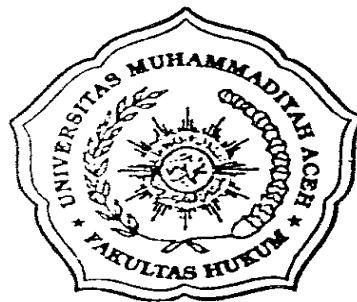


**PELAKSANAAN EKSEKUSI SITA JAMINAN SERTIFIKAT HAK MILIK
ATAS TANAH DI PENGADILAN NEGERI BANDA ACEH
(Studi Kasus Putusan Nomor 37/Pdt.G/2022/PN Bna)**

Skripsi

**Diajukan Untuk Melengkapi Salah Satu Syarat Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum**



Oleh

Nama	: Munadia
NPM	: 2001110078
Program Studi	: Ilmu Hukum
Bagian	: Hukum Perdata

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH ACEH
FAKULTAS HUKUM
BANDA ACEH
2024**

Telah disetujui

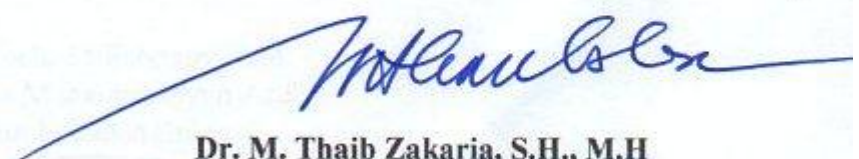
Untuk Diajukan Kepada Panitia Ujian Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh

Judul Skripsi

**PELAKSANAAN EKSEKUSI SITA JAMINAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS
TANAH DI PENGADILAN NEGERI BANDA ACEH
(Studi Kasus Putusan Nomor 37/Pdt.G/2022/PN Bna)**

Banda Aceh, 26 Januari 2024

Pembimbing



Dr. M. Thaib Zakaria, S.H., M.H

**PELAKSANAAN EKSEKUSI SITA JAMINAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS
TANAH DI PENGADILAN NEGERI BANDA ACEH
(Studi Kasus Putusan Nomor 37/Pdt.G/2022/PN Bna)**

Oleh

Nama Mahasiswa : Munadia
No.Mahasiswa : 2001110078
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata

Telah Dipertahankan di Depan Sidang
Penguji, Pada Tanggal 7 Februari 2024
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

DEWAN PENGUJI

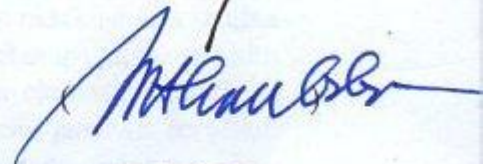
1. Ketua : Prof. Dr. H. Rizanizarli, S.H., M.H.



2. Sekretaris : Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes.



3. Pembimbing/
Penguji I : Dr. M. Thaib Zakaria, S.H., M.H.



4. Penguji II : Trio Yusandy, S.H., M.Kn.



5. Penguji III : Almanar, S.H., M.H



Banda Aceh, 15 Februari 2024
Universitas Muhammadiyah Aceh
Dekan Fakultas Hukum



Prof. Dr. H. Rizanizarli, S.H., M.H.

ABSTRAK

Munadia,

2024

**PELAKSANAAN EKSEKUSI SITA JAMINAN
SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH DI
PENGADILAN NEGERI BANDA ACEH (Studi
Kasus Putusan Nomor 37/Pdt.G/2022/PN Bna)
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh
(v.56) pp.,bibl.,app.**

Dr. M. Thaib Zakaria, S.H.,M.H

Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan sita jaminan merupakan segala barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu. Namun pelaksanaan eksekusi sita jaminan sertifikat hak milik atas tanah di pengadilan negeri banda aceh berdasarkan putusan nomor 37/Pdt.G/2022/PN Bna tidak berjalan dengan semestinya.

Tujuan penelitian studi kasus ini untuk menjelaskan pelaksanaan eksekusi sita jaminan sertifikat hak milik di pengadilan negeri banda aceh, untuk menjelaskan faktor penghambat pelaksanaan eksekusi sita jaminan sertifikat hak milik di pengadilan negeri banda aceh, untuk menjelaskan pertimbangan hukum hakim dalam memutus pelaksanaan sita jaminan sertifikat hak milik berdasarkan putusan Nomor 37/Pdt.G/2022/PN Bna

Metode Penelitian ini merupakan penelitian normatif yaitu penelitian yang mengkaji bahan hukum seperti putusan hakim. Data dalam penelitian studi kasus ini diperoleh dari penelitian kepustakaan. Penelitian kepustakaan dilakukan dengan cara membaca buku-buku, teks dan perundang-undangan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan eksekusi sita jaminan sertifikat hak milik pengadilan negeri banda aceh ada beberapa macam yaitu adanya permohonan eksekusi, *Aamnaning*, permohonan sita eksekusi, penetapan eksekusi, lelang, faktor penghambat pelaksanaan eksekusi sita jaminan sertifikat hak milik yaitu secara yuridis berupa adanya peraturan perundang-undangan yang tidak jelas atau bertentangan dan non yuridis berkaitan dengan teknis dan proses eksekusi di pengadilan, pertimbangan hukum hakim dalam memutus pelaksanaan sita jaminan sertifikat hak milik berdasarkan putusan nomor 37/Pdt.G/2022/PN Bna berdasarkan bukti-bukti dan keterangan saksi yang diajukan oleh penggugat.

Disarankan kepada pengadilan negeri banda aceh untuk mensosialisasikan kepada para pihak tata cara pelaksanaan eksekusi sita jaminan, untuk dapat mencegah hambatan dalam pelaksanaan eksekusi perkara perdata, dan diharapkan kepada para pihak yang kalah beritikad baik untuk melaksanakan putusan hakim secara sukarela dan tidak mengalihkan objek perkara dan objek yang disita selama proses pemeriksaan perkara.

KATA PENGANTAR



Assalamualaikum Wr. Wb.

Syukur Alhamdulillah dipanjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulisan skripsi dengan judul **PELAKSANAAN EKSEKUSI SITA JAMINAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH DI PENGADILAN NEGERI BANDA ACEH (Studi Kasus Putusan Nomor 37/Pdt.G/2022/PN Bna)** dapat diselesaikan. Shalawat serta salam tak lupa selalu tercurahkan kepada pangkuan alam Nabi Muhammad SAW yang telah membawa umat manusia dari alam kebodohan menuju alam yang penuh dengan ilmu pengetahuan.

Selama penulisan skripsi ini banyak mengalami kesulitan dan hambatan. Sehingga penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari bimbingan, bantuan, serta dukungan dari berbagai pihak baik secara materil maupun non materil. Oleh karena itu dengan kerendahan hati diucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Bapak M. Thaib Zakaria, S.H., M.H, selaku dosen pembimbing yang telah banyak memberikan bimbingan serta arahan tiada hentinya dari awal penulisan hingga selesai.
2. Bapak Prof. Dr. H.Rizanizarli S.H.,M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.
3. Bapak Trio Yusandy, S.H. M.KN, selaku dosen wali yang telah banyak memberikan bimbingan akademik dan nasehat-nasehat dalam menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.

4. Seluruh Bapak Dosen dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh, yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat.
5. Tenaga Kependidikan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh, yang telah memberikan layanan administrasi akademik dan non akademik selama perkuliahan.
6. Kepada sahabat angkatan 2020 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh, yang tidak henti-henti mendorong dan memberika semangat.
7. Kepada pihak responden dan informan yang sudi kiranya memberikan waktu informasi beserta data dalam penelitian skripsi ini.

Teristimewa Ayahanda tercinta Idward Muhammad dan Ibunda tercinta Nurlaila AR yang telah merawat, membesarkan, mendo'akan serta tiada hentinya memberikan semangat kepada saya dalam menyelesaikan skripsi ini. Untuk kakak-kakak saya yang tersayang Maizarina.SE, Erlianur.SP, Seri Juwita S. Sos.i, Putri Handayani A.Md,Keb, serta untuk abang ipar saya Bang Fani, Bang Firja dan Bang Nasrullah dan ponakan saya kakak Ain, akhi Elmir dan adek Hilwa yang selalu memberikan motivasi dan menjadi salah satu alasan saya untuk tetap semangat dalam menyelesaikan skripsi ini. serta kepada diri sendiri yang telah mampu kooperatif dalam mengerjakan tugas akhir ini meskipun keadaan sempat tidak berpihak tetapi selalu berusaha percaya diri, hingga dapat menyelesaikan tugas akhir. Terimakasih yang sedalam dalamnya kepada teman seperjuangan saya Rul Aini Febriana Nasution, Hiwasul Buhyatil Kubra, Sakinah dan Nurlita

yang telah mendukung dan membantu dalam menyelesaikan skripsi ini. Ucapan terimakasih juga kepada guru saya tgg Mawaddah, tgg Fauziatul Kubra, dan tgg Ade Muarif. yang telah memberikan semangat, motivasi, dan do'a sehingga saya dapat menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh. Tak lupa juga kepada sahabat-sahabat saya Hanim, Ifa, Novita, kak kirah, kak udin, kak Ita, Manda, Teteh, cut Dun, dan Kak Zahara yang selalu memberikan semangat kepada saya dan semua teman seperjuangan yang tidak mungkin saya sebut namanya satu persatu, yang telah banyak membantu dalam menyelesaikan skripsi ini.

Akhir kata, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi saya dan bagi yang membacanya. Dalam penulisan skripsi ini penulis menyadari masih banyak kekurangan. Oleh karena itu dengan segala kerendahan hati diharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun dari berbagai pihak demi kesempurnaan skripsi ini.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Banda Aceh, 19 Januari 2024

Penulis

Munadia
NPM: 2001110078

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	v
 BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Pemilihan Kasus	1
B. Kasus Posisi	5
C. Permasalahan Hukum.....	12
D. Kerangka Teori.....	12
E. Metode Penelitian.....	30
F. Sistematika Pembahasan	32
 BAB II KASUS POSISI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANDA ACEH	
NOMOR 37/Pdt.G/2022/PN Bna	
A. Duduk Perkara.....	34
B. Pertimbangan Hukum Hakim.....	44
C. Amar Putusan	49
 BAB III ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANDA	
ACEH NOMOR 37/Pdt.G/2022/PN Bna	
A. Bentuk Pelaksanaan Eksekusi Sita Jaminan Sertifikat Hak Milik Di Pengadilan Negeri Banda Aceh	50
B. Faktor Penghambat Pelaksanaan Eksekusi Sita Jaminan Sertifikat Hak Milik Di Pengadilan Negeri Banda Aceh	51
C. Pertimbangan Hukum Hakim dalam Memutus Pelaksanaan Sita Jaminan Sertifikat Hak Milik Berdasarkan Putusan Nomor 37/Pdt.G/2022/PN Bna	52
 BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan	54
B. Saran.....	55
DAFTAR PUSTAKA.....	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Pemilihan Kasus

Indonesia merupakan salah satu negara didunia yang menjunjung tinggi hukum, dalam tindakannya harus selalu didasarkan pada hukum atau peraturan-peraturan yang diciptakan untuk mengatur suatu tatanan didalam pemerintahan, termasuk juga warga negaranya dalam tindakan harus selalu didasarkan pada hukum atau peraturan-peraturan yang memang diciptakan untuk itu.

Hukum adalah segala aturan yang menjadi pedoman perilaku setiap orang dalam hubungan hidup bermasyarakat atau bernegara disertai sanksi yang tegas apabila dilanggar. Aturan hukum meliputi tingkat yang terendah, yaitu Peraturan Daerah (Perda), tingkat Kabupaten/Kota, yang menjadi acuan/pedoman perilaku setiap orang. Perilaku meliputi berbuat atau tidak berbuat, sengaja atau tidak sengaja. Orang meliputi hidup dalam unit keluarga, kelompok, organisasi, dan Negara.¹

Di tengah problematika sosial masyarakat Indonesia akan kesejahteraan ekonomi.² Keberadaan sebuah lembaga Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Banda Aceh mempunyai peran yang sangat penting dalam memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang

¹ Muhammad Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakai, Jakarta, 1990, hlm.1

² Ridwan HR, *Administrasi Negara*, Rajawali Pers, Jakarta, 2013, hlm.22

berkepentingan, dengan upaya yang dilakukan mampu memecahkan masalah sosial seperti eksekusi lelang Pengadilan atas objek eksekusi benda sita jaminan.

Dalam ketentuan pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang berbunyi: Sita Jaminan merupakan segala barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu. Dan sita jaminan merupakan tindakan persiapan dari pihak penggugat dalam bentuk permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk menjamin dilaksanakannya atau menjual barang debitur yang disita guna memenuhi tuntutan gugatan.³

Gugatan merupakan tindakan yang bertujuan memperoleh perlindungan hak yang diberikan oleh pengadilan untuk mencegah *eigenrichting* atau tindakan menghakimi sendiri dan disebut juga sebagai tuntutan perdata (*burgerlijke vordering*) atau tuntutan hak yang mengandung sengketa.

Gugatan yang diajukan ke pengadilan haruslah gugatan yang berdasarkan hukum dan beralasan. Maksudnya gugatan yang diajukan menurut hukum, baik yang berdasarkan Undang-Undang, Peraturan Pemerintah atau ketentuan hukum lainnya yang diperbolehkan dan tidak dilarang oleh ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Sedangkan gugatan

³ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 2006, hlm.93

yang beralasan maksudnya yaitu gugatan atau tuntutan hak yang didukung oleh peristiwa atau dalil yang benar.⁴

Praktek eksekusi yang diatur dalam pasal 259 Rbg (*Rechtreglement voor de Buitengewesten*) tentang eksekusi pelaksanaan putusan untuk melakukan sesuatu. Maksud sesuatu dengan menjalankan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dalam hal ini putusan yang dieksekusi adalah putusan yang mengandung perintah kepada salah satu pihak untuk membayar sejumlah uang atau menghukum pihak yang kalah untuk melakukan perbuatan hukum atau melaksanakan putusan hakim yang memerintahkan pengosongan benda tetap ataupun tidak tetap.⁵

Lembaga sita jaminan seperti KPKNL mempunyai peran yang sangat penting dalam perkara perdata yang menyangkut masalah antara lain hutang piutang atau tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh pemohon untuk melakukan sita jaminan terhadap barang yang dieksekusi untuk dilakukan mengosongkan barang baik barang yang bergerak ataupun tidak bergerak dan untuk melaksanakan perintah hakim. Sita jaminan juga mengandung arti bahwa untuk menjamin pelaksanaan suatu putusan dikemudian hari, barang-barang milik tergugat baik yang bergerak maupun tidak bergerak selama proses yang berlangsung, terlebih dahulu disita atau dengan kata lain bahwa barang-barang tersebut lalu tidak dapat dialihkan. Dan lembaga sita jaminan juga dapat menjaga barang-barang yang disengketakan itu dari perbuatan penggugat yang mau menjual ataupun mengalihkan hak atas barang tersebut,

⁴ Ranni Tamara, *Pelaksanaan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Dalam Perkara Perdata*, Jurnal Ilmiah, 2005, hlm.10

⁵ *Ibid*, hlm.201

sehingga bila tiba waktunya putusan pengadilan akan dilaksanakan dapat menjamin kepentingan dari pihak penggugat.

Dalam hal ini bahwa pelaksanaan putusan pengadilan dilakukan oleh pihak yang dikalahkan. Akan tetapi, terkadang pihak yang kalah tidak mau menjalankan putusan secara sukarela. Baik dengan melaksanakan putusan hakim ataupun untuk menyerahkan barang itu untuk dilakukan eksekusi ataupun melaksanakan putusan hakim untuk melakukan pengosongan barang yang dijadikan sita eksekusi barang jaminan oleh lembaga sita jaminan baik barang bergerak ataupun tidak bergerak dengan dalil bahwa jika pihak yang kalah tidak mengalihkan barang tersebut. Pihak yang menang dapat meminta bantuan pihak pengadilan untuk memaksakan eksekusi putusan berdasarkan Pasal 196 HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*): “Jika pihak yang dikalahkan tidak mau atau lalai untuk memenuhi isi keputusan itu dengan damai, maka pihak yang menang memasukan permintaan, baik dengan lisan, maupun dengan surat kepada ketua pengadilan negeri yang disebut dalam Pasal 195, buat menjalankan keputusan itu ketua menyuruh memanggil pihak yang dikalahkan itu serta memperingatkan, supaya ia memenuhi keputusan itu didalam tempo yang ditentukan oleh ketua, selama-lamanya delapan hari”.

Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh dengan nomor perkara 37/Pdt.G/2022/PN Bna dimana Penggugat bernama Makruf dan Tergugat bernama Suwandy. Hubungan hukum penggugat dan tergugat adalah sengketa hutang piutang. Tergugat telah meminjam uang kepada penggugat pada tanggal 11 maret 2020 sebesar 1 milyar dengan tempo

pinjaman 6 bulan. Tetapi tergugat telah ingkar janji kepada penggugat sehingga penggugat melakukan gugatan kepada pengadilan negeri banda aceh. Pengadilan mengabulkan gugatan penggugat dan menjatuhkan hukuman kepada tergugat untuk membayar hutangnya kepada penggugat sebesar 1 milyar, kerugian immateril, uang paksa sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari dan melakukan sita jaminan sertifikat hak milik bangunan ruko 2 lantai atas nama tergugat.

Berdasarkan uraian di atas, maka dalam hal ini penulis tertarik untuk menganalisis apa yang menjadi indikator sebagai salah satu alasan pertimbangan hakim pada Pengadilan negeri banda aceh memberikan putusan terhadap tergugat sehingga dalam hal ini menarik untuk diteliti dalam bentuk studi kasus yang berjudul **“PELAKSANAAN EKSEKUSI SITAJAMINAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH DI PENGADILAN NEGERI BANDA ACEH (Studi Kasus Putusan Nomor 37/Pdt.G/2022/PN Bna)”**

B. Kasus Posisi

Bahwa Pada penelitian ini akan dipaparkan duduk perkara sesuai dengan isi putusan pada kasus ini. Bahwa penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 15 September 2022 dan didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Banda Aceh pada tanggal 19 September 2022 dalam Register Nomor 37/Pdt.G/2022/PN Bna, pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Pada bulan maret 2022, Penggugat meminta pinjaman sejumlah uang kepada penggugat dengan alasan untuk membantu usaha Tergugat yang

sedang mengalami kendala keuangan, dimana Tergugat membutuhkan tambahan modal yang besar;

2. Bahwa, kemudian penggugat bersedia membantu kesulitan Tergugat dengan memberikan pinjaman sejumlah uang kepada Tergugat sebesar yang di butuhkan oleh Tergugat, dengan syarat adanya perjanjian Tertulis dan jaminan dari Tergugat;
3. Bahwa kemudian, Tergugat menyatakan bersedia memberikan jaminan pelunasan hutang kepada Penggugat berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) An. Tergugat sebagai pegangan Penggugat;
4. Bahwa karena telah ada kesepakatan, maka Tergugat telah mempersiapkan *draft* Perjanjian Tertulis yang akan di berikan kepada Penggugat untuk di tanda tangani, yaitu Perjanjian Jual Beli Kembali, surat perjanjian *a quo*, di buat sendiri oleh Tergugat lalu kemudian di tunjukkan kepada Penggugat, sebelum perjanjian di tanda tangani, penggugat ada menanyakan kepada Tergugat, terhadap kekuatan hukum Perjanjian Jual Beli kembali *aquo* sebagai jaminan pinjaman uang yang di berikan Penggugat kepada Tergugat, namun Tergugat beralasan bahwa Perjanjian tersebut cukup kuat sebagai jaminan dan tidak perlu Penggugat khawatirkan, bila mana di kemudian hari, uang Penggugat tidak di kembalikan oleh Tergugat, kemudian untuk meyakinkan Penggugat, maka Tergugat menyerahkan Asli dari Sertifikat Hak Milik (SHM) An. Tergugat kepada Penggugat;
5. Bahwa atas jaminan yang disampaikan oleh Tergugat tersebut dan di karenakan niat baik yang ingin membantu, atas jaminan yang di serahkan oleh Tergugat, maka pada tanggal 11 maret 2020, Penggugat dan Tergugat menandatangani Perjanjian Jual Beli kembali dengan objek jaminan atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2112/laksana atas sebidang tanah sebagaimana di uraikan dalam surat ukur tanggal 29 Oktober 2008 dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 01.01.01.06.00517 yang terletak di

Provinsi	: Aceh.
Kota	: Banda Aceh.
Kecamatan	: Kuta Alam.
Desa	: Kampung Laksana.

Pernjanjian Jual Beli Kembali tersebut, di *Warmerking* di kantor Muhammad Eka Syahrel, S.H., M.Kn. Notaris Aceh Besar;

6. Bahwa Penggugat memberikan Pinjaman kepada Tergugat sebagaimana permintaan Tergugat yaitu sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*Satu Milyar Rupiah*) yang di serahkan dalam dua (*Dua*) pada tanggal 26 Agustus

sebesar Rp. 200.000.000.- (*Dua Ratus Juta Rupiah*) Melalui setoran ke Rekening atas nama Zulfikar.

7. Bahwa Tergugat meminta kepada Penggugat untuk mentransferkan uang kepada Rekening Saudara Zulfikar, dengan alasan Tergugat, saudara Zulfikar adalah karyawan kepercayaan Tergugat;
8. Bahwa perjanjian jual dan beli Kembali yang telah di sepakati dan di tanda tangani antara Penggugat dengan Tergugat merupakan bentuk jaminan yang diberikan oleh Tergugat sebagai Pihak yang menerima Hutang;
9. Bahwa Tergugat berjanji akan mengembalikan uang Pinjaman sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*Satu Milyar Rupiah*) kepada Penggugat dalam waktu 6 (*Enam*) bulan terhitung sejak tanggal di tanda tanganinya Perjanjian yaitu tanggal 11 Maret 2020 sampai dengan 11 September 2020, dalam bentuk Tergugat menggunakan haknya untuk membeli Kembali objek yang di perjanjikan belum di beli Kembali oleh tergugat, Penggugat berhak menggunakan dan memanfaatkan objek tersebut baik untuk kepentingan usaha maupun untuk di tempati oleh Penggugat;
10. Bahwa Tergugat juga telah sepakat akan membeli Kembali dari Penggugat yang telah di Perjanjikan senilai Rp. 1.250.000.000,- (*Satu Milyar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah*) dan Penggugat juga bersedia mengembalikan jaminan tersebut kepada Tergugat setelah adanya Pelunasan Pinjaman uang sebagaimana yang di perjanjikan.
11. Bahwa, ternyata sejak perjanjian jual beli di tanda tangani Tergugat sampai dengan tenggang waktu perjanjian *a quo*, Tergugat tidak melakukan perbuatan apapun untuk melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah di perjanjikan, juga Tergugat dengan sikap membeli yang arogan kepada Penggugat tidak menyerahkan atau memberi kesempatan kepada penggugat untuk memanfaatkan objek yang di perjanjikan. Kemudian Tergugat beralasan tidak memiliki tempat tinggal lain dan akan segera membeli kembali objek yang perjanjikan atau mengembalikan pinjaman kepada Penggugat, hal mana telah berulang kali Tergugat menyampaikan hal tersebut kepada Penggugat, namun Tergugat tetap tidak menepati janjinya kepada Penggugat;
12. Bahwa Penggugat telah mengirimkan teguran secara tertulis kepada Tergugat dengan tujuan menyelesaikan permasalahan yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat secara musyawarah dan kekeluargaan, akan tetapi, Tergugat tetap tidak menunjukkan itikad baik sehingga Penggugat dengan terpaksa untuk mengambil langkah hukum dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Banda Aceh;
13. Bahwa sampai gugatan ini di ajukan dan Perjanjian dimaksud telat jatuh tempo, Tergugat belum menunjukkan itikad baik untuk melakukan

pengembalian uang pokok pinjaman kepada penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*Satu Milyar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah*) maupun menyerahkan uang sebesar Rp. 1.250.000.000,- (*Satu Milyar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah*) sebagaimana yang di perjanjikan oleh Tergugat

14. Bahwa Penggugat telah berulang kali menghubungi Tergugat untuk melaksanakan kewajiban nya namun Tergugat tidak perduli dan tidak memiliki itikad baik sehingga sangat merugikan Penggugat;
15. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat sampai dengan saat ini, tidak pernah terjadi jual beli sebagaimana yang di syratkan oleh Hukum Agraria, yang di dasarkan pada Hukum Adat yaitu jual beli harus terang dan tunai;
16. Bahwa sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung, R.I., dalam Putusan Nomor 3191K/Pdt/2016 tanggal 16 Februari 2017, yang memberikan pertimbangan bahwa atas jual beli dengan hak membeli kembali yang tertuang dalam akta Perikatan jual beli adalah tidak sah dan tidak mengikat karena :
 - Bahwa lembaga jual beli dengan hak membeli kembali sudah hapus, karena ketentuan tersebut sudah hapus, maka jual beli dengan hak membeli kembali tidak dapat di terapkan atas tanah objek sengketa;
 - Bahwa sebenarnya yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat adalah hutang piutang, maka dalam hal debitur tidak mampu melunasi hutang, barang yang di jaminkan akan di lelang di muka umum;
17. Bahwa, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung, R.I., Nomor : 78PK/Pdt/1984 tanggal 9 April 1987 *Jo* Putusan Pengadilan Tinggi D.I. Yogyakarta Nomor : 86/PDt/1981/PT. Ygt tertanggal 29 Januari 1998 yang menyatakan :
 - Akta Notaris yang di buat dengan materi suatu Akta Perjanjian Utang Piutang uang dengan Jsminan Tanah/Rumah yang du bungkus sebagai Perjanjian Jual beli tanah dengan hak membeli kembali (*Koop en verkoop met recht van wederinkoop*) dengan tujuan digunakan untuk melakukan peralihan hak atas tanah dari debitur kepada kreditur bilaman debitur semu/pura-pura dan harus dinilai sebagai suatu perjanjian utang piutang dengan jaminan.
18. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, ternyata terdapat peraturan perundang-undangan yang melarang atau tidak memperbolehkan Perjanjian Jual Beli Tanah dengan Hak Membeli Kembali, maka Perjanjian Jual Beli Kembali perkara *a quo* yang membuat hak untuk membeli kembali dengan sendirinya menjadi tidak sah dan harus batal demi hukum;

19. Bahwa, maka sesuai dengan adanya penyerahan uang dari Penggugat kepada Tergugat sebagai pinjaman uang senilai Rp 1.000.000.000,- (*Satu Milyar Rupiah*) dalam 2 (*Dua*) tahap, merupakan hubungan hukum hutang piutang;
20. Bahwa atas perbuatan Tergugat yang tidak melaksanakan kewajiban untuk membayarkan kembali pinjaman nya kepada Penggugat setelah jatuh tempo maka patut dan berdasarkan hukum apabila kemudian Pengadilan menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wasprestasi*) sebagaimana dimaksud dalam pasal 1238 Jo pasal 1243 kitab undang-undang hukum perdata (KUH Perdata).
21. Bahwa adanya perbuatan wanprestasi yang di lakukan oleh Tergugat sebagaimana diuraikan di atas, melahirkan hak bagi Penggugat untuk menuntut segala ganti kerugian, bunga dan biaya yang di akibatkan oleh perbuatan wanprestasi tersebut.
22. Bahwa atas dasar Perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) yang di lakukan oleh Tergugat maka Tergugat wajib membayar Ganti rugi kepada Penggugat sesuai ketentuan pasal 1246 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), adapun kerugian *Materil* yang diderita oleh Penggugat akibat perbuatan ingkar janji Tergugat sebagai berikut:
 - Hutang Tergugat yang belum di bayarkan kembali kepada Penggugat sebesar Rp 1.000.000.000,- (*Satu Milyar Rupiah*).
23. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan Perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) maka untuk menjamin kepatuhan Tergugat dalam melaksanakan Putusan dalam Perkara ini maka patut dan beralasan hukum apabila Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari atas keterlambatan Tergugat melaksanakan putusan terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sampai dengan putusan di laksanakan;
24. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan ganti kerugian atas Perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) maka patut dan beralasan hukum untuk di letakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap Aset Tergugat berupa :
 - Sebidang tanah berikut bangunan di atas nya ruko 2 (dua) lantai, sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2112/laksana atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 29 Oktober 2008 dengan Nomor Indentifikasi Bidang (NIB0 01.01.01.06.000517 yang tertarik di :

Provinsi : Aceh.
 Kota : Banda Aceh
 Kecamatan: Kuta Alam.
 Desa : Kampung Laksana.

25. Bahwa terhadap perkara *a quo* Penggugat mengalami kerugian *Immateril* sudah di pandang patut Tergugat untuk membayar kerugian *immateril* kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000.000,- (*Lima Ratus Juta Rupiah*) Dikarenakan bilamana modal usaha sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*Satu Milyar Rupiah*) digunakan untuk berjualan perlengkapan dan/atau alat-alat sekolah selama 2(dua) tahun lebih sesuai bidang usaha Penggugat bisa menghasilkan keuntungan dan/laba sebesar Rp.500.000.000,- (*Lima Ratus Juta Rupiah*)
26. Bahwa oleh karena gugatan ini di dasarkan atas bukti-bukti yang otentik maka patut dan berdasarkan hukum apabila putusan perkara ini di nyatakan dapat di jalan kan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi maupun Peninjauan Kembali. (*Uitvoerbaar bijvoorraad*);
27. Bahwa oleh karena Tergugat terbukti telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) maka patut dan berdasarkan hukum apabila Tergugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini.

C. Permasalahan hukum

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka permasalahan hukum yang akan dibahas dalam kasus ini adalah:

1. Bagaimana bentuk pelaksanaan eksekusi sita jaminan sertifikat hak milik di Pengadilan Negeri Banda Aceh?
2. Apa faktor penghambat pelaksanaan eksekusi sita jaminan sertifikat hak milik di Pengadilan Negeri Banda Aceh?
3. Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam memutus pelaksanaa sita jaminan sertifikat hak milik berdasarkan putusan nomor 37/Pdt.G /2022/PN Bna?

D. Kerangka Terori

a. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah

1) Pengertian Tanah

Hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat, yaitu tanah sebagai tempat manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya. Tanah telah memegang peran vital dalam kehidupan dan penghidupan bangsa, serta pendukung suatu Negara, lebih-lebih yang corak agrarisnya berdominasi. Di Negara yang rakyatnya berhasrat melaksanakan demokrasi yang berkeadilan sosial, pemanfaatan tanah yang sebesar-besarnya bertujuan untuk kemakmuran rakyat.⁶ Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia tanah dapat diartikan :

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.
2. Keadaan bumi di suatu tempat.
3. Permukaan bumi yang diberi batas.
4. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, batu cadas, dll)

Konsepsi tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pasal 4 adalah permukaan bumi yang kewenangan penggunaannya meliputi tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya. Dalam pengertian ini tanah meliputi tanah yang sudah ada sesuatu hak yang ada di atasnya maupun yang dilekati sesuatu hak menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁷

⁶ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cet.9, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hlm.31

⁷ Anonim, *Petunjuk teknis Direktorat Survey dan Potensi Tanah*, Deputi Survey, Pengukuran dan Pemetaan BPN RI, Jakarta, 2007, hlm.6

Sedangkan menurut Budi Harsono memberi batasan tentang pengertian tanah berdasarkan apa yang dimaksud dalam pasal 4 UUPA, bahwa dalam hukum tanah, kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA sebagaimana dalam pasal 4 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah.⁸

Dengan demikian tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Menurut pendapat Jhon Salindeho mengemukakan bahwa tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, ia pula yang sering memberi getaran di dalam kedamaian dan sering pula menimbulkan guncangan dalam masyarakat, lalu ia juga yang sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan. Berdasarkan pengertian tanah yang dikemukakan di atas dapat memberi pemahaman bahwa tanah mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi sehingga menjadi kewajiban setiap orang untuk memelihara dan mempertahankan eksistensi sebagai benda yang bernilai ekonomis karena tanah selain itu bermanfaat pula bagi pelaksanaan pembangunan namun tanah juga sering menimbulkan berbagai macam persoalan bagi manusia sehingga dalam penggunaannya perlu dikendalikan dengan sebaik-baiknya agar tidak menimbulkan masalah dalam kehidupan masyarakat.⁹

⁸ Boedi, Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria*, Djambatan Boedi, Jakarta, 1999, hlm.18

⁹ John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1993, hlm.23

2) Jenis Hak Atas Tanah

1. Hak Atas Tanah Bersifat Tetap

Hak atas tanah menurut UUPA diatur dalam Pasal 16 yaitu :

- 1) Hak milik (HM) Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atau badan hukum atas tanah dengan mengingat fungsi sosial. Berdasarkan Pasal 20 UUPA disebutkan bahwa sifat-sifat Hak Milik yang membedakan dan hak-hak lainnya.

Hak Milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak tersebut merupakan hak mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak eigendom seperti yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPerdota. Sifat demikian bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dan tiap-tiap hak. Kata-kata “terkuat dan terpenuh” mempunyai maksud untuk membedakan dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lainnya yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki, hak miliklah yang terkuat dan terpenuh.

2. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha atau HGU diatur dalam Pasal 28 ayat (1) UUPA yang berbunyi: Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagai mana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Berbeda dengan hak milik, tujuan penggunaan tanah yang dipunyai dengan hak guna usaha itu terbatas, yaitu pada usaha pertanian, perikanan, dan peternakan. Hak guna usaha ini hanya dapat diberikan oleh Negara.¹⁰

3. Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 35 ayat (1) UUPA bahwa yang dimaksud dengan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan apabila diperlukan dapat diperpanjang lagi selama 20 tahun.

Pasal 37 UUPA menjelaskan tentang terjadinya hak guna bangunan, yang disebabkan oleh:

- a) Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara; yaitu karena penetapan Pemerintah.
- b) Mengenai tanah Milik yaitu, karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh.

¹⁰ Effendy Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hlm. 258

Berbeda dengan hak guna usaha, dalam hak guna bangunan penggunaan tanah bukan untuk pertanian, perikanan, atau peternakan melainkan untuk bangunan, oleh karena itu baik tanah negara atau tanah milik seseorang atau badan hukum dapat diberikan dengan hak guna bangunan.

4. Hak Pakai

Dalam pasal 41 ayat 1 UUPA, hak pakai merupakan hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang.

Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu, dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun. Sementara itu dalam Pasal 42 UUPA dijelaskan bahwa hak pakai dapat diberikan kepada warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia.

5. Hak Sewa

Pengertian hak sewa atas tanah adalah hak yang memberi wewenang untuk menggunakan tanah milik pihak lain dengan kewajiban membayar uang sewa pada tiap-tiap waktu tertentu. Peraturan dasar Hak sewa diatur dalam pasal 44 dan 45 UUPA No 5 Tahun 1960. Dalam hukum adat hak sewa sering disebut dengan “jual tahunan”.

Hak sewa atas tanah mempunyai sifat dan ciri-ciri sebagai berikut:

- a) Bersifat pribadi, dalam arti tidak dapat dialihkan tanpa izin pemiliknya.
- b) Dapat diperjanjikan, hubungan sewa putus bila penyewa meninggal dunia.
- c) Tidak terputus bila Hak Milik dialihkan.
- d) Tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.
- e) Dapat dilepaskan.
- f) Tidak perlu didaftar, cukup dengan perjanjian yang dituangkan diatas akta otentik atau akta bawah tangan.

6. Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan

Dalam pasal 46 ayat (1) dan (2) UUPA menyatakan bahwa:

- a) Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga Negara Indonesia dan diatur dengan peraturan pemerintah.
- b) Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.

Lebih lanjut hak membuka tanah dan memungut hasil hutan di atur dalam Lampiran Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1976, tanggal 13 Januari 1976 Tentang Pedoman Sinkronisasi Pelaksanaan Tugas Keagrariaan, Dengan Bidang Tugas Kehutanan, Pertambangan, Transmigrasi Dan Pekerjaan Umum, mengenai pelaksanaan pemberian hak pengusahaan hutan dan hak pemungutan hasil hutan.

2. Hak Atas Tanah Bersifat Sementara Hak atas tanah yang bersifat sementara diatur dalam pasal 53 UUPA. Hak tersebut dimaksudkan sebagai hak yang bersifat sementara, karena pada suatu ketika hak tersebut akan dihapus. Hal tersebut disebabkan karena hak tersebut bertentangan dengan asas yang terdapat dalam Pasal 10 UUPA yaitu, “seseorang yang mempunyai suatu hak atas tanah pertanian diwajibkan mengerjakan sendiri secara aktif dengan mencegah cara pemerasan, namun sampai saat ini hak tersebut masih belum dihapus.”

Oleh karena itu yang dimaksud hak atas tanah yang bersifat sementara yaitu:

- 1) Hak Gadai Tanah / Jual Gadai

Hak gadai adalah menyerahkan tanah dengan pembayaran sejumlah uang dengan ketentuan bahwa orang yang menyerahkan tanah mempunyai hak untuk meminta kembali tanahnya tersebut dengan uang yang besarnya sama.

- 2) Hak Usaha Bagi Hasil

Hak usaha bagi hasil merupakan hak seseorang atau badan hukum untuk menggarap diatas tanah pertanian orang lain dengan perjanjian bahwa hasilnya akan dibagi antara kedua belah pihak menurut perjanjian yang telah disetujui sebelumnya.

3) Hak Menumpang

Hak menumpang adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah diatas pekarangan orang lain. Pemegang hak menumpang tidak wajib membayar sesuatu kepada pemilik tanah, hubungan hukum dengan tanah tersebut bersifat sangat lemah, artinya sewaktu-waktu dapat diputuskan oleh yang mempunyai tanah jika yang bersangkutan memerlukan sendiri tanah tersebut. Hak menumpang dilakukan jika hanya terdapat tanah pekarangan dan tidak terhadap tanah pertanian

- 4) Hak Sewa Tanah Pertanian Hak sewa tanah pertanian adalah menyerahkan tanah pertanian kepada pemilik tanah dengan perjanjian bahwa setelah pihak yang memberi uang menguasai tanah selama waktu tertentu, tanahnya akan dikembalikan kepada pemiliknya.

3) Pendaftaran Hak Atas Tanah

Secara terminologi pendaftaran tanah berasal dari kata cadastre, suatu istilah teknis untuk suatu record atau rekaman, menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin yaitu capistratum yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi. Cadastre berarti record pada lahan-lahan, atau nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Cadastre dapat diartikan sebagai alat yang tepat untuk memberikan suatu uraian dan identifikasi tersebut dan sebagai rekaman

berkesinambungan dari hak atas tanah. Sedangkan menurut Boedi Harsono pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.

Pada prinsipnya pendapat tersebut sejalan dengan pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 PP No.24 Tahun 1997 yakni :

“Pendaftaran tanah adalah 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 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.”

4) Sertifikat Hak Atas Tanah

Menurut Urip Santoso, merujuk pada ketentuan Pasal 4 ayat (1) UUPA memberikan pengertian hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (baik perorangan secara sendiri-sendiri, kelompok orang secara bersama-sama maupun badan hukum) untuk memakai dalam arti menguasai, menggunakan dan atau mengambil manfaat dari bidang

tanah tertentu.¹¹ Dimana Pasal 4 ayat (2) UUPA menjelaskan bahwa “Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.”

Sedangkan menurut Maria S.W. Sumardjono yang dikatakan hak atas tanah adalah sebagai suatu hubungan hukum didefinisikan sebagai hak atas permukaan bumi yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, beserta tubuh bumi dan air serta ruang di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan hukum lainnya.¹²

b. Tinjauan Umum Tentang Eksekusi

1) Pengertian Eksekusi

Menurut R. Subakti “Eksekusi adalah upaya dari pihak yang dimenangkan dalam putusan guna mendapatkan yang menjadi haknya dengan bantuan kekuatan umum (polisi, militer) guna memaksa pihak yang dikalahkan untuk melaksanakan bunyi putusan.”¹³

¹¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Cetakan Kedua, Prenada Media, Jakarta, 2005, hlm.82

¹² Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Cetakan Pertama, Kompas, Jakarta, hlm. 128

¹³ Subekti R, *Hukum Acara Perdata*, Bina Cipta, Bandung, 1997, hlm. 128

Sedangkan Sudikno Mertokusumo memberikan definisi eksekusi atau pelaksanaan putusan hakim pada hakekatnya tidak lain adalah realisasi dari kewajiban pihak yang bersangkutan untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan tersebut. Eksekusi merupakan pelaksanaan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) yang dijalankan secara paksa oleh karena pihak yang kalah dalam perkara tidak mau mematuhi pelaksanaan acara Putusan Pengadilan. Dalam Pasal 195 HIR/Pasal 207 RBG dikatakan: “Pemenuhan suatu putusan, baru dapat dilaksanakan baik secara sukarela maupun secara paksa melalui eksekusi, apabila putusan pengadilan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*).”.

Selanjutnya dalam Pasal 196 HIR/Pasal 208 RBG dikatakan: “Jika pihak yang dikatakan tidak mau atau lalai untuk memenuhi amar Putusan Pengadilan dengan damai maka pihak yang menang dalam perkara mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk menjalankan Putusan Pengadilan itu”. Kemudian Ketua Pengadilan Negeri memanggil pihak yang kalah dalam hukum serta melakukan teguran (*aanmaning*) agar pihak yang kalah dalam perkara memenuhi amar putusan pengadilan dalam waktu paling lama 8 (delapan) hari.¹⁴

Dalam pengertian lain, eksekusi adalah hal menjalankan putusan pengadilan yang sudah berkekuatan tetap. Putusan pengadilan yang dieksekusi adalah putusan yang mengandung perintah kepada salah satu pihak

¹⁴ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, PT. Gramedia, Jakarta, 1991, hlm. 5

untuk membayar sejumlah uang atau juga pelaksanaan putusan hakim yang memerintahkan pengosongan benda tetap, sedangkan pihak yang kalah tidak mau melaksanakan putusan itu secara sukarela sehingga memerlukan upaya paksa dari pengadilan untuk melaksanakannya.

Dengan demikian, pengertian eksekusi adalah tindakan paksa yang dilakukan Pengadilan Negeri terhadap pihak yang kalah dalam perkara supaya pihak yang kalah dalam perkara menjalankan Amar Putusan Pengadilan sebagaimana mestinya.¹⁵ Lama putusan hakim, melalui perantara panitera/jurusita/jurusita pengganti pada pengadilan tingkat pertama dengancara paksa karena tidak dilaksanakan secara sukarela dan pelaksanaan putusan hakim merupakan proses terakhir dari proses penyelesaian perkara perdata dan pidana sekaligus prestise dari lembaga pengadilan itu sendiri.

2) Dasar Hukum Eksekusi

Cara menjalankan putusan pengadilan yang disebut eksekusi diatur mulai Pasal 195 sampai dengan Pasal 224 *Herziene Inlandsch Reglement* (selanjutnya disebut HIR). Namun, saat ini tidak semua ketentuan dalam Pasal-pasal HIR masih berlaku secara efektif. Pasal-pasal yang masih berlaku efektif adalah Pasal 195 sampai dengan Pasal 208, dan Pasal 224 HIR. Selain peraturan di atas, masih terdapat peraturan lain yang menjadi dasar penerapan eksekusi, yaitu:

¹⁵ *Ibid*, hlm. 7

- 1) Undang-undang No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, Pasal 36 ayat 4, yaitu tentang putusan pengadilan dilaksanakan dengan memperhatikan nilai kemanusiaan dan keadilan.
- 2) Undang-undang No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, Pasal 36 ayat 3 juncto Undang-undang No. 2 Tahun 1986 yang telah diubah dengan Undang-undang No. 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang No. 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Pasal 60, menyatakan bahwa yang melaksanakan putusan pengadilan dalam perkara perdata adalah panitera dan jurusita dipimpin oleh Ketua Pengadilan.
- 3) Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 1980 menyatakan bahwa permohonan Peninjauan Kembali tidak menangguhkan atau menghentikan pelaksanaan eksekusi.

3) Asas-Asas Eksekusi

Untuk menjalankan suatu eksekusi maka perlu memperhatikan berbagai asas, yaitu:

- 1) Putusan hakim yang akan dieksekusi haruslah telah berkekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*). Maksudnya, pada putusan hakim itu telah terwujud hubungan hukum yang pasti antara para pihak yang harus ditaati/dipenuhi oleh tergugat dan sudah tidak ada lagi upaya hukum (*Rchtsmiddel*), yakni :
 - a. Putusan pengadilan tingkat pertama yang tidak diajukan banding
 - b. Putusan Mahkamah Agung (kasasi/PK)

c. Putusan verstek yang tidak diajukan ke *verzet*

Sebagai pengecualian dari atas adalah:

- a. Putusan serta merta (*uitvoerbaar bii voorraad*)
 - b. Putusan provinsi
 - c. Putusan perdamaian
 - d. Grose akta hipotik/pengakuan hutang.
- 2) Putusan hakim yang akan dieksekusi haruslah bersifat menghukum (*condemnatoir*).

Dimana pada putusan yang bersifat menghukum adalah terwujud dari adanya perkara yang bentuk *yurisdictio contentioso* (bukan *yuridictio voluntaria*) , dengan bercirikan, bahwa perkara bersifat sengketa (bersifat partai) dimana ada pengugat dan ada tergugat, proses pemeriksaanya secara berlawanan antara penggugat dan tergugat (*contradictio*) . Misalnya amar putusan yang berbunyi :

- 1) Menghukum atau memerintahakan “menyerahkan”sesuatu barang
 - 2) Menghukum atau memerintahakan “melakukan“ pembayaran sejumlah uang.
- 3) Putusan hakim itu tidak dilaksanakan secara sukarela

Bahwa tergugat sebagai pihak yang kalah dalam perkara secara nyata tidak bersedia melakukan amar putusan dengan sukarela. Sebaliknya apabila tergugat bersedia melaksanakan amar putusan secara

sukarela, maka dengan sendirinya tindakan eksekusi sudah tidak diperlukan lagi.

- 4) Kewenangan eksekusi hanya ada pada pengadilan tingkat pertama (Pasal 195 Ayat (1) HIR/Pasal 206 Ayat (1) HIR R.Bg)

Bahwa pengadilan tingkat banding dengan Mahkamah Agung tidaklah mempunyai kewenangan untuk itu, sekaligus terhadap putusannya sendiri, sehingga secara *ex officio* (*ambtshalve*) kewenangan tersebut berada pada ketua pengadilan tingkat pertama (pengadilan agama/pengadilan negeri) yang bersangkutan dari sejak awal hingga akhir (dari *aananing* hingga penyerahan barang kepada penggugat).

- 5) Eksekusi harus sesuai dengan amar putusan.

Apa yang dibunyikan oleh amar putusan, itulah yang akan dieksekusi. Jadi tidak boleh menyimpang dari amar putusan. Oleh karena itu keberhasilan eksekusi diantaranya ditentukan pula oleh kejelasan dari amar putusan itu sendiri yang didasari pertimbangan hukum sebagai argumentasi hakim.

c. Tinjauan Umum Tentang Sita Jaminan

Istilah *Conservatoir Beslag* telah dialih bahasakan ke dalam bahasa hukum menjadi sita jaminan. Hal ini ditetapkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 05 Tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975. Dalam bahasa hukum istilah *Conservatoir Beslag* adalah sita yang diletakkan terhadap harta kekayaan Tergugat, yang bertujuan untuk memberi jaminan

kepada Penggugat. Harta yang disengketakan atau harta milik Tergugat, tetap ada dan utuh, sehingga sita itu memberi jaminan kepada pihak Penggugat bahwa kelak gugatannya tidak illusoir atau tidak hanya satu putusan yang diseksekusi (dilaksanakan).¹⁶

Pengertian sita jaminan ditinjau dari segi yuridis, dimaksudkan mencoba memahami maksud sita jaminan sesuai dengan ketentuan Undang-undang. Dalam perundang-undangan, ketentuan sita jaminan diatur dalam Pasal 227 juncto Pasal 197 HIR atau Pasal 261 jo Pasal 206 RBG. Kata *conservatoir* berasal dari kata “conserveren”, yang artinya menyimpan, makna dari kata *conservatoir beslag* ialah untuk menyimpan hak seseorang.

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

Ketentuan yang termuat dalam Pasal 178 ayat (3) HIR, bahwa hakim dilarang akan menjatuhkan putusan atas perkara yang tiada dituntut atau akan meluluskan lebih daripada yang dituntut. Hal ini berarti, apabila sita jaminan telah tidak dimohonkan, maka hakim tidak akan memerintahkan untuk

¹⁶ M. Yahya Harahap, *Berbagai Permasalahan Formil surat kuasa dan gugatan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1993, Hal 3

meletakkan sita jaminan. Hendaknya pula jangan dilupakan untuk memohon, agar pensitaan tersebut dinyatakan sah dan berharga.¹⁷

Sita jaminan hendaknya selalu dimohon agar diletakkan terutama dalam perkara – perkara besar. Kalau penyitaan tidak pernah dimohonkan oleh penggugat, maka berdasarkan pasal 178 ayat (3) HIR / 189 ayat (3) RBg, hakim dilarang akan menjatuhkan putusan atas perkara yang tiada dituntut.¹⁸

E. Metode Penelitian

Pada prinsipnya dalam penulisan karya ilmiah memerlukan data yang lengkap dan objektif serta mempunyai metode tertentu sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas, langkah-langkah yang ditempuh dalam penulisan karya ilmiah ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Dilihat dari jenisnya, Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian skripsi ini adalah penelitian hukum normatif-empiris yang disebut penelitian mengkaji pelaksanaan ketentuan hukum positif dan dokumen tertulis pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi. Metode penelitian ini bertujuan untuk bisa memastikan jika penerapan hukum pada peristiwa hukum sesuai atau tidak sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku atau ketentuan telah dilaksanakan sebagaimana mestinya. Berdasarkan dengan rumusan permasalahan dan tujuan dari penelitian, maka sifat penelitian yang sesuai adalah deskriptif analitis.

¹⁷ *Ibid*, hlm.4

¹⁸ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata*, MandarMaju, Bandung, 1997, hlm. 99

Penelitian deskriptif analitis artinya yang mengungkapkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan teori-teori hukum yang menjadi objek penelitian. Penelitian ini termasuk lingkup penelitian yang menggambarkan, menelaah, dan menjelaskan secara tepat serta menganalisa peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dapat diketahui gambaran jawaban atas permasalahan mengenai korupsi yang dilakukan dalam perkara pada penelitian skripsi ini.

2. Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data-data yang diperoleh dengan cara studi kepustakaan. Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

- a. Bahan hukum primer yaitu semua aturan hukum yang dibentuk dan/atau dibuat secara resmi oleh suatu lembaga negara, dan atau badan-badan pemerintahan, yang demi tegaknya akan diupayakan berdasarkan daya paksa yang dilakukan secara resmi pula oleh aparat negara.¹⁹ Data dari pemerintah yang berupa dokumen-dokumen tertulis yang bersumber pada perundang-undangan, di antaranya:
 - 1) Undang-undang Dasar 1945.
 - 2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata
 - 3) Putusan Pengadilan Negeri Nomor 37/Pdt.G/2022/PN Bna
- b. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, yang dapat berupa buku-buku teks, jurnal ilmiah, media massa dan sebagainya.

¹⁹ Soetandyo Wignjosoebroto, *Hukum Konsep dan Metode*, Malang: Setara Press, 2013, hlm. 67

F. Sistematika Pembahasan

Penulisan skripsi ini dibagi dalam 4 bab agar mempermudah pemahaman pembaca dalam memahami ruang lingkup skripsi ini. keempat tersebut adalah sebagai berikut.

Bab I, merupakan Bab Pendahuluan bab ini terdiri dari beberapa sub bab yaitu Latar Belakang Pemilihan Kasus, Kasus Posisi, Permasalahan Hukum, Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian, Metode Penelitian dan Sistematika Pembahasan.

Bab II, Merupakan bab terkait Kasus Posisi Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 37/Pdt.G/2022/PN Bna yang menguraikan tentang Duduk Perkara, Pertimbangan Hukum Hakin, dan Amar Putusan

Bab III, Merupakan Bab hasil Analisis Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 37/Pdt.G/2022/PN Bna yang menguraikan Bentuk Pelaksanaan Eksekusi Sita Jaminan Sertifikat Hak Milik Di Pengadilan Negeri Banda Aceh, Faktor Penghambat Pelaksanaan Eksekusi Sita Jaminan Sertifikat Hak Milik Di Pengadilan Negeri Banda Aceh, Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Memutus Pelaksanaan Sita Jaminan Sertifikat Hak Milik Berdasarkan Putusan Nomor 37/Pdt.G/2022/PN Bna

Bab IV, Merupakan Bab Penutup yang memuat tentang Kesimpulan dan Saran

BAB II

KASUS POSISI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANDA ACEH NOMOR 2/Pdt.Sus/PHI/PN Bna

A. Duduk Perkara

Pada penelitian ini penulis akan memaparkan kronologis ataupun duduk perkara sesuai dengan isi putusan pada kasus ini. Bahwa penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 15 September 2022 dan didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Banda Aceh pada tanggal 19 September 2022 dalam Register Nomor 37/Pdt.G/2022/PN Bna, pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Pada bulan maret 2022, penggugat meminta pinjaman sejumlah uang kepada penggugat dengan alasan untuk membantu usaha Tergugat yang sedang mengalami kendala keuangan, dimana Tergugat membutuhkan tambahan modal yang besar;
2. Bahwa, kemudian penggugat bersedia membantu kesulitan Tergugat dengan memberikan pinjaman sejumlah uang kepada Tergugat sebesar yang di butuhkan oleh Tergugat, dengan syarat adanya perjanjian Tertulis dan jaminan dari Tergugat;
3. Bahwa kemudian, Tergugat menyatakan bersedia memberikan jaminan pelunasan hutang kepada Penggugat berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) An. Tergugat sebagai pegangan Penggugat;
4. Bahwa karena telah ada kesepakatan, maka Tergugat telah mempersiapkan *draft* Perjanjian Tertulis yang akan di berikan kepada Penggugat untuk di tanda tangani, yaitu Perjanjian Jual Beli Kembali, surat perjanjian *a quo*, di buat sendiri oleh Tergugat lalu kemudian di tunjukkan kepada Penggugat, sebelum perjanjian di tanda tangani, penggugat ada menanyakan kepada Tergugat, terhadap kekuatan hukum Perjanjian Jual Beli kembali *aquo* sebagai jaminan pinjaman uang yang di berikan Penggugat kepada Tergugat, namun Tergugat beralasan bahwa Perjanjian tersebut cukup kuat sebagai jaminan dan tidak perlu Penggugat khawatirkan, bila mana di kemudian hari, uang Penggugat tidak di kembalikan oleh Tergugat, kemudian untuk meyakinkan Penggugat, maka

Tergugat menyerahkan Asli dari Sertifikat Hak Milik (SHM) An. Tergugat kepada Penggugat;

5. Bahwa atas jaminan yang disampaikan oleh Tergugat tersebut dan di karenakan niat baik yang ingin membantu, atas jaminan yang di serahkan oleh Tergugat, maka pada tanggal 11 maret 2020, Penggugat dan Tergugat menandatangani Perjanjian Jual Beli kembali dengan objek jaminan atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2112/laksana atas sebidang tanah sebagaimana di uraikan dalam surat ukur tanggal 29 Oktober 2008 dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 01.01.01.06.00517 yang terletak di

Provinsi : Aceh.
Kota : Banda Aceh.
Kecamatan : Kuta Alam.
Desa : Kampung Laksana.

Pernjanjian Jual Beli Kembali tersebut, di *Warmerking* di kantor Muhammad Eka Syahrel, S.H., M.Kn. Notaris Aceh Besar;

6. Bahwa Penggugat memberikan Pinjaman kepada Tergugat sebagaimana permintaan Tergugat yaitu sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*Satu Milyar Rupiah*) yang di serahkan dalam dua (*Dua*) pada tanggal 26 Agustus sebesar Rp. 200.000.000,- (*Dua Ratus Juta Rupiah*) Melalui setoran ke Rekening atas nama Zulfikar.
7. Bahwa Tergugat meminta kepada Penggugat untuk mentransferkan uang kepada Rekening Saudara Zulfikar, dengan alasan Tergugat, saudara Zulfikar adalah karyawan kepercayaan Tergugat;
8. Bahwa perjanjian jual dan beli Kembali yang telah di sepakati dan di tanda tangani antara Penggugat dengan Tergugat merupakan bentuk jaminan yang diberikan oleh Tergugat sebagai Pihak yang menerima Hutang;
9. Bahwa Tergugat berjanji akan mengembalikan uang Pinjaman sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*Satu Milyar Rupiah*) kepada Penggugat dalam waktu 6 (*Enam*) bulan terhitung sejak tanggal di tanda tanganinya Perjanjian yaitu tanggal 11 Maret 2020 sampai dengan 11 September 2020, dalam bentuk Tergugat menggunakan haknya untuk membeli Kembali objek yang di perjanjikan belum di beli Kembali oleh tergugat, Penggugat berhak menggunakan dan memanfaatkan objek tersebut baik untuk kepentingan usaha maupun untuk di tempati oleh Penggugat;
10. Bahwa Tergugat juga telah sepakat akan membeli Kembali dari Penggugat yang telah di Perjanjikan senilai Rp. 1.250.000.000,- (*Satu Milyar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah*) dan Penggugat juga bersedia

mengembalikan jaminan tersebut kepada Tergugat setelah adanya Pelunasan Pinjaman uang sebagaimana yang di perjanjikan.

11. Bahwa, ternyata sejak perjanjian jual beli di tanda tangani Tergugat sampai dengan tenggang waktu perjanjian *a quo*, Tergugat tidak melakukan perbuatan apapun untuk melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah di perjanjikan, juga Tergugat dengan sikap membeli yang arogan kepada Penggugat tidak menyerahkan atau memberi kesempatan kepada penggugat untuk memanfaatkan objek yang di perjanjikan. Kemudian Tergugat beralasan tidak memiliki tempat tinggal lain dan akan segera membeli kembali objek yang perjanjikan atau mengembalikan pinjaman kepada Penggugat, hal mana telah berulang kali Tergugat menyampaikan hal tersebut kepada Penggugat, namun Tergugat tetap tidak menepati janjinya kepada Penggugat;
12. Bahwa Penggugat telah mengirimkan teguran secara tertulis kepada Tergugat dengan tujuan menyelesaikan permasalahan yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat secara musyawarah dan kekeluargaan, akan tetapi, Tergugat tetap tidak menunjukkan itikad baik sehingga Penggugat dengan terpaksa untuk mengambil langkah hukum dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Banda Aceh;
13. Bahwa sampai gugatan ini di ajukan dan Perjanjian dimaksud telat jatuh tempo, Tergugat belum menunjukkan itikad baik untuk melakukan pengembalian uang pokok pinjaman kepada penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*Satu Milyar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah*) maupun menyerahkan uang sebesar Rp. 1.250.000.000,- (*Satu Milyar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah*) sebagaimana yang di perjanjikan oleh Tergugat
14. Bahwa Penggugat telah berulang kali menghubungi Tergugat untuk melaksanakan kewajiban nya namun Tergugat tidak perduli dan tidak memiliki itikad baik sehingga sangat merugikan Penggugat;
15. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat sampai dengan saat ini, tidak pernah terjadi jual beli sebagaimana yang di syratkan oleh Hukum Agraria, yang di dasarkan pada Hukum Adat yaitu jual beli harus terang dan tunai;
16. Bahwa sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung, R.I., dalam Putusan Nomor 3191K/Pdt/2016 tanggal 16 Februari 2017, yang memberikan pertimbangan bahwa atas jual beli dengan hak membeli kembali yang tertuang dalam akta Perikatan jual beli adalah tidak sah dan tidak mengikat karena :
 - Bahwa lembaga jual beli dengan hak membeli kembali sudah hapus, karena ketentuan tersebut sudah hapus, maka jual beli dengan hak membeli kembali tidak dapat di terapkan atas tanah objek sengketa;

- Bahwa sebenarnya yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat adalah hutang piutang, maka dalam hal debitur tidak mampu melunasi hutang, barang yang di jaminkan akan di lelang di muka umum;
17. Bahwa, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung, R.I., Nomor : 78PK/Pdt/1984 tanggal 9 April 1987 Jo Putusan Pengadilan Tinggi D.I. Yogyakarta Nomor : 86/PDt/1981/PT. Ygt tertanggal 29 Januari 1998 yang menyatakan :
 - Akta Notaris yang di buat dengan materi suatu Akta Perjanjian Utang Piutang uang dengan Jsminan Tanah/Rumah yang du bungkus sebagai Perjanjian Jual beli tanah dengan hak membeli kembali (*Koop en verkoop met recht van wederinkoop*) dengan tujuan digunakan untuk melakukan peralihan hak atas tanah dari debitur kepada kreditur bilaman debitur semu/pura-pura dan harus dinilai sebagai suatu perjanjian utang piutang dengan jaminan.
 18. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, ternyata terdapat peraturan perundang-undangan yang melarang atau tidak memperbolehkan Perjanjian Jual Beli Tanah dengan Hak Membeli Kembali, maka Perjanjian Jual Beli Kembali perkara *a quo* yang membuat hak untuk membeli kembali dengan sendirinya menjadi tidak sah dan harus batal demi hukum;
 19. Bahwa, maka sesuai dengan adanya penyerahan uang dari Penggugat kepada Tergugat sebagai pinjaman uang senilai Rp 1.000.000.000,- (*Satu Milyar Rupiah*) dalam 2 (*Dua*) tahap, merupakan hubungan hukum hutang piutang;
 20. Bahwa atas perbuatan Tergugat yang tidak melaksanakan kewajiban untuk membayarkan kembali pinjaman nya kepada Penggugat setelah jatuh tempo maka patut dan berdasarkan hukum apabila kemudian Pengadilan menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wasprestasi*) sebagaimana dimaksud dalam pasal 1238 Jo pasal 1243 kitab undang-undang hukum perdata (KUH Perdata).
 21. Bahwa adanya perbuatan wanprestasi yang di lakukan oleh Tergugat sebagaimana diuraikan di atas, melahirkan hak bagi Penggugat untuk menuntut segala ganti kerugian, bunga dan biaya yang di akibatkan oleh perbuatan wanprestasi tersebut.
 22. Bahwa atas dasar Perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang di lakukan oleh Tergugat maka Tergugat wajib membayar Ganti rugi kepada Penggugat sesuai ketentuan pasal 1246 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), adapun kerugian *Materil* yang diderita oleh Penggugat akibat perbuatan ingkar janji Tergugat sebagai berikut:

- Hutang Tergugat yang belum di bayarkan kembali kepada Penggugat sebesar Rp 1.000.000.000,- (*Satu Milyar Rupiah*).
23. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan Perbuatan ingkar janji (wanprestasi) maka untuk menjamin kepatuhan Tergugat dalam melaksanakan Putusan dalam Perkara ini maka patut dan beralasan hukum apabila Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari atas keterlambatan Tergugat melaksanakan putusan terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) sampai dengan putusan di laksanakan;
24. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan ganti kerugian atas Perbuatan ingkar janji (wanprestasi) maka patut dan beralasan hukum untuk di letakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap Aset Tergugat berupa :
- Sebidang tanah berikut bangunan di atas nya ruko 2 (dua) lantai, sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2112/laksana atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 29 Oktober 2008 dengan Nomor Indentifikasi Bidang (NIB0 01.01.01.06.000517 yang tertarik di :

Provinsi : Aceh.
 Kota : Banda Aceh
 Kecamatan: Kuta Alam.
 Desa : Kampung Laksana.

25. Bahwa terhadap perkara *a quo* Penggugat mengalami kerugian *Immateril* sudah di pandang patut Tergugat untuk membayar kerugian *immateril* kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000.000,- (*Lima Ratus Juta Rupiah*) Dikarenakan bilamana modal usaha sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*Satu Milyar Rupiah*) digunakan untuk berjualan perlengkapan dan/atau alat-alat sekolah selama 2(dua) tahun lebih sesuai bidang usaha Penggugat bisa menghasilkan keuntungan dan/laba sebesar Rp.500.000.000,- (*Lima Ratus Juta Rupiah*)
26. Bahwa oleh karena gugatan ini di dasarkan atas bukti-bukti yang otentik maka patut dan berdasarkan hukum apabila putusan perkara ini di nyatakan dapat di jalan kan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi maupun Peninjauan Kembali. (*Uitvoerbaar bijvoorraad*);

27. Bahwa oleh karena Tergugat terbukti telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) maka patut dan berdasarkan hukum apabila Tergugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini.

B. Pertimbangan Hukum Hakim

Maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya sebagaimana tersebut diatas, bahwa yang menjadi persengketaan dalam perkara ini adalah Penggugat ada meminjam uang sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), walaupun tergugat tidak hadir dipersidangan untuk mempertahankan haknya, namun bukan bukti berarti Penggugat tidak perlu lagi membuktikan dalil gugatannya, tapi sebaliknya Penggugat harus wajib membuktikan dalil gugatannya. Bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan 4 (empat) macam bukti surat dan 3 (tiga) orang saksi.

Penggugat telah mengajukan bukti surat P.1 yaitu Sertifikat Hak Milik Atas Nama Suwandi, P.2 yaitu surat Perjanjian Jual dan Beli Kembali antara Penggugat dan Tergugat, bukti surat P.3 yaitu tentang perlunasan pembelian toko dan bukti P.4 yaitu tanda terima dokumen.

Berdasarkan bukti surat P.1 yang di kuasai oleh penggugat, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa antara penggugat dan tergugat telah ada hubungan perjanjian jual dan beli kembali dan ini di kuatkan dengan bukti surat P.2 Yaitu Surat Perjanjian Jual Dan Beli Kembali, Dan Juga Antara Penggugat dan tergugat telah terjadi jual beli berdasarkan bukti P.3 dimana penggugat telah melunasi pembayaran pembelian toko melalui bank Syariah Mandiri pada tanggal 26 Agustus 2020 sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), dan juga berdasarkan keterangan saksi yang di anjukan oleh

penggugat yaitu Rachmad Hadiyanto Pegawai Bank, dimana penggugat (Makruf) adalah nasabah saksi dan penggugat ada meminjam uang sejumlah Rp. 1.000.000.000.00 (satu milyar rupiah) untuk keperluan pembelian toko. Saksi Nazarudin hanya mengetahui letak toko, pemilik toko dan saksi pernah melihat perjanjian, sedangkan saksi rahmad hanya mengetahui bahwa benar objek sengketa berada di kampung Laksana Kota Banda Aceh dan saksi tidak pernah melihat surat perjanjian antara penggugat dan tergugat;

Mengenai bukti surat P.4 yaitu mengenai tanda terima dokumen, bahwa terhadap bukti surat P.4 Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa terhadap bukti tersebut tidak menjelaskan tanda terima dokumenapa, dengan demikian bukti surat P.4 yang diajukan oleh Penggugat tidak ada relefan dengan perkara ini dengan demikian bukti suurat P.4 haruslah dikesampingkan.

Bahwa selanjutnya Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan petitum pokok dari gugatan Penggugat, terhadap petitum gugatan Penggugata point 2 yaitu membatalkan atau setidaknya menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat Perjanjian Jual Beli Kembali antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 11 Maret 2020.

Terhadap petitum point 2 Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat dapat dibatalkan oleh salah satu pihak.

Majelis Hakim akan menguraikan apa itu perjanjian, berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara apa yang menjadi syarat sah perjanjian, yang menjadi

syarat sah suatu perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara ada 4 (empat) kriteria yaitu :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan para pihak
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Dari keempat syarat sah perjanjian tersebut di atas, masing-masing terbagi menjadi 2 jenis syarat perjanjian yaitu:

1. Kesepakatan para pihak dan kecakapan para pihak disebut syarat Subjektif.
2. Sesuatu hal tertentu dan sebab yang halal disebut Syarat Objektif.

Syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif karena menyangkut pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Sementara syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif karena menyangkut objek perjanjian. Jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif (kesepakatan dan/atau kecakapan), akibatnya perjanjian dapat dibatalkan. Sedangkan jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif (suatu hal tertentu dan/atau sebab yang halal), akibatnya perjanjian batal demi hukum.

C. Amar Putusan

MENGADILI

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir
2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan Verstek

3. Menyatakan Tergugat telah Melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi)
4. Menyatakan hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat adalah sengketa Hutang Piutang
5. Menyatakan Tergugat telah meminjam uang kepada Pengguga sejumlah Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah)
6. Menghukum Tergugat untuk membayar hutangnya kepada Penggugat sejumlah Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) secara tunai sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap
7. Menyatakan apabila Tergugat tidak membayar hutangnya maka objek jaminan hutang berupa sertifikat Nomor 2112 An Suwandy menjadi milik Penggugat untuk melunasi hutang Tergugat
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.045.000,00 (satu juta empat puluh lima ribu rupiah)

BAB III

ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANDA ACEH NOMOR 2/Pdt.Sus/PHI/2023/PN Bna

A. Bentuk Pelaksanaan Eksekusi Sita Jaminan Sertifikat Hak Milik Di Pengadilan Negeri Banda Aceh

Eksekusi dalam perkara perdata merupakan proses yang melelahkan, menyita energi, biaya dan pikiran. Putusan perdata belum memiliki makna apapun ketika pihak yang dikalahkan tidak bersedia menjalankan putusan secara sukarela. Kemenangan yang sesungguhnya baru dapat diraih setelah melalui proses yang panjang dengan eksekusi untuk mewujudkan kemenangan tersebut. Proses eksekusi menjadi lama dan rumit karena pihak yang dikalahkan sulit untuk menerima putusan dan tidak mau menjalankan kewajiban yang dibebankan kepadanya. Puncak dari suatu perkara perdata adalah ketika putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dapat dilaksanakan.

Dalam pelaksanaan eksekusi, terdapat asas-asas yang digunakan dalam pelaksanaan eksekusi. Asas-asas tersebut antara lain:⁴¹

1. Putusan yang dapat dijalankan adalah putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Adapun keputusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut dapat berupa:

⁴¹ Bapak R. Hendral, S.H., M.H, *Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh*, Wawancara Tanggal 11 Desember 2023, Jam 14.00 WIB

1) Putusan pengadilan tingkat pertama yang tidak dimintakan pemeriksaan ulang banding atau kasasi karena telah diterima oleh para pihak yang berperkara

- a. putusan pengadilan tingkat banding yang telah tidak dimintakan kasasi ke Mahkamah Agung.
- b. Putusan pengadilan tingkat Kasasi dari mahkamah agung atau putusan peninjauan kembali dari Mahkamah Agung
- c. Putusan *verstek* dari pengadilan tingkat pertama yang tidak diajukan upaya hukumnya.
- d. Putusan hasil perdamaian dari dua pihak yang berperkara.

Putusan yang dapat dilakukan eksekusi pada dasarnya hanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap karena dalam putusan tersebut telah terkandung wujud hubungan hukum yang tetap (*res judicata*) dan pasti antara pihak yang berperkara. Akibat wujud hubungan hukum tersebut sudah tetap dan pasti sehingga hubungan hukum tersebut harus ditaati dan harus dipenuhi oleh pihak yang kalah. Terhadap asas ini terdapat beberapa pengecualian yaitu:

- a) Pelaksanaan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu

Bentuk pelaksanaan putusan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) merupakan salah satu pengecualian terhadap asas menjalankan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Menurut Pasal 180 ayat (1) HIR dan Pasal 191 ayat (1) Rbg, eksekusi dapat dijalankan pengadilan terhadap putusan pengadilan, sekalipun putusan yang bersangkutan

belum berkekuatan hukum tetap. Pasal tersebut memberikan hak kepada penggugat untuk mengajukan permintaan agar putusan dapat dijalankan eksekusinya lebih dahulu, sekalipun terhadap putusan itu pihak tergugat mengajukan banding atau kasasi, maupu peninjauan kembali

b) Pelaksanaa putusan provisi

Pasal 180 ayat (1) Rbg juga mengenal putusan provisi yaitu tuntutan lebih dahulu yang bersifat sementara mendahului putusan pokok-pokok perkara. Apabila hakim mengabulkan gugatan atau tuntutan provisi, maka putusan provisi tersebut dapat dilaksanakan sekalipun perkara pokoknya belum diputus.

c) Akta perdamaian

Pengecualian ini diatur dalam pasal 130 Rbg. Akta perdamaian yang dibuat di persidangan oleh hakim dapat dijalankan eksekusi seperti putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Sejak tanggal lahirnya akta perdamaian, telah melekat pula kekuatan eksekutorial pada dirinya meskipun ia bukan merupakan putusan yang memutuskan sengketa.

d) Eksekusi terhadap grosse akta

Grosse akta ini sesuai dengan Pasal 224 Rbg. Eksekusi grosse akta merupakan eksekusi yang dijalankan untuk memenuhi isi perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Pasal ini memperbolehkan eksekusi terhadap perjanjian, asal perjanjian itu berbentuk grosse akta. Jadi

perjanjian dengan bentuk grosse akta telah dilekati oleh kekuatan eksekutorial.

Dalam pelaksanaan eksekusi, terdapat tahap-tahap yang dilakukan sebagai berikut:

a. Adanya permohonan eksekusi

Setelah adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap maka pada dasarnya pemenuhan amar putusan tersebut harus dilaksanakan oleh pihak yang kalah secara sukarela. Eksekusi akan dapat dijalankan apabila pihak yang kalah tidak menjalankan putusan dengan sukarela, dengan mengajukan permohonan eksekusi oleh pihak yang menang kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang.

b. *Aanmaning*

Permohonan eksekusi merupakan dasar bagi Ketua Pengadilan Negeri untuk melakukan peringatan atau *aanmaning*. *Aanmaning* merupakan tindakan dan upaya yang dilakukan Ketua Pengadilan Negeri yang memutus perkara berupa “teguran” kepada Tergugat (yang kalah) agar ia menjalankan isi putusan secara sukarela dalam waktu yang ditentukan setelah Ketua Pengadilan menerima permohonan eksekusi dari Penggugat. Pihak yang kalah diberikan jangka waktu 8 (delapan) hari untuk melaksanakan isi putusan terhitung sejak debitur dipanggil untuk menghadap guna diberikan peringatan.

c. Permohonan sita eksekusi

Setelah *aanmaning* dilakukan, ternyata pihak yang kalah tidak juga melakukan amar dari putusan maka pengadilan melakukan sita eksekusi terhadap harta pihak yang kalah berdasarkan permohonan dari pihak yang menang. Permohonan tersebut menjadi dasar bagi Pengadilan untuk mengeluarkan Surat Penetapan yang berisi perintah kepada Panitera atau Juru Sita untuk melakukan sita eksekusi terhadap harta kekayaan tergugat, sesuai dengan syarat dan tata cara yang diatur dalam Pasal 197 HIR. Penetapan sita eksekusi merupakan lanjutan dari penetapan *aanmaning*. Secara garis besar terdapat 2 (dua) macam cara peletakan sita yaitu sita jaminan dan sita eksekusi. Sita jaminan mengandung arti bahwa, untuk menjamin pelaksanaan suatu putusan di kemudian hari, barang-barang yang disita tidak dapat dialihkan, diperjualbelikan atau dengan jalan lain dipindah tangankan kepada orang lain. Sedangkan sita eksekusi adalah sita yang ditetapkan dan dilaksanakan setelah suatu perkara mempunyai putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Dalam sita eksekusi harus dilakukan dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- 1) Mendahulukan penyitaan barang bergerak
Sita eksekusi baru diperkenankan menjangkau barang tidak bergerak sepanjang harta bergerak tidak lagi mencukupi nilai jumlah yang harus dilunasi.
 - 2) Jenis-jenis barang bergerak yang dapat disita eksekusi
Sita eksekusi terhadap barang bergerak meliputi segala jenis barang berupa uang tunai, surat berharga dan barang yang berada di tangan pihak ketiga.
 - 3) Yang dilarang disita eksekusi
Yang dilarang adalah dua hewan dan perkakas yang dipergunakan oleh yang bersangkutan sebagai alat (sarana) menjalankan mata pencaharian.
- d. Penetapan eksekusi
Setelah adanya permohonan sita eksekusi maka tahap selanjutnya adalah dikeluarkannya Penetapan Eksekusi yang berisi perintah Ketua Pengadilan Negeri kepada Panitera dan juru sita untuk menjalankan eksekusi.
- e. Lelang
Setelah Pengadilan mengeluarkan Penetapan Eksekusi berikut Berita Acara Eksekusi maka tahap selanjutnya adalah lelang. Lelang merupakan penjualan di muka umum harta kekayaan termohon yang telah disita eksekusi atau menjual di muka umum barang sitaan milik termohon yang dilakukan di depan juru lelang atau penjualan lelang dilakukan dengan perantara atau bantuan kantor lelang dan cara penjualannya dengan jalan harga penawaran semakin meningkat atau semakin menurun melalui penawaran secara tertulis (penawaran dengan pendaftaran). Tujuan lelang ini adalah untuk pemenuhan kewajiban si tergugat. Penggunaan kantor lelang dimaksudkan agar harga yang didapat tidak merugikan si tergugat dan sesuai dengan harga yang sewajarnya di pasaran. Hasil lelang digunakan untuk membayar kewajiban yang telah ditetapkan dalam putusan hakim.

B. Faktor Penghambat Pelaksanaan Eksekusi Sita Jaminan Sertifikat Hak Milik Di Pengadilan Negeri Banda Aceh

Pelaksanaan eksekusi secara paksa dilapangan ditemukan problema - problema yaitu problema secara yuridis maupun problema non yuridis. Problema secara yuridis antara lain berupa adanya peraturan perundang-undangan yang tidak jelas atau bertentangan satu sama lainnya. Sedangkan probelema non yuridis berkaitan dengan teknis dan proses eksekusi di pengadilan.

Problema non yuridis dalam pelaksanaan eksekusi perkara perdata antara lain objek yang dieksekusi kabur (*error in objecto*), pada saat sita eksekusi atau eksekusi riil atau pengosongan tempat yang diduduki termohon eksekusi, pihak pemohon eksekusi kesulitan menunjukan batas-batas yang mau dieksekusi, objek eksekusi telah berpindah tangan kepada pihak lain, telah terbit sertifikat baru atas objek eksekusi atas nama pihak ketiga yang diketahui pada saat eksekusi dilakukan, barang dieksekusi tidak berada ditangan pihak tereksekusi, barang yang dieksekusi tidak sesuai dengan amar putusan dan intervensi yang dilakukan oleh pihak militer dan birokrasi pada saat eksekusi dilakukan. Pihak tereksekusi tetap tidak mau melaksanakan putusan dan tetap mempertahankan objek sengketa dengan segala cara, seperti menghalangi petugas pelaksana eksekusi, mengerahkan massa, melakukan perlawanan terhadap petugas pelaksana eksekusi.

Untuk mengantisipasi hambatan dalam pelaksanaan eksekusi secara paksa, maka, pihak pengadilan dapat meminta bantuan kepada aparat keamanan (Polisi dan TNI) yang ditugaskan untuk menjaga keamanan selama pelaksanaan eksekusi. Pihak yang menghalangi petugas eksekusi dalam menjalankan tugasnya dapat dikenakan hukuman sanksi pidana. Bantuan dari aparat penegak hukum dalam pelaksanaan eksekusi bertujuan untuk menjaga keamanan dalam pelaksanaan eksekusi, agar berjalan lancar tidak ada hambatan. Aparat keamanan tidak akan bertindak jika eksekusi berjalan dengan lancar. Kehadiran aparat keamanan ditempat objek eksekusi berdasarkan permintaan dari pengadilan. Eksekusi secara paksa pada kasus

perdata banyak terjadi pada putusan Hakim yang amar putusan Hakimnya agar pihak yang kalah mengosongkan bangunan, mengosongkan tanah. Pada saat tereksekusi tidak bersedia mengosongkan bangunan dan tanah Pengadilan tetap melakukan eksekusi untuk meruntuhkan bangunan dan rumah sesuai bunyi putusan Hakim dengan menggunakan alat berat yang dibantu aparat keamanan. Sedangkan problema secara yuridis adalah hambatan yang disebabkan oleh adanya peraturan hukum, seperti adanya upaya hukum Peninjauan Kembali (PK) yang dilakukan oleh pihak yang kalah ke Mahkamah Agung, perlawanan oleh pihak ketiga (*Derden Verzet*) hal ini disebabkan terhadap objek eksekusi terambil hak dari pihak ketiga. *Derden Verzet* adalah salah satu bentuk upaya hukum yang dilakukan oleh pihak ketiga terhadap putusan Hakim yang berkekuatan hukum tetap. Hal ini dapat disebabkan Panitera atau Jurusita salah melakukan eksekusi atau objek eksekusi telah berpindah ketangan pihak. Putusan Hakim bersifat *declaratoir* atau *constitutif* tidak dapat dilakukan eksekusi (*non executabel*), karena yang dapat dilakukan eksekusi hanyalah putusan Hakim yang bersifat *comdemnatoir* yaitu putusan Hakim yang amar putusannya bersifat penghukuman, misalnya menghukum pihak yang kalah untuk mengosongkan bangunan rumah. Penundaan eksekusi dibolehkan dengan alasan prikemanusiaan misalnya, tereksekusi sedang ditimpa musibah atau sedang berduka cita karena ada yang meninggal dunia. Eksekusi perkara tidak dapat dilakukan, yang disebabkan objek perkara sudah berpindah tangan kepada pihak ketiga. Untuk mencegah berpindah objek perkara

ketangan pihak ketiga, pihak penggugat selama pemeriksaan perkara dapat mengajukan permohonan sita jaminan agar objek perkara dan harta benda tergugata diletakan sita jaminan. Jika gugatan penggugat dikabulkan, maka sita jaminan yang telah diletakan pada objek perkara menjadi sita eksekutorial artinya benda yang dijadikan jaminan terhadap gugatan penggugat dapat dilakukan eksekusi secara paksa. Tujuan dilakukan penyitaan terhadap objek perkara atau terhadap harta benda milik tergugat sebelum adanya putusan Hakim adalah untuk melindungi kepentingan penggugat. Jika gugatan penggugat dikabulkan, maka objek perkara yang diletakan sita jaminan dapat dieksekusi secara paksa, sehingga penggugat tidak menang hampa atau menang diatas kertas yang disebabkan objek perkara atau objek jaminan sudah dialihkan kepada pihak ketiga.

C. Pertimbangan Hukum Hakim dalam Memutus Pelaksanaan Sita Jaminan Sertifikat Hak Milik Berdasarkan Putusan Nomor 37/Pdt.G/2022/PN Bna

Pertimbangan hukum hakim dalam memutus perkara pelaksanaan sita jaminan sertifikat hak milik berdasarkan Putusan Nomor 37/Pdt.G/2022/PN Bna, Maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya sebagaimana tersebut diatas, bahwa yang menjadi persengketaan dalam perkara ini adalah Penggugat ada meminjam uang sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), walaupun tergugat tidak hadir dipersidangan untuk mempertahankan haknya, namun bukan bukti berarti Penggugat tidak perlu lagi membuktikan dalil gugatannya, tapi sebaliknya Penggugat harus wajib membuktikan dalil gugatannya. Bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan 4 (empat) macam bukti surat dan 3 (tiga) orang saksi.

Penggugat telah mengajukan bukti surat P.1 yaitu Sertifikat Hak Milik Atas Nama Suwandi, P.2 yaitu surat Perjanjian Jual dan Beli Kembali antara Penggugat dan Tergugat, bukti surat P.3 yaitu tentang perlunasan pembelian toko dan bukti P.4 yaitu tanda terima dokumen.

Berdasarkan bukti surat P.1 yang di kuasai oleh penggugat, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa antara penggugat dan tergugat telah ada hubungan perjanjian jual dan beli kembali dan ini di kuatkan dengan bukti surat P.2 Yaitu Surat Perjanjian Jual Dan Beli Kembali, Dan Juga Antara Penggugat dan tergugat telah terjadi jual beli berdasarkan bukti P.3 dimana penggugat telah melunasi pembayaran pembelian toko melalui bank Syariah Mandiri pada tanggal 26 Agustus 2020 sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), dan juga berdasarkan keterangan saksi yang di anjukan oleh penggugat yaitu Rachmad Hadiyanto Pegawai Bank, dimana penggugat (Makruf) adalah nasabah saksi dan penggugat ada meminjam uang sejumlah Rp. 1.000.000.000.00 (satu milyar rupiah) untuk keperluan pembelian toko. Saksi Nazarudin hanya mengetahui letak toko, pemilik toko dan saksi pernah melihat perjanjian, sedangkan saksi rahmad hanya mengetahui bahwa benar objek sengketa berada di kampung Laksana Kota Banda Aceh dan saksi tidak pernah melihat surat perjanjian antara penggugat dan tergugat;

Mengenai bukti surat P.4 yaitu mengenai tanda terima dokumen, bahwa terhadap bukti surat P.4 Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa terhadap bukti tersebut tidak menjelaskan tanda terima dokumenapa, dengan demikian

bukti surat P.4 yang diajukan oleh Penggugat tidak ada relefan dengan perkara ini dengan demikian bukti suurat P.4 haruslah dikesampingkan.

Bahwa selanjutnya Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan petitum pokok dari gugatan Penggugat, terhadap petitum gugatan Penggugata point 2 yaitu membatalkan atau setidaknya menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat Perjanjian Jual Beli Kembali antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 11 Maret 2020.

Terhadap petitum point 2 Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat dapat dibatalkan oleh salah satu pihak.

Majelis Hakim akan menguraikan apa itu perjanjian, berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara apa yang menjadi syarat sah perjanjian, yang menjadi syarat sah suatu perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara ada 4 (empat) kriteria yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya
 2. Kecakapan para pihak
 3. Suatu hal tertentu
 4. Suatu sebab yang halal
1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;

Menimbang, bahwa syarat dinyatakan sah yang pertama adalah adanya kesepakatan para pihak. Artinya harus ada persetujuan atau kesepakatan para pihak yang membuat perjanjian. Tidak bole ada paksaan atau tekanan, melainkan perjanjian harus atas dasar kehendak sendiri; hal ini

juga telah di tegaskan kembali dalam pasal 1321 KUH Perdata: tiada suatu persetujuanpun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau di peroleh dengan paksaan atau penipuan:

2. Kecakapan Para Pihak;

Menimbang, bahwa mengenai cakap tidak nya seseorang, perlu di ketahui siapa saja yang menurut hukum tidak cakap atau tidak punya kedudukan hukum untuk membuat perjanjian, sebagaimana disebutkan dalam pasal 1330 KUHPerdata yaitu:

Yang tak cakap untuk membuat persetujuan adalah:

- Anak yang belum dewasa ;
- Orang yang ditaruh di bawah pengampunan
- Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang di tentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang di larang untuk membuat persetujuan tertentu.

