



Analisis Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap Tanah dan Bangunan yang Diagunkan untuk Meminjam Kredit Usaha pada PT. BPR Sumber Pangasean (Bank BSP), Tbk. Kantor Cabang Bandar Jaya (Studi Perkara Nomor: 15/Pdt.g.s/2020/PN Gns)

Angga Dwi Saputra*¹

¹ Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Bandar Lampung Jl. ZA. Pagar Alam No.29 Labuhan Ratu Kecamatan Kedaton Kota Bandar Lampung Provinsi Lampung Kode Pos 35142.

*Email korespondensi: anggad613@gmail.com

Diterima 22 Februari 2022; Disetujui 26 Maret 2022; Dipublikasi 6 April 2022

Abstract: *One example of the implementation of confiscation of collateral (conservatoir beslag) is the confiscation of collateral (conservatoir beslag) of land and buildings that are used as collateral to borrow business loans from PT. BPR Sumber Pangasean (Bank BSP) Tbk. The Bandar Jaya Branch Office based on Number: 15/Pdt.GS/2020/PN Gns stated that it accepted and granted the Plaintiff's claim entirely stating that by law the defendant's actions were a breach of contract to the Plaintiff. The problem of this research is how to implement the confiscation of collateral (conservatoir beslag) on land and buildings that are pledged to borrow business loans at PT. BPR Sumber Pangasean (Bank BSP), Tbk. Bandar Jaya Branch Office based on Decision Number: 15/Pdt.GS/2020/PN Gns? and What are the legal consequences of confiscation of collateral (conservatoir beslag) on land and buildings that are used as collateral to borrow business loans from PT. BPR Sumber Pangasean (Bank BSP), Tbk. Bandar Jaya Branch Office based on Decision Number: 15/Pdt.GS/2020/PN Gns?. The research method uses a normative and empirical juridical approach. The types of data used are secondary data and primary data. Collecting data through library research (library research) and field research (field research). The data analysis used is juridical qualitative. The results of the study show that the execution of the security confiscation (conseervatoir beslag) on land and house buildings on it which has become the object of mortgage rights based on Decision Number: 15/Pdt.GS/2020/PN Gns cannot be carried out. Based on the principle of confiscation, it is prohibited to confiscate goods that have been pledged or pledged as collateral. So that in every confiscation of security, the goods to be placed on it must be completely free from all encumbrances. But in fact the judge granted the request for confiscation of guarantees. So that when it is about to be executed, the execution cannot be executed. This is because the object of the confiscation of collateral has been previously pledged/guaranteed to PT. BPR Sumber Pangasean (Bank BSP), Tbk. Bandar Jaya Branch Office with Mortgage Rights. Efforts that can be taken by the plaintiff/ applicant confiscation when the execution can not be executed, the execution can be transferred to another debtor items that are free from collateral impositiond.*

Keywords: *Implementation, Sita Assurance (Conservatoir beslag), Land and Buildings, Business Credit*

Abstrak: Salah satu contoh pelaksanaan sita jaminan (*conservatoir beslag*) adalah sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah dan bangunan yang diagunkan untuk meminjam kredit usaha pada PT. BPR Sumber Pangasean (Bank BSP) Tbk. Kantor Cabang Bandar Jaya berdasarkan

Nomor: 15/Pdt.G.S/2020/PN Gns menyatakan menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya menyatakan demi hukum perbuatan tergugat adalah wanprestasi kepada Penggugat. Permasalahan penelitian ini adalah bagaimana pelaksanaan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah dan bangunan yang diagunkan untuk meminjam kredit usaha pada PT. BPR Sumber Pangasean (Bank BSP), Tbk. Kantor Cabang Bandar Jaya berdasarkan Putusan Nomor: 15/Pdt.G.S/2020/PN Gns? dan Apa saja akibat hukum sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah dan bangