatnya terbuka untuk umum:¹²

- a. Pelaksanaannya secara fisik, dilakukan ditengah-tengah kehidupan masyarakat sekitarnya.
- b. Secara resmi disaksikan oleh dua orang saksi maupun oleh kepala desa, namun dapat dan boleh pula disaksikan atau ditonton anggota masyarakat luas.
- c. Secara administratif yustisial, penyitaan barang tertentu harus diumumkan dengan jalan mendaftarkan dalam buku register kantor yang bersangkutan agar diketahui umum sesuai dengan asas publisitas.

Berdasarkan hal-hal tersebut, penyitaan berdampak psikologis yang sangat merugikan nama baik atau kredibilitas seseorang baik secara pribadi, apalagi sebagai pelaku bisnis tetapi juga berdampak luas kepada keluarga dalam pergaulan sosial. Oleh karena itu, pengadilan tidak layak terlampaui menyederhanakan pengabulan permintaan sita tanpa dasar alasan dan pertimbangan yang serius.¹³

Tujuan penyitaan, agar barang harta kekayaan tergugat tidak dipindahkan kepada orang lain melalui jual beli atau penghibahan, dan tidak dibebani sewa-menyewa atau diagunkan kepada pihak ketiga. Tujuan utama sita agar gugatan penggugat tidak illusoair atau tidak hampa pada saat putusan dilaksanakan.

Proses penyelesaian suatu perkara, tidak boleh menimbulkan kerugian kepada pihak ketiga yang tidak ikut menjadi pihak dalam perkara. Pasal 1340 KUH Perdata menegaskan perjanjian hanya mengikat kepada para pihak yang membuatnya, berlaku juga dalam proses penyelesaian

perkara hanya mengikat kepada para pihak penggugat dan tergugat saja. Sehubungan dengan itu, pengabulan dan penolakan sita dalam suatu perkara hanya terbatas terhadap kekayaan tergugat dan tidak boleh melampaui terhadap harta kekayaan pihak ketiga.¹⁴

Sita Jaminan atau *Conservatoir Beslag* diatur dalam Pasal 227 ayat (1) HIR, Pasal 261 ayat (1) RBG atau Pasal 720 Rv Menyita barang debitor selama belum dijatuhkan putusan dalam perkara tersebut, tujuannya, agar barang tidak digelapkan atau diasingkan tergugat selama proses persidangan berlangsung, sehingga pada saat putusan dilaksanakan, pelunasan pembayaran utang dituntut penggugat dapat terpenuhi dengan jalan menjual barang sitaan itu.

Penerapan sita jaminan pada dasarnya hanya terbatas pada sengketa perkara hutang-piutang yang ditimbulkan oleh wanprestasi. Dengan diletakkannya sita pada barang milik tergugat, barang itu tidak dapat dialihkan tergugat kepada pihak ketiga, sehingga tetap utuh sampai putusan berkekuatan hukum tetap. Apabila tergugat tidak memenuhi pembayaran secara sukarela, pelunasan utang atau ganti rugi itu, diambil secara paksa dari barang sitaan melalui penjualan lelang. Dengan demikian, tindakan penyitaan barang milik tergugat sebagai debitor bukan untuk diserahkan dan dimiliki penggugat (Pemohon Sita) tetapi diperuntukkan melunasi pembayaran utang tergugat kepada penggugat.¹⁵

Sita jaminan juga dapat diterapkan atas tuntutan ganti rugi, baik yang timbul dari wanprestasi berdasarkan Pasal 1243 jo. Pasal 1247 KUHPerdara dalam bentuk penggantian biaya, bunga dan keuntungan yang akan diperoleh atau perbuatan melawan hukum (PMH) berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, dalam bentuk ganti rugi materiil dan immaterial.

¹¹ *Ibid*, hlm. 284

¹² *Ibid*, hlm. 284-285

¹³ *Ibid*, hlm. 285

¹⁴ *Ibid*, hlm. 299

¹⁵ *Ibid*, hlm. 339

Artikel

Sita jaminan juga telah diperluas meliputi sengketa hak milik atas benda tidak bergerak. Perluasan ini dianggap perlu, karena jika sita jaminan yang diatur dalam Pasal 227 ayat (1) HIR tidak boleh diterapkan dalam sengketa milik atas barang tidak bergerak, akan terdapat kekosongan hukum sehingga tidak mungkin melindungi penggugat atas tindakan tergugat yang beritikad buruk.¹⁶

Dalam sengketa milik, terbatas atas barang yang disengketakan, kebolehan meletakkan sita jaminan atas harta kekayaan tergugat dalam sengketa hak milik atas benda tidak bergerak hanya terbatas objek barang yang diperkarakan dan tidak boleh melebihi objek tersebut. Pelanggaran atas prinsip itu dianggap sebagai penyalahgunaan wewenang (*abuse of authority*), dan sekaligus merupakan pelanggaran atas tata tertib beracara, sehingga penyitaan itu dikategorikan sebagai *undue process* atau tidak sesuai dengan hukum acara.

Terhadap objek dalam sengketa uang atau ganti rugi, objek sita jaminan dalam perkara utang-piutang atau ganti rugi dapat diterapkan alternatif berikut:¹⁷

- 1) Meliputi seluruh harta kekayaan tergugat, sepanjang utang atau tuntutan ganti rugi tidak dijamin dengan agunan tertentu. Sepanjang utang atau tuntutan ganti rugi tidak dijamin dengan agunan tertentu, sita jaminan dapat diletakkan di atas seluruh harta kekayaan tergugat. Pasal 1131 KUHPerdara jo. Pasal 227 ayat (1) HIR, yang menegaskan segala kebendaan debitur baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, menjadi tanggungan untuk segala perikatan seseorang. Barang debitur (tergugat) baik yang bergerak maupun tidak bergerak dapat diletakkan sita jaminan untuk pembayaran utangnya atas permintaan kreditor (penggugat). Akan

tetapi harus memperhatikan prinsip yang digariskan Pasal 197 ayat (8) HIR dan Pasal 211 RBG yaitu mendahulukan penyitaan barang bergerak, kemudian jika barang bergerak tidak mencukupi jumlah tuntutan diperbolehkan meletakkan sita jaminan terhadap barang tidak bergerak.

- 2) Terbatas barang agunan, jika perjanjian utang-piutang dijamin dengan barang tertentu. Jika perjanjian hutang-piutang dijamin dengan agunan barang tertentu maka sita jaminan dapat langsung diletakkan di atasnya meskipun bentuknya barang tidak bergerak, dalam perjanjian kredit yang dijamin dengan agunan barang tertentu, pada barang itu melekat sifat spesialis yang memberi hak separatis kepada kreditor, oleh karena itu prinsip mendahulukan penyitaan barang bergerak disingkirkan oleh perjanjian kredit yang dijamin dengan agunan.

Tata cara dan pelaksanaan sita jaminan tunduk pada ketentuan Pasal 197 HIR sepanjang objek sita jaminan itu berupa benda bergerak. Akan tetapi, apabila objeknya barang tidak bergerak harus ditaati ketentuan Pasal 198 HIR yaitu mendaftarkan dan mengumumkan berita acara penyitaan di kantor pendaftaran yang berwenang untuk itu. Pokok-pokok tata cara sita jaminan terdiri dari:¹⁸

- 1) Dilaksanakan berdasarkan penetapan pengadilan. Dituangkan dalam bentuk surat penetapan yang diterbitkan oleh Ketua Pengadilan Negeri atau majelis yang bersangkutan dan berisi perintah kepada panitera atau juru sita untuk melaksanakan sita jaminan terhadap harta kekayaan tergugat.
- 2) Penyitaan dilaksanakan panitera atau juru sita.
- 3) Memberitahukan penyitaan kepada tergugat yang berisi hari, tanggal,

¹⁶ *Ibid*, hlm. 340

¹⁷ *Ibid*, hlm. 341

¹⁸ *Ibid*, hlm. 343

Artikel

bulan, dan tahun serta tempat perjanjian agar penggugat menghadirinya.

- 4) Juru sita dibantu dua orang saksi.
 - a) Dijelaskan nama, pekerjaan, dan tempat tinggal saksi dalam berita acara sita.
 - b) Saksi harus penduduk Indonesia.
 - c) Paling rendah berumur 21 tahun.
 - d) Orang yang dapat dipercaya.
- 5) Pelaksanaan sita dilakukan ditempat barang terleta.
Juru sita dan saksi datang di tempat barang yang hendak disita, dan tidak sah penyitaan yang tidak dilakukan ditempat barang terletak.
- 6) Membuat berita acara sita.
Hal-hal yang harus dimuat dalam berita acara sita jaminan:
 - a) Tanggal dan nomor surat penetapan.
 - b) Jam, tanggal, hari, bulan, dan tahun penyitaan.
 - c) Nama, pekerjaan, dan tempat tinggal saksi.
 - d) Rincian satu persatu jenis barang yang disita.
 - e) Penjelasan pembuatan berita acara dihadapan tersita (jika hadir).
 - f) Penjelasan penjagaan barang sitaan diserahkan kepada tersita dan ditandatangani juru sita dan saksi.
- 7) Meletakkan barang sitaan ditempat semula.
- 8) Menyatakan sita sah dan berharga.

Penyitaan barang tergugat yang berada ditangan pihak ketiga disebut conservatoir beslag onder derden atau disingkat derden beslag, tujuannya memberi hak kepada penggugat untuk mengajukan penyitaan terhadap hak milik tergugat yang berada ditangan pihak ketiga, untuk melindungi kepentingan kreditor (Penggugat), agar terjamin pemenuhan pembayaran yang dituntutnya.¹⁹

¹⁹ Erna Sri Wibawanti Dan R. Murjiyanto, *Hak Atas Tanah Dan Peralihannya* (Yogyakarta: Liberty, 2013), hlm 348.

Syarat yang mesti dipenuhi agar dapat diletakkan sita kepada Pihak ketiga, dijelaskan dalam Pasal 728 Rv:²⁰

- a. Barang yang hendak disita adalah milik tergugat, bukan milik pihak ketiga.
- b. Permintaan sita didukung oleh surat dalam bentuk akta autentik atau akta dibawah tangan.

Pihak ketiga yang mengajukan perlawanan adalah pihak yang merasa berhak atas objek sengketa dan merasa dirugikan dengan pelaksanaan eksekusi dari Pengadilan. Pihak ketiga yang menguasai bidang tanah yang menjadi objek sengketa yang diperoleh melalui jual beli kemudian melakukan perlawanan terhadap sita eksekusi tersebut.²¹

2. Tinjauan Umum Tentang Eksekusi

Eksekusi merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisah dari pelaksanaan tata tertib beracara yang terdapat dalam HIR/RBg. Peraturan sebagai pedoman tata cara melaksanakan putusan hakim/pengadilan diatur dalam HIR/RBg pada Pasal 195 sampai Pasal 224 HIR/Pasal 206 sampai Pasal 258 RBg.²²

Istilah pelaksanaan putusan hakim/putusan pengadilan berasal dari istilah “eksekusi”, yang diambil alih kedalam bahasa Indonesia dengan istilah “pelaksanaan putusan”. Dalam HIR/RBg pengertian eksekusi sama dengan pengertian menjalankan putusan (tenuitvoer legging van vonnissen). Istilah menjalankan putusan mempunyai arti melaksanakan isi putusan pengadilan. Sekarang ini istilah “pelaksanaan putusan” sepertinya sudah merupakan istilah umum, dan hampir semua pengguna menggunakan istilah “pelaksanaan putusan”.²³

²⁰ *Ibid*, hlm. 349

²¹ Bernhard Limbong, *Konflik Pertanahan* (Jakarta: Margaretha Pustaka, 2012), hlm 48.

²² Djamanat Samosir, *Hukum Acara Perdata, Tahaptahap Penyelesaian Perkara Perdata* (Bandung: CV. Nuansa Aulia, 2011), hlm 328.

²³ *Ibid*, hlm. 325-326

Artikel

Pelaksanaan putusan (eksekusi) adalah suatu tindakan paksa dengan kekuatan umum yang dilakukan oleh Pengadilan kepada pihak yang kalah untuk melaksanakan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Pengadilan/Hakim tidak cukup hanya menyelesaikan perkara dengan menjatuhkan putusan, melainkan juga putusan itu harus dapat dilaksanakan atau dijalankan, sehingga terealisasi prestasi sebagai kewajiban pihak yang tercantum dalam putusan.²⁴

Eksekusi merupakan suatu rangkaian putusan hakim yang merupakan pengakhiran dari proses perkara perdata yang menyangkut hak, kewajiban seseorang dalam suatu perkara atau persengketaan, ketentuan eksekusi juga mengatur bagaimana putusan Pengadilan dapat dijalankan atau bagaimana suatu ganti rugi dapat diwujudkan sebagai akibat dari adanya pelanggaran hukum perdata. Pemeriksaan perkara memang diakhiri dengan putusan, akan tetapi dengan dijatuhkan putusan saja belumlah selesai persoalannya. Putusan itu harus dapat dilaksanakan atau dijalankan. Suatu putusan pengadilan tidak ada artinya apabila tidak dapat dilaksanakan. Pelaksanaan putusan hakim atau eksekusi pada hakekatnya tidak lain adalah realisasi dari pada kewajiban pihak yang kalah untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan tersebut.²⁵

Putusan hakim bertujuan untuk menyelesaikan suatu sengketa dan menetapkan hak atau kedudukan hukumnya, yang selanjutnya mewujudkan realisasi atau pelaksanaan eksekusinya secara paksa. Suatu putusan yang hanya memiliki kekuatan mengikat saja belum cukup dan tidak berarti apa-apa, bila putusan tersebut tidak dapat direalisasi atau

dieksekusi. Jadi putusan yang memiliki kekuatan eksekutorial adalah putusan yang menetapkan secara tegas terhadap hak dan hukumnya untuk kemudian direalisasi melalui eksekusi yang dilakukan oleh alat negara.²⁶

Menurut etimologi, eksekusi berasal dari bahasa Belanda “executive” yang berarti pelaksanaan putusan pengadilan. Pengertian yang sama juga dikemukakan oleh J.C.T. Simorangkir dan Retno Wulan Sutantio. Dengan demikian pengertian eksekusi etimologi sama dengan pengertian menjalankan putusan. Menurut terminologi hukum acara, eksekusi adalah “tindakan yang dilakukan secara paksa terhadap pihak yang kalah dalam perkara. Eksekusi pada hakikatnya tidak lain adalah realisasi dari pada kewajiban pihak yang bersangkutan untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan tersebut.”²⁷

Pada dasarnya putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap sudah dapat dilaksanakan, tetapi tidak semua putusan itu dapat dilaksanakan (dieksekusi). Pada prinsipnya, hanya putusan yang bersifat *condemnatoir* (putusan yang berisi penghukuman) saja yang dapat dieksekusi. Sedangkan terhadap putusan *declaratoir* dan *konstitutif* tidak dapat dieksekusi, karena tidak dimuat atau tidak adanya hak atas sesuatu prestasi atau putusan yang mengandung sifat dan keadaan baru, sehingga tidak memerlukan sarana-sarana memaksa untuk dijalankan.²⁸

Dalam UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, pelaksanaan putusan pengadilan diatur dalam Pasal 54, dan Pasal 55. Menurut ketentuan Pasal 54 ayat (2), ayat (3) menyebutkan bahwa

²⁴ Loc. Cit.

²⁵ Web Developer Perpustakaan UM, “Pelaksanaan Eksekusi Dalam Perkara Perdata Di Pengadilan Negeri Pamekasan/Faradivana,” *SKRIPSI Mahasiswa UM*, 2019.

²⁶ Nasir, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, hlm 194.

²⁷ Tarsi, “Eksekusi Antara Teori Dan Praktik Dalam Hukum Perdata”, http://pastabat.net/index.php?option=com_content&view=article&id=7852:eksekusi-eksekusi-antarateori-dan-praktik-dalam-hukum-perdata-&catid=37:kumpulan-artikel&Itemid=685, diakses 6 Oktober 2019.

²⁸ Djamat Samosir, *Op.Cit.*, hlm. 327

Artikel

pelaksanaan putusan pengadilan dalam perkara perdata dilakukan oleh panitera dan juru sita dipimpin oleh ketua pengadilan. Dalam pelaksanaan putusan pengadilan dengan memperhatikan nilai kemanusiaan dan keadilan. Selanjutnya ketua pengadilan wajib mengawasi pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (Pasal 56).

3. Tinjauan Umum Tentang Gugatan Perlawanan

Gugatan dalam perdata adalah gugatan contentiosa yang mengandung sengketa di antara pihak yang berpekar yang pemeriksaan penyelesaiannya diberikan dan diajukan kepada pengadilan dengan posisi para pihak yang mengajukan penyelesaian sengketa disebut dan bertindak sebagai penggugat, sedangkan yang ditarik sebagai pihak lawan dalam penyelesaian, disebut dan berkedudukan sebagai tergugat.²⁹

Menurut Sudikno Mertokusumo, memberikan definisi gugatan perlawanan (*Derden Verzet*) yaitu perlawanan yang dilakukan oleh pihak ketiga yang hak-haknya dirugikan kepada hakim yang menjatuhkan putusan yang dilawan itu dengan menggugat para pihak yang bersangkutan dengan cara biasa.³⁰ Kaidah hukum yang terkandung dalam suatu Perundang-undangan dan juga terkandung dari norma hukum yang tidak tertulis yang hidup dan berkembang dalam masyarakat, sehingga dapat diketahui kaidah hukumnya mengenai perlawanan yang dapat diajukan oleh pihak ketiga terhadap sita eksekusi.³¹

Dasar Hukum Gugatan Perlawanan (*Derden Verzet*), yaitu:

a. Pasal 206 RBG/195 HIR:

Ayat (6) “Terhadap putusan juga dari orang lain yang menyatakan barang yang disita itu miliknya serta diadili seperti semua perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan oleh Pengadilan yang daerah hukumnya terjadi pelaksanaan putusan itu.”

Ayat (7) RBG “Perselisihan yang timbul dan putusan tentang perselisihan itu harus tiap-tiap kali diberitahukan dengan surat oleh Ketua Pengadilan yang semula memeriksa perkara itu.”

Ayat (7) HIR “Perselisihan yang timbul dan putusan tentang perselisihan itu ketua Pengadilan Negeri memberitahukan dengan surat tiap-tiap kali dalam tempo dua kali dua puluh empat jam kepada Ketua Pengadilan Negeri yang semula memeriksa perkara itu.”

- b. Pasal 378 Rv “Apabila hak-hak pihak ketiga dirugikan oleh suatu putusan, maka dapat mengajukan perlawanan terhadap putusan tersebut.”
- c. Pasal 379 Rv “Perlawanan ini diajukan kepada hakim yang menjatuhkan putusan yang dilawan itu dengan menggugat para pihak yang bersangkutan dengan cara biasa.”
- d. Pasal 382 Rv “Pihak ketiga yang hendak mengajukan perlawanan terhadap suatu putusan tidak cukup hanya mempunyai kepentingan saja, tetapi harus nyata-nyata telah dirugikan haknya, apabila perlawanannya itu dikabulkan maka putusan yang dilawan itu diperbaiki sepanjang merugikan kepentingan pihak ketiga.”

Adakalanya suatu putusan berkekuatan hukum tetap mendapatkan perlawanan dari pihak ketiga yang merupakan bukan bagian dari pihak-pihak yang berperkara atau tidak memiliki hubungan terhadap perkara sebelumnya, akan tetapi pihak ketiga hadir sebagai pihak yang terkena dampak dari pelaksanaan putusan tersebut, maka diajukanlah perlawanan terhadapnya.

²⁹ Bernard Limbong, *Ibid*, hlm. 47

³⁰ Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, hlm 109.

³¹ Zainal Asikin and Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), hlm 30.

Artikel

Syarat mengajukan perlawanan adalah putusan hakim yang secara nyata telah merugikan pihak ketiga. Unsur penting yang harus diperhatikan dalam mengajukan *Derden Verzet* adanya kepentingan dari pihak ketiga itu dan secara nyata hak pihak ketiga dirugikan.³²

Apabila Perlawanan tersebut dikabulkan, maka Putusan Pengadilan yang terbukti telah merugikan pihak ketiga tersebut harus diperbaiki. Pihak ketiga yang mengajukan perlawanan disebut "Pelawan" sedangkan penggugat semula yang memohonkan agar sita tersebut, disebut sebagai "Terlawan Penyita" dan pihak tergugat yang disita disebut "Terlawan Tersita" perkara yang diajukan disebut bantahan atau perlawanan pihak ketiga (*Derden Verzet*).³³

Perlawanan terhadap sita dalam hal ini objek sengketa yang diajukan adalah milik pihak ketiga yang harus dibuktikan. Dalam hal pembuktian diperlukan dalam suatu perkara yang mengadili suatu sengketa di muka pengadilan (*Juridicto Contentiosa*) maupun dalam perkara-perkara permohonan yang menghasilkan suatu penetapan (*Juridicto Voluntair*). Dalam suatu proses perdata, salah satu tugas hakim adalah menyelidiki apakah suatu hubungan hukum yang menjadi dasar gugatan benar-benar ada atau tidak. Adanya hubungan hukum inilah yang harus terbukti apabila Penggugat menginginkan kemenangan dalam suatu perkara. Apabila penggugat tidak berhasil untuk membuktikan dalil-dalil yang menjadi dasar gugatannya tersebut akan ditolak, namun apabila sebaliknya maka

sebaliknya gugatan tersebut akan dikabulkan.³⁴

Gugatan Perlawanan adalah gugatan pihak ketiga (*Derden Verzet*) merupakan upaya hukum atas penyitaan milik pihak ketiga. Tergugat sering mengajukan keberatan atas penyitaan yang diletakkan terhadap harta kekayaan dengan dalih, barang yang disita adalah milik pihak ketiga. Dalil keberatan ini kebanyakan tidak dihiraukan pengadilan atas alasan. Sekiranya barang itu benar milik pihak ketiga, dapat mengajukan keberatan melalui upaya *Derden Verzet*. Terhadap putusan tersebut pihak yang dirugikan dapat mengajukan perlawanan kepada hakim Pengadilan Negeri yang memutus perkara tersebut.

Pelawan telah membeli tanah yang disita dari Tergugat dengan itikad baik dan Pengadilan Negeri meletakkan Sita diatasnya maka berhak mengajukan *Derden Verzet*. Sita Jaminan dapat diajukan pemilik selama perkara yang dilawan belum mempunyai kekuatan hukum tetap.³⁵

Apabila perkara yang dilawan sudah memperoleh putusan kekuatan hukum yang tetap, upaya hukum yang dapat dilakukan pihak ketiga atas penyitaan itu, bukan *Derden Verzet* tetapi berbentuk gugatan perdata biasa. Demikian dikemukakan dalam Putusan MA No. 996 K/Pdt/1989, bahwa *Derden Verzet* yang diajukan atau Sita Jaminan yang diletakkan Pengadilan Negeri dalam suatu perkara perdata, dapat dibenarkan selama putusan perkara yang dilawan (perkara pokok) belum mempunyai kekuatan hukum tetap serta Sita Jaminan belum diangkat.³⁶

Pada dasarnya putusan pengadilan hanya mengikat para pihak yang berperkara sebagaimana yang termuat dalam Pasal 1917 KUHPperdata, Kekuatan

³² Bendesa Made Cintia Buana, "UPAYA HUKUM PERLAWANAN PIHAK KETIGA (DERDEN VERZET) TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN YANG BERKEKUATAN HUKUM TETAP DALAM PERKARA PERDATA," *JURNAL RECHTENS* 3, no. 2 (2017): hlm 14.

³³ Tim Pengajar Hukum Universitas Sam. Ratulangi, *Praktek Peradilan Perdata* (Manado, 2011).

³⁴ *Jurnal Rechtsens, Op. Cit.* Hlm. 15

³⁵ *Ibid*, hlm. 299-300

³⁶ Putusan Mahkamah Agung Nomor 996 Tahun 1989

Artikel

suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama, tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama dan harus diajukan oleh pihak yang sama terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula.³⁷

Adakalanya suatu putusan berkekuatan hukum tetap mendapatkan perlawanan dari pihak ketiga yang merupakan bukan bagian dari pihak-pihak yang berperkara atau tidak memiliki hubungan terhadap perkara sebelumnya, akan tetapi pihak ketiga hadir sebagai pihak yang terkena dampak dari pelaksanaan putusan tersebut, maka diajukanlah perlawanan terhadapnya. Syarat mengajukan perlawanan adalah putusan hakim yang secara nyata telah merugikan pihak ketiga. Unsur penting yang harus diperhatikan dalam mengajukan *Derden Verzet* adanya kepentingan dari pihak ketiga itu dan secara nyata hak pihak ketiga dirugikan.³⁸

Apabila Perlawanan tersebut dikabulkan, maka Putusan Pengadilan yang terbukti telah merugikan pihak ketiga tersebut harus diperbaiki. Pihak ketiga yang mengajukan perlawanan disebut "Pelawan" sedangkan penggugat semula yang memohonkan agar sita tersebut, disebut sebagai "Terlawan Penyita" dan pihak tergugat yang disita disebut "Terlawan Tersita" perkara yang diajukan disebut bantahan atau perlawanan pihak ketiga (*Derden Verzet*).³⁹

Perlawanan terhadap sita dalam hal ini objek sengketa yang diajukan adalah milik pihak ketiga yang harus dibuktikan. Dalam

hal pembuktian diperlukan dalam suatu perkara yang mengadili suatu sengketa di muka pengadilan (*Juridicto Contentiosa*) maupun dalam perkara-perkara permohonan yang menghasilkan suatu penetapan (*Juridicto Voluntair*). Dalam suatu proses perdata, salah satu tugas hakim adalah menyelidiki apakah suatu hubungan hukum yang menjadi dasar gugatan benar-benar ada atau tidak. Adanya hubungan hukum inilah yang harus terbukti apabila penggugat menginginkan kemenangan dalam suatu perkara. Apabila penggugat tidak berhasil untuk membuktikan dalil-dalil yang menjadi dasar gugatannya tersebut akan ditolak, namun apabila sebaliknya maka sebaliknya gugatan tersebut akan dikabulkan.⁴⁰

II. PEMBAHASAN

Pemeriksaan suatu sengketa atau perkara dimuka hakim tentu akan diakhiri dengan suatu putusan. Hal yang perlu diperhatikan oleh hakim dalam proses pengadilan adalah pembuktiannya, karena pada akhirnya didalam menetapkan putusannya, hakim harus menetapkan hubungan hukum yang sebenarnya antara dua Pihak yang bersengketa.⁴¹

Permasalahannya adalah hukum dan perundang-undangan tidak selalu siap diterapkan oleh hakim pada setiap peristiwa konkrit, melalui penemuan hukum, penafsiran atau metode penerapan hukum lainnya, hakim mencegah kekosongan atau ketidakjelasan hukum. Dengan cara ini hakim tidak sekedar telah menciptakan atau menemukan hukum. Lebih dari itu hakim menjadi pemelihara dan penjamin agar hukum selalu tersedia dan menjadi penentu dalam memecahkan dalam setiap persoalan hukum. Hakim selalu menjadi sumber penyelesaian

³⁷ Sudikno Mertokusumo, Op.Cit, hlm. 219.

³⁸ Buana, "UPAYA HUKUM PERLAWANAN PIHAK KETIGA (DERDEN VERZET) TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN YANG BERKEKUATAN HUKUM TETAP DALAM PERKARA PERDATA," hlm 14.

³⁹ Universitas Sam. Ratulangi, *Praktek Peradilan Perdata*.

⁴⁰ Jurnal Rechtsens, Op. Cit. Hlm. 15.

⁴¹ Subekti, *Hukum Pembuktian* (Jakarta: Pradnya Paramita, 2007), hlm 67.

Artikel

sengketa hukum, bukan sekedar memutus perkara.⁴²

Subekti menyatakan bahwa masalah penjagaan barang sitaan, tidak ada perbedaan antara barang yang tidak bergerak dengan barang yang bergerak. Barang sitaan harus tetap berada ditangan Pihak tersita (tergugat) dikarenakan setiap tindakan yang melimpahkan penyerahan penjagaan barang kepada penggugat adalah merupakan tindakan eksekusi.