3. Suatu Hal Tertentu

- Menimbang, bahwa yang di maksud suatu hal tertentu dalam syarat perjanjian agar dinyatakan sah adalah objek perjanjian yaitu prestasi misalnya memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu seperti yang disebutkan dalam Pasal 1234 KUH Perdata
- Menimbang, bahwa singkatnya, prestasi adalah apa yang jadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur dalam suatu perjanjian;

4. Sebab yang Halal

- Menimbang, bahwa KUHPdata tidak menjelaskan lebih lanjut mengenai sebab yang halal. Adapun yang di atur adalah suatu sebab terlarang jika di larang oleh undang-undang, bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum. Demikian yang di sebutkan dalam pasal 1337 KUH Perdata, masing masing terbagi menjadi 2 jenis syarat perjanjian yaitu:

- 1) Kesepakatan para pihak dan kecakapan para pihak disebut syarat Subjektif.
- 2) Sesuatu hal tertentu dan sebab yang halal disebut Syarat Objektif.

Syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif karena menyangkut pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Sementara syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif karena menyangkut objek perjanjian. Jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif (kesepakatan dan/atau kecakapan), akibatnya perjanjian dapat dibatalkan. Sedangkan jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif (suatu hal tertentu dan/atau sebab yang halal), akibatnya perjanjian batal demi hukum.

Perjanjian Batal Demi Hukum

Menimbang, bahwa perjanjian batal demi hukum artinya adalah perjanjian batal, dari semula tidak pernah di lahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Batal demi hukum juga di kenal dengan sebutan Null and void. Perjanjian batal demi hukum adalah akibat hukum dari

tidak terpenuhinya syarat objektif (suatu hal tertentu dan/atau sebab yang halal) sebagai syarat sah perjanjian.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas perjanjian yang di buat oleh penggugat dan tergugat sah dan telah sesuai dan tidak bertentangan dengan pasal 1320 KUH Perdata yaitu telah terpenuhinya unsur subjektif dan unsur objektif, dalam pasal 1338 ayat (1) disebutkan semua perjanjian yang di buat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya , bukti P.2 dan juga dikuatkan berdasarkan surat bukti P.1 sertifikat hak milik berada pada penggugat, dimana sertifikat hal milik, penggugat peroleh dari pembelian dan berdasarkan bukti P.3 dimana penggugat telah melunasi pembayaran/melunasi toko. Dan saksi yang di ajukan oleh penggugat, dengan demikian menurut hemat majelis Hakim petitum ke 2 ini tidak beralasan hukum dan seharusnya dinyatakan di tolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum poin ke 3, yaitu menyatakan hubungan hukum antara penggugat dan tergugat adalah sengketa utang piutang, petitum ke 4. Menyatakan tergugat telah meminjam uang pada penggugat pada tanggal 11 Maret 2020 dan harus di kembalikan pada tanggal 11 September 2020 sejumlah Rp. 1.000.000.000.00 (satu milyar rupiah). Petitum ke 5. Menyatakan tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wasprestasi), dan petitum ke 6. Menghukum tergugat untuk membayar hutang piutang kepada penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000.00 (satu milyar rupiah) secara tunai dan sekaligus sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.3 tentang pelunasan terhadap objek sengketa sejumlah Rp. 200.000.000.00 (dua ratus juta rupiah) dari penggugat kepada tergugat melalui Zulfikar sdangkan pelunasan Rp. 800.000.000.00 (delapan ratus juta rupiah) tidak keliahatan pembayrannya, namun dalam bukti P.2 tentang surat perjanjian jual dan beli kembali dalam pasal 2 dinyatakan bahwa pihak penjual pertama (Suwandy) telah menjual sebidang tanah kepada pihak kedua (tuan Makruf) dengan harga Rp. 1.000.000.000.00 (satu milyar rupiah) selama 6 (enam) bulan terhitung mulai tanggal 11 Maret 2020 sampai dengan 11 September 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan menunjukkan bahwa tergugat telah berhutang kepada penggugat sejumlah Rp. 1.000.000.000.00 (satu milyar rupiah) dan hutang tersebut diwajibkan tergugat untuk membayarnya namun tergugat lari dari kewajiban nya sehingga putusan ini di jatuhkan dengan tanpa hadirnya tergugat;

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim melihat isi perjanjian jual dan beli kembali (bukti P.2) dan juga keterangan saksi saksi maka penggugat dapat membuktikan bahwa yang menyatakan antara penggugat dan tergugattelah tidak melakukan kewajiban sebagaimana yang telah di perjanjikan (bukti P.2) maka penggugat telah dapat membuktikan tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji(wanprestasi) dengan demikian petitum ke 3,4,5 dan 6 harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan ingkar janji (wanprestasi) telah dapat di buktikan maka sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan

apabila tergugat tidak membayar hutangnya maka objek jaminan hutang berupa sertifikat nomor 2112 An. Suwandy (bukti P.1) menjadi milik penggugat karena berdasarkan bukti perjanjian dan bukti sertifikat dan bukti pembayaran dapat di buktikan oleh penggugat sertifikat nomor 2112 An Suwandy suratnya sertifikat dikuasai penggugat sedangkan fisik tanahnya dikuasai tergugat maka untuk keadilan maka tanah sebagaimana tersebut dalam sertifikat tersebut haruslah diserahkan kepada penggugat untuk melunasi sejumlah hutang tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pendapat ahli Hukum M. Yahya Harahap dalam bukunya Rasa Keadilan menyebutkan bahwa ketentuan-ketentuan hukum adalah saran untuk mencapai keadilan dimana tujuan hukum tersebut adalah keadilan dan azas hukum sesungguhnya adalah keadilan;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan petitum ke 7 yaitu menghukum tergugat untuk membayar kerugian immatrill kepada penggugat sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim menulai dan mempelajari bukti P.2 tidak satupun point yang mengakibatkan penggugat dirugikan karena immaterill, dengan demikian petitum point ke 7 harus dinyatakan di tolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum point ke 8 penggugat yaitu untuk membayar uang paksa (*dwangsom*);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tidak dapat mengabulkan permintaan penggugat tersebut di atas untuk membayar uang paksa (*dwangsom*), mengingat putusan ini merupakan putusan peradilan tingkat pertama yang masih ada kemungkinan untuk dilakukan upaya hukum oleh para pihak, serta terhadap pelaksanaan putusan dalam perkara a quo menurut majelis hakim dapat dilaksanakan secara riil apabila sudah berkekuatan hukum tetap serta dapat dilakukan upaya paksa melalui eksekusi, agung republik indonesia No.307 K/Sip/1976 tanggal 12 Juli 1976 jo. Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik indonesia No. 1346 K/Sip/Pdt/1991 tanggal 14 Maret 1996, maka terhadap petitum penggugat pada point 9 tersebut di atas haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa majelis hakim akan mempertimbangkan petitum point ke 9 yaitu sita jaminan;

Menimbang, bahwa oleh karena sepanjang proses persidangan berlangsung peradilan tidak pernah meletakkan sita jaminan terhadap perkara ini, dengan demikian petitum ini juga harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa tentang petitum 10 mengenai menyatakan putusan ini dapat dilakukakan lebih dahulu (*uitverbaar bijvoorrat*) meskipun ada perlawanan banding, kasasi maupun *verzet*;

Menimbang, bahwa dasar dalam pelaksanaan putusan serta merta yang berlaku saat ini adalah SEMA Nomor 3 tahun 2000 tentang putusan serta merta dan SEMA Nomor 4 2001 tentang permasalahan putusan serta merta;

Menimbang, bahwa salah satu syarat yang tertuang di dalam SEMA Nomor 3 tahun 2000 yaitu putusan serta merta dapat di kabulkan apabila adanya pemberian jaminan yang nilai nya sama dengan nilai barang sehingga tidak menimbulkan kerugian pda pihak lain apabila dikemudian hari di jatuhkan putusan yang membatalkan putusan tingkat pertama;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini penggugat tidak mengajukan jaminan sebagaimana syarat tersebut di atas, maka dengan ini petitum ke 10 haruslah di tolak

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat dikabulkan sebagian, maka tergugat harus di hukum untuk membayar biaya perkara

Menimbang, bahwa ketua majelis beda pendapat dengan hakin anggota 1 dan hakim anggota 2 yaitu dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa antara penggugat dengan tergugat telah terjadi perjanjian jual dan beli kembali dengan bukti P.2 dan bukti P.3 yaitu mengenai pelunasan pembelian toko atas nama Suwandy dan berdasarkan keterangan saksi Rachmad Hardiyanto yang memberi keterangan bahwa penggugat nasabah saksi yang telah meminjam uang kepada bank saksibekerja sebesar Rp. 1.000.000.000,-(satu milyar rupiah) denga 2 (dua) tahap yaitu untuk pelunasan toko bukti P.3 yang di ajukan oleh penggugat

yaitu antara penggugat dan tergugat telah memenuhi syarat dalam pasal 1320 kitab hukum perdata yaitu syarat subjektif dan syarat objektif dan juga telah memenuhi pasal 1338 KUHPerdata yaitu semua perjanjian yang di buat secara sah berlaku sebagai undang undang bagi yang membuatnya,dengan demikian tergugat tidak melakukan ingkar janji (wanprestasi) dan juga tidak ada satupunbukti yang menyatakn antara penggugat dengan tergugat telah terjadi hutang piutang dengan demikian gugatan penggugat harus di toalk seluruhnya ;

Memperhatikan, pasal 149 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pada uraian diatas, sebagai rangkaian akhir penutup dari skripsi ini, maka peneliti menarik kesimpulan sebagai berikut;

1. Bentuk pelaksanaan eksekusi sita jaminan sertifikat hak milik di pengadilan negeri ada beberapa macam yaitu:
 - 1) Adanya permohonan eksekusi
 - 2) *Aamnaning*
 - 3) Permohonan sita eksekusi
 - 4) Penetapan eksekusi
 - 5) Lelang
2. Faktor penghambat pelaksanaan eksekusi sita jaminan sertifikat hak milik di pengadilan negeri yaitu secara yuridis dan non yuridis. Secara yuridis yaitu berupa adanya peraturan perundang-undangan yang tidak jelas atau bertentangan satu sama lainnya. Sedangkan non yuridis berkaitan dengan teknis dan proses eksekusi di pengadilan.
3. Pertimbangan hukum hakim dalam memutus pelaksanaan sita jaminan sertifikat hak milik berdasarkan putusan nomor 37/Pdt.G/2022/PN Bna yaitu berdasarkan bukti-bukti dan saksi yang diajukan oleh penggugat dan ketentuan hukum yang mencakup saran untuk

mencapai keadilan dimana tujuan hukum tersebut adalah keadilan dan azas hukum.

4. membayar hak pekerja baik terhadap penggugat atau karyawan lain.

B. Saran

Mengaacu pada kesimpulan yang telah diuraikan diatas, maka dapat dikemukakan saran-saran sebagai berikut :

1. Disarankan kepada Pengadilan Negeri Banda Aceh untuk mensosialisakan kepada para pihak tata cara pelaksanaan eksekusi sita jaminan.
2. Disarankan kepada Pengadilan Negeri Banda Aceh untuk dapat mencegah hambatan dalam pelaksanaan eksekusi perkara perdata.
3. Diharapkan kepada para pihak yang kalah beritikad baik untuk melaksanakan putusan hakim secara sukarela dan tidak mengalihkan objek perkara dan objek yang disita selama proses pemeriksaan perkara.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cet.9, Sinar Grafika, Jakarta, 2018
- Anonim, *Petunjuk teknis Direktorat Survey dan Potensi Tanah*, Deputi Survey, Pengukuran dan Pemetaan BPN RI, Jakarta, 2007
- Bambang Waluyo, *Penelian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Boedi, Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria*, Djambatan Boedi, Jakarta, 1999
- Effendy Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005
- Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Gajah Mada University Pres, Yogyakarta, 2017
- John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1993
- Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Cetakan Pertama, Kompas, Jakarta,
- M. Yahya Harahap, *Berbagai Permasalahan Formil surat kuasa dan gugatan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1993
- , *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, PT. Gramedia, Jakarta, 1991
- Muhammad Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakai, Jakarta, 1990
- Ridwan HR, *Administrasi Negara*, Rajawali Pers, Jakarta, 2013
- Rahmadi, S.Ag., M.Pd.I, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Antasari Press, Banjarmasin, 2011,

Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata*, MandarMaju, Bandung, 1997

Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 2006

Subekti R, *Hukum Acara Perdata*, Bina Cipta, Bandung, 1997

Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Cetakan Kedua, Prenada Media, Jakarta, 2005

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman

C. Jurnal

Ranni Tamara, *Pelaksanaan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Dalam Perkara Perdata*, Jurnal Ilmiah, 2005