Pasal 227 HIR / 261 RBg menentukan bahwa “Jika terdapat sangkaan yang beralasan bahwa tergugat akan menggelapkan atau memindahtangankan barang miliknya dengan maksud akan menjauhkan barang tersebut dari penggugat, maka atas permohonan penggugat, pengadilan dapat memerintahkan agar diletakkan sita atas barang tersebut untuk menjaga/menjamin hak dari penggugat”.

Pasal 199 HIR / 212 RBg menjelaskan bahwa “Penyitaan atas benda tak bergerak tidak boleh mengurangi hak tersita untuk memakai, menguasai dan menikmatinya. Rumah atau tanah yang disita, tetap berada dibawah penjagaan dan penguasaan tersita dan tersita tidak boleh atau dilarang untuk menguasai, memakai dan menikmatinya. Yang dilarang adalah menjual, atau memindahkannya kepada Pihak lain. Kasus penyitaan terhadap objek dalam putusan, penggugat meminta sita jaminan agar gugatan penggugat tidak menjadi sia-sia (*ilusionis*) serta dikhawatirkan adanya upaya tergugat melepaskan diri dari kewajibannya, menghilangkan objek sengketa atau memindahtangankan pada Pihak lain.

Dalam Perkara perdata Nomor: 80/Pdt.G/2001/PN.Bpp Phoe Niman sebagai Penggugat/Pelawan melakukan gugatan perlawanan (*derden verzet*) terhadap putusan sita eksekusi oleh

Pengadilan Negeri Balikpapan dengan berita acara sita eksekusi No. E.07/1989/13/Pdt.G/1988/PN.Bpp tanggal 12 September 2001. Kemudian, bertindak sebagai Tergugat/Terlawan adalah Tjiang Tju Phoei, Turut Tergugat/Terlawan 1 adalah Lianny Wijaya, dan Turut Tergugat/Terlawan 2 adalah Oey Suniawati dengan objek sengketa sebidang tanah seluas 189 M2 yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah kayu terletak di Jalan KS Tubun (Jalan Pemotongan Hewan) Kampung Damai Balikpapan, sertifikat No.181 atau sekarang dikenal Jalan Jendral Sudirman RT. 21 RW. 06 Kelurahan Damai Balikpapan.

Pelawan melakukan perlawanan dengan menyatakan bahwa Pelawan adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas 189 M2 yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah kayu terletak di jalan KS Tubun (Jalan Pemotongan Hewan) Kampung Damai Balikpapan, sertifikat No. 181 atau sekarang dikenal dengan Jalan Jendral Sudirman RT. 21 RW. 06 Kelurahan Damai Balikpapan, yang tersita eksekusi tersebut.

Tanah tersebut berasal dari pemberian/jual-beli dari Sdr. Oey Suniawati (Turut Terlawan II) pada sekitar tahun 1988 atau tepatnya pada tanggal 10 Desember 1988, yang dilaksanakan didepan Notaris PPAT Adi Gunawan S.H., sebagai terlihat dalam Akte Jual Beli Nomor: 322/3/BT/1988 tanggal 10 Desember 1988.

Pelawan sangat terkejut ketika mendapat surat peringatan (*Aanmaning*) dari Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan dengan surat tertanggal 17 Oktober 2001 No. W.13 Dd. HT.04.10.1000 yang intinya bahwa persil milik Pelawan yang tertera dalam sertifikat No. 181/Kel.Damai tersebut akan dilakukan lelang eksekusi dalam perkara perdata Nomor: 13/Pdt.G/1988/PN.Bpp, yaitu perkara antara Tjiang Tju Phoei sebagai Pemohon Eksekusi dengan Lianny Wijaya sebagai Termohon Eksekusi.

⁴² RINTO, “Analisis Hukum Terhadap Sita Jaminan Yang Diletakkan Di Atas Objek Hak Tanggungan Oleh Pengadilan,” hlm 6.

Artikel

Tentang hukumnya, menimbang bahwa oleh karena dalil-dalil perlawanan Pelawan dibantahkan oleh Terlawan maka Pelawan dibebani untuk membuktikan kebenaran daripada dalil-dalilnya.

Substansi persoalan hukum dalam hal ini adalah apakah benar Pelawan telah membeli tanah perkara dari orang bernama Oey Suniawaty pada tanggal 10 Desember 1988 atau tidak, dan seandainya benar bahwa Pelawan telah membeli tanah perkara Oey Suniawaty namun masih harus dipertanyakan lebih lanjut, apakah Pelawan dapat dipandang sebagai pembeli yang beritikad baik atau tidak.

Berdasarkan bukti surat Pelawan, terungkap bahwa Pelawan telah membeli tanah perkara dari Oey Suniawaty pada tanggal 10 Desember 1988 akan tetapi secara material jual beli tersebut menjadi teranulir oleh bukti surat Pelawan, dalam bukti mana termuat amar putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor: 01/Pdt.Bth/1989/PN. Bpp tanggal 8 Maret 1990 jo Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor: 110/Per/1990/PT.KT.Smda tanggal 29 Januari 1991 jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 2730 K/Pdt/1991 tanggal 3 Desember 1992 dalam perkara antara Oey Suniawaty sebagai Pembantah melawan Tjiang Tju Phoei dan Lianny Wijaya sebagai Terbantah, yang menyatakan bahwa tanah perkara adalah milik Pembantah (Oey Suniawaty), dan berdasarkan putusan tersebut maka pada tanggal 16 November 1993 telah mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan untuk mengangkat sita jaminan yang diletakkan diatas tanah perkara dalam perkara perdata Nomor: 13/Pdt.G/1988/PN. Bpp.

Berkaitan dengan penelitian penulis dan mempelajari kronologis kasus, dimana dalam masalah ini Phoe Niman sebagai Penggugat/Pelawan atas perkara perdata Nomor: 80/Pdt.G/2001/PN.Bpp melakukan gugatan perlawanan (*derden verzet*)

terhadap putusan sita eksekusi oleh Pengadilan Negeri Balikpapan dengan berita acara sita eksekusi Nomor: E.07/1989/13/Pdt.G/1988/PN.Bpp tanggal 12 September 2001.

Bertindak sebagai Tergugat/Terlawan adalah Tjiang Tju Phoei, Turut Tergugat/Terlawan 1 adalah Lianny Wijaya, dan Turut Tergugat/Terlawan 2 adalah Oey Suniawati dengan objek sengketa sebidang tanah seluas 189 M2 yang diatasnya berdiri sebuah bangunan rumah kayu terletak di Jalan KS Tubun (Jalan Pemotongan Hewan) Kampung Damai Balikpapan, sertifikat No.181 atau sekarang dikenal Jalan Jendral Sudirman RT. 21 RW. 06 Kelurahan Damai Balikpapan.

Tjiang Tju Phoei merupakan Penggugat dalam kasus sebelumnya, yang terdaftar dalam perkara perdata Nomor: 13/Pdt.G/1988/PN.Bpp melawan Lianny Wijaya selaku Tergugat dengan permasalahan awal tentang adanya hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat. Dimana Tergugat meminjam uang kepada Penggugat sebesar Rp.36.000.000,- (tiga puluh enam juta rupiah) sesuai dengan Surat Perjanjian Pengakuan Hutang tanggal 11 Juni 1984 yang dibuat dihadapan Notaris M. Rasyid Umar, SH., namun hingga batas waktu yang disepakati yaitu tiga bulan Tergugat tidak dapat mengembalikan pinjamannya, sehingga Penggugat akhirnya mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Balikpapan.

Dalam proses persidangan di Pengadilan Negeri Balikpapan, Penggugat mengajukan sita terhadap asset milik Tergugat dan sesuai Berita Acara Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) tanggal 15 Maret 1988 dilakukan sita terhadap barang tidak bergerak berupa :

1. Satu bangunan rumah, beserta tanah perbatasannya Hak Milik Sertifikat No. 336 terletak di Kampung Damai RT. VII No. 70 Jalan K. S. Tubun, Balikpapan Timur.

Artikel

2. Sebidang tanah Hak Milik Sertifikat No. 181/Damai berikut segala sesuatuyang ada diatas tanah tersebut, terletak di Jalan Pemotongan Hewan Kampung Damai Balikpapan Timur.

Persidangan Tingkat Pertama putus pada tanggal 7 Februari 1989, dengan amar putusan :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan pihak Tergugat telah melakukan Wanprestasi (ingkar janji);
3. Mensahkan/Menguatkan Surat Perjanjian Pengakuan Hutang tanggal 11 Juni 1984, yang dikukuhkan dengan Akta Notaris M. Rasyid Umar, SH, Balikpapan 18 Oktober 1985;
4. Menghukum Tergugat membayar hutang kepada Penggugat beserta bunganya hingga berjumlah seluruhnya Rp.190.800.000,- (Seratus Sembilan Puluh Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah);
5. Mengukuhkan/menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diperintahkan itu;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp.99.500,- (Sembilan Puluh Sembilan Ribu Lima Ratus Rupiah);
7. Menolak gugatan selebihnya.

Kemudian Tergugat mengajukan Peninjauan Kembali ke Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan registrasi perkara Nomor: 344 PK/Pdt/1996, telah diberitahukan kepada pihak lawan pada tanggal 21 Mei 1990, akan tetapi oleh pihak lawan tidak diajukan jawaban memori peninjauan kembali.

Permohonan peninjauan kembali diajukan pada tanggal 20 April 1990 sedangkan pemberitahuan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah saat perkara tersebut tanggal 7 Februari 1989 dengan dihadiri kuasa dari kedua belah pihak berperkara, maka permohonan peninjauan kembali tersebut telah melampaui tenggang waktu yang

ditentukan sehingga permohonan peninjauan kembali dari Pemohon peninjauan kembali haruslah ditolak dan dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat peninjauan kembali.

Putusan Nomor : 344.PK/Pdt/1996 pada tanggal 9 Maret 2000, dengan amar putusan :

1. Menolak permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjau Kembali (Lianny Wijaya) tersebut,
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali ini sebesar Rp. 30.000,- (Tiga Puluh Ribu Rupiah),
3. Peninjauan Kembali ditolak karena telah melampaui tenggang waktu yang ditentukan dalam Pasal 69 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985.

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 344 PK/Pdt/1996, terbukti bahwa Penggugat memenangkan perkara dan Tergugat memiliki kewajiban membayar hutang kepada Penggugat beserta bunganya dengan jumlah seluruhnya Rp.190.800.000,- (Seratus Sembilan Puluh Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah), dan Sita Jaminan yang dilaksanakan dinyatakan sah oleh Pengadilan. Hal ini berarti apabila Tergugat tidak melaksanakan pemenuhan pembayaran dengan sukarela maka pemenuhan diambil dari barang harta kekayaan Tergugat yang telah disita oleh Pengadilan dengan jalan menjual lelang (*executorial verkoop*).

Fakta yang terjadi adalah berdasarkan keterangan petugas Pengadilan Negeri Balikpapan bagian keperdataan bahwa sita diangkat karena obyek yang disita bukanlah milik Tergugat tetapi milik orang lain. Menurut Pasal 199 ayat (1) HIR, terhitung sejak hari pemberitahuan pengumuman barang yang disita pada kantor pendaftaran yang ditentukan untuk itu, hukum melarang memindahkan barang sita kepada pihak lain.

Artinya, tersita atau tergugat dilarang menjual, menghibahkan, menukarkan atau

Artikel

menitipkan barang sita kepada orang lain dan akibat hukum atau pelanggaran larangan tersebut maka secara perdata perjanjian jual beli atau pemindahan batal demi hukum (*null and void*), sehingga status barang kembali kepada keadaan semula (*status quo*) sebagai barang sitaan dan pemindahan dianggap tidak pernah terjadi.

Secara pidana dapat diancam dengan tindak pidana Pasal 231 ayat (1) KUHP yaitu: "Barang siapa dengan sengaja menarik suatu barang yang disita berdasarkan ketentuan Undang-undang atau yang dititipkan atas perintah hakim, atau dengan mengetahui bahwa barang ditarik dari sita, menyembunyikan, diancam dengan pidana penjara paling lama empat tahun."

Obyek sita yang dimaksud diatas adalah berupa bangunan dan tanah bersertifikat Hak Milik No. 181/Kelurahan Damai atas nama Oey Suniawati yang telah diperjual belikan berdasar akta jual beli No. 322/3/BT/1988, pada hari sabtu, 10 Desember 1988 dihadapan Notaris Adi Gunawan, SH. Antara Oey Liong Kiaw, bertempat tinggal di Jalan Kebun Sayur No.29 Balikpapan, merupakan kuasa dari Oey Suniawati selaku penjual dengan Phoe Niman, bertempat tinggal di Pandansari RT. XXIV No.2 Balikpapan pembeli pembeli dari tanah seluas 189 M2 dengan harga Rp.18.000.000,- (Delapan Belas Juta Rupiah).

Phoe Niman kemudian melakukan perlawanan karena merasa adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas 189 M2 yang diatasnya berdiri sebuah bangunan kayu yang terletak di Jalan KS. Tubun (Jalan Pematangan Hewan) Kampung Damai Balikpapan, sertifikat Hak Milik No. 181 atau sekarang dikenal Jalan Jendral Sudirman RT.21 RW.06 Kelurahan Damai Balikpapan, yang tersita eksekusi.

Perlawanan ini telah diputus Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 15 Juni 2002 dengan amar putusan:

1. Menolak perlawanan pelawan untu seluruhnya;
2. Membebani pelawan untuk membayar ongkos perkara yang hingga kini dihitung sebesar Rp. 266.000,- (Dua Ratus Enam Puluh Enam Ribu Rupiah).

Substansi persoalan hukum dalam hal ini adalah apakah benar bahwa Pelawan telah membeli tanah terperkara dari Oey Suniawati pada tanggal 10 Desember 1988 atau tidak, dan seandainya benar bahwa Pelawan telah membeli tanah terperkara dari Oey Suniawati namun masih harus dipertanyakan lebih lanjut apakah pelawan dapat dipandang sebagai pembeli yang beritikad baik (*good faith*).

Dapat dilihat, penyitaan yang sudah diumumkan mengikat kepada pihak ketiga. Pada dasarnya pihak ketiga yang mengadakan transaksi jual beli atau bentuk lain dengan tersita atas barang yang disita, tidak dapat mempergunakan alasan itikad baik (*good faith*) untuk mengabsahkan transaksi tersebut. Sebab, apabila penyitaan telah didaftarkan, dengan sendirinya pada penyitaan melekat sifat publisitas, yang memberi hak kepada setiap orang untuk memeriksa apakah benda itu bebas dari penyitaan di kantor pendaftaran yang bersangkutan. Bertitik tolak dari asas publisitas, sulit bagi pihak ketiga mempergunakan alasan itikad baik untuk membenarkan keabsahan transaksi.

Pihak ketiga tidak dapat mempergunakan upaya derden verzet untuk mempertahankan kepemilikan atas perolehan barang yang disita. Penegasan ini diatur dalam Pasal 199 ayat (2) HIR. Setiap perjanjian transaksi yang melanggar larangan yang digariskan Pasal 199 ayat (1) HIR, tidak dapat dijadikan dasar alasan untuk mengajukan derden verzet atas sita eksekusi atau atas eksekusi barang sitaan. Oleh karena itu, jika pihak ketiga telah membeli barang sitaan yang telah diumumkan, kemudian barang itu

Artikel

dieksekusi melalui penjualan lelang maka dalam kasus ini jual beli dianggap batal demi hukum atau dianggap tidak sah (*illegal*).

Bahkan menurut Pasal 231 ayat (3) KUHP, orang yang menyimpan yang dengan sengaja membiarkan perbuatan itu atau membantu orang yang melakukan kejahatan itu, diancam pidana penjara maksimal lima tahun. Yang dimaksud sita dalam Pasal 231 KUHP adalah segala bentuk penyitaan yang dikenal dan diatur dalam hukum perdata, meliputi sita *revindicatoir*, *conservatoir beslag*, sita eksekusi (*executorial beslag*) dan *marital beslag*. Dengan demikian penerapan larangan Pasal 199 ayat (1) HIR maupun ketentuan pidana yang diatur dalam Pasal 231 KUHP meliputi setiap pelanggaran atas barang sitaan yang tunduk kepada bentuk-bentuk penyitaan yang tersebut diatas.

Sita jaminan yang telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri Balikpapan perkara perdata Nomor: 80/Pdt.G/2001/PN.Bpp telah memilikikepastian hukum yang mengikat. Dengan demikian, Phoe Niman selaku pihak ketiga yang melakukan perlawanan terhadap Sita Eksekusi No.E07/1989/Pdt.G/1988/PN.Bpp tidak memiliki kewenangan dan hak untuk menahan objek yang tersita tersebut dan apabila Pelawan tetap pada pendiriannyamaka dapat diancam dengan tindak pidana penggelapan Pasal 372 KUHP yang menyebutkan bahwa: "Barang siapa dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan diancam karena penggelapan, dengan pidana penjara paling lama empat tahun atau pidana denda paling banyak sembilan ratus rupiah."

Berdasarkan bunyi Pasal 372 KUHP sebagaimana dimaksud diatas maka penulis menguraikan sebagai berikut :

A. Syarat subjektif, dengan sengaja.

Unsur ini merupakan unsur kesalahan dalam tindak pidana penggelapan. Kesengajaan dalam pelaku penggelapan berarti :

- 1) Petindak mengetahui, sadar bahwa perbuatan memiliki benda milik orang lain yang berada dalam kekuasaannya itu sebagai perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya atau bertentangan dengan hak orang lain;
- 2) Petindak dengan kesadaran yang sedemikian itu menghendaki untuk melakukan perbuatan memiliki;
- 3) Petindak mengetahui, menyadari bahwa ia melakukan perbuatan memiliki itu adalah terhadap suatu benda, yang disadarinya bahwa benda itu milik orang lain sebagian atau seluruhnya;
- 4) Petindak mengetahui, menyadari bahwa benda milik orang lain berada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan.

B. Syarat objektif, meliputi :

- 1) Unsur mengakui sebagai milik sendiri (menguasai). Perbuatan memiliki adalah berupa perbuatan menguasai suatu benda seolah-olah ia pemilik benda itu. Dengan pengertian ini dapat diterangkan bahwa pelaku dengan melakukan perbuatan memiliki atas suatu benda yang berada dalam kekuasaannya, adalah melakukan perbuatan sebagaimana pemilik melakukan perbuatan terhadap benda itu. Oleh karena itu sebagai unsur tindak pidana penggelapan unsur ini mempunyai kedudukan yang berbeda dengan unsur yang sama dalam tindak pidana pencurian, sekalipun dengan pengertian yang sama.

Dalam tindak pidana penggelapan perbuatan menguasai tersebut merupakan perbuatan yang

dilarang, karena perbuatan tersebut merupakan perbuatan yang dilarang, maka tidak ada penggelapan apabila perbuatan menguasai tersebut belum selesai. Dapat disimpulkan bahwa dalam tindak pidana penggelapan dipersyaratkan, perbuatan menguasai harus terlaksana atau selesai. Misalnya barang tersebut dijual, dipakai sendiri, ditukar dan sebagainya.

2) Unsur sesuatu barang.

Perbuatan menguasai barang yang berada dalam kekuasaannya sebagaimana yang telah diterangkan diatas, tidak mungkin dapat dilakukan pada barang-barang yang sifatnya kebendaannya tidak berwujud dan atau bergerak. Pengertian barang yang berada dalam kekuasaannya sebagai adanya suatu hubungan langsung dan sangat erat dengan barang itu, yang menjadi objek indikatornya ialah, apabila ia hendak melakukan perbuatan terhadap benda itu, dia dapat melakukannya secara langsung tanpa harus melakukan perbuatan lain terlebih dahulu, adalah hanya terhadap benda-benda yang berwujud dan bergerak saja, dan tidak mungkin terjadi terhadap benda-benda tidak berwujud dan tetap.

3) Unsur yang seluruh atau sebagian milik orang lain.

Unsur ini memberikan pemahaman bahwa barang yang dikuasai oleh pelaku penggelapan bukanlah miliknya sendiri melainkan milik orang lain atau badan hukum. Benda yang tidak ada pemliknya, baik sejak semula maupun tidak dilepaskan hak miliknya tidak dapat menjadi objek penggelapan. Benda milik suatu badan hukum, seperti milik negara adalah berupa benda yang tidak atau bukan

dimiliki oleh orang, adalah ditafsirkan sebagai milik orang lain, dalam arti bukan milik petindak, dan oleh karena itu dapat menjadi objek penggelapan. Orang lain yang dimaksud sebagai pemilik benda yang menjadi objek penggelapan, tidak menjadi syarat sebagai orang itu adalah korban, atau orang tertentu, melainkan siapa saja asalkan bukan petindak sendiri.

4) Unsur barang itu harus sudah ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan.

Apabila suatu barang berada dalam kekuasaan orang bukan karena kejahatan, tetapi karena suatu perbuatan yang sah misalnya karena penyimpanan, penitipan barang, dan sebagainya. Ciri khusus dalam kejahatan penggelapan ini jika dibandingkan dengan pencurian adalah terletak pada unsur beradanya benda dalam kekuasaan petindak ini, adalah tidak wajar seseorang untuk disebut sebagai pencuri atas benda milik orang lain yang telah berada dalam kekuasaannya sendiri.

5) Unsur secara melawan hukum.

Suatu benda milik orang lain berada dalam kekuasaan seseorang dapat oleh sebab perbuatan melawan hukum (suatu kejahatan) maupun oleh sebab perbuatanyang sesuai dengan hukum. Sebagai syarat dari penggelapan ini adalah barang yang berada dalam kekuasaan petindak haruslah oleh sebab perbuatan yang sesuai dengan hukum seperti karena penitipan, pinjaman, perjanjian sewa, penggadaian, dan sebagainya. Kemudian orang yang diberi kepercayaan untuk menyimpan dan sebagainya itu menguasai barang tersebut untuk

Artikel

diri sendiri secara melawan hukum, maka orang tersebut berarti melakukan penggelapan.

Maka dari uraian diatas penulis mengaitkan dengan fakta yang terjadi pada perkara perdata Nomor: 80/Pdt.G/2001/PN.Bpp, dimana Phoe Niman bertindak sebagai pihak yang melakukan perlawanan terhadap Pengadilan Negeri Balikpapan atas objek sengketa yang telah dilakukan sita jaminan telah memenuhi syarat melakukan penggelapan terhadap barang yang bukan miliknya. Dari syarat subjektif, phoe Niman mengetahui dengan sadar jika barang yang dalam penguasaannya bukanlah miliknya dan atau adalah milik orang lain yaitu Tjiang Tjiu Phoei selaku pemenang atas beberapa putusan Pengadilan Negeri Balikpapan sebelumnya.

Secara syarat objektif, perbuatan menguasai Phoe Niman telah terlaksana atau selesai, yaitu memakai sendiri objek sengketa yang telah dilakuka sita jaminan, begitupun sifat barang yang menjadi objek adalah berwujud berupa sebidang tanah Hak Milik Sertifikat No. 181/Damai berikut segala sesuatuyang ada diatas tanah tersebut, terletak di Jalan Pematangan Hewan Kampung Damai Balikpapan Timur.

Perbuatan melawan hukum lainnya yang telah memenuhi syarat objektif keseluruhan atau sebagian milik orang lain terdapat adanya fakta bahwa objek yang diakui oleh Phoe Niman adalah sepenuhnya milik terlawan atas nama Tjiang Tjiu Phoei, berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan dalam perkara perdata Nomor: 80/Pdt.G/2001/PN.Bpp

Sedangkan unsur barang itu harus sudah ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan, dalam hal ini phoe Niman bukan melakukan penguasaan dikarenakan kejahatan. Akan tetapi Phoe Niman bertindak sebagai pembeli dari objek sita jaminan yang seharusnya tidak dapat dipindah tangankan kepada pihak lain

selama belum adanya keputusan yang mengikat dari Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan. Sementara pada kenyataannya Phoe Niman membeli objek yang telah menjadi sita. Sehingga terpenuhilah syarat subjektif dan syarat objektif untuk Phoe Niman di tetapkan sebagai pelaku penggelapan.

III. PENUTUP

A. KESIMPULAN

Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang mengikat dapat dilaksanakan secara sukarela oleh pihak tereksekusi. Apabila enggan melaksanakan secara sukarela maka dapat dilaksanakan secara paksa. Jika sebelumnya telah dilakukan sita jaminan, maka setelah adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan sendirinya berubah kedudukannya menjadi sita eksekusi. Majelis hakim agar lebih teliti dalam mengabulkan permohonan sita jaminan dan harus disertai dengan dasar alasan yang kuat dan didukung oleh fakta-fakta yang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga tidak menimbulkan suatu kekeliruan dari hakim.

Sita jaminan yang telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri Balikpapan perkara perdata Nomor: 80/Pdt.G/2001/PN.Bpp telah memilikikepastian hukum yang mengikat. Dengan demikian, Phoe Niman selaku pihak ketiga yang melakukan perlawanan terhadap Sita Eksekusi No.E07/1989/Pdt.G/1988/PN.Bpp tidak memiliki kewenangan dan hak untuk menahan objek yang tersita tersebut dan apabila Pelawan tetap pada pendiriannyamaka dapat diancam dengan tindak pidanapenggelapan Pasal 372 KUHP yang menyebutkan bahwa: "Barang siapa dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan diancam karena

Artikel

penggelapan, dengan pidana penjara paling lama empat tahun atau pidana denda paling banyak sembilan ratus rupiah.

B. SARAN

Bagi masyarakat diharapkan lebih berhati-hati dalam melakukan jual beli tanah dan lebih memahami tentang hukum jual beli tanah yang berlaku saat ini dan memahami juga mengenai proses jual beli. Oleh karena pelaksanaan jual beli tanah pada dasarnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak lain, yaitu dari penjual kepada pembeli.

DAFTAR PUSTAKA

- Asikin, Zainal, and Amiruddin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004.
- Buana, Bendesa Made Cintia. "UPAYA HUKUM PERLAWANAN PIHAK KETIGA (DERDEN VERZET) TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN YANG BERKEKUATAN HUKUM TETAP DALAM PERKARA PERDATA." *JURNAL RECHTENS* 3, no. 2 (2017).
- Harahap, M. Yahya. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, 2015.
- Limbong, Bernhard. *Konflik Pertanahan*. Jakarta: Margaretha Pustaka, 2012.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, 2002.
- Murjiyanto, Erna Sri Wibawanti Dan R. *Hak Atas Tanah Dan Peralihannya*. Yogyakarta: Liberty, 2013.
- Nasir, Muhammad. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Jakarta: Djambatan, 2003.
- RINTO, RINTO. "Analisis Hukum Terhadap Sita Jaminan Yang Diletakkan Di Atas Objek Hak Tanggungan Oleh Pengadilan." *PREMISE LAW JURNAL* 1, no. 2 (2013).
- Samosir, Djamanat. *Hukum Acara Perdata, Tahaptahap Penyelesaian Perkara Perdata*. Bandung: CV. Nuansa Aulia, 2011.
- Soekanto, Soerjono, and Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat, Cetakan Keenam*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- Subekti. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: Pradnya Paramita, 2007.
- UM, Web Developer Perpustakaan. "Pelaksanaan Eksekusi Dalam Perkara Perdata Di Pengadilan Negeri Pamekasan/Faradivana." *SKRIPSI Mahasiswa UM*, 2019.
- Universitas Sam. Ratulangi, Tim Pengajar Hukum. *Praktek Peradilan Perdata*. Manado, 2011.
- A. Peraturan Perundang-undangan**
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP)
- Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 13/Pdt.G/1988/PN.Bpp
- Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 344/PK/Pdt/1996
- Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 80/Pdt.G/2001/PN. Bpp
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- B. Sumber Lain**
- <http://karya-ilmiah.um.ac.id/index.php/PPKN/article/view/6210>, diakses 6 Oktober 2019
- Rinto, "Analisis Hukum Terhadap Sita Jaminan yang Diletakkan Di Atas Objek Hak Tanggungan Oleh Pengadilan"
- Tarsi, "Eksekusi Antara Teori Dan Praktik Dalam Hukum Perdata", http://pastabat.net/index.php?option=com_content&view=article&id=7852:eksekusi-eksekusi-antarateori-dan-praktik-dalam-hukum-perdata-&catid=37:kumpulan_artikel_&Itemid=685, diakses 6 Oktober 2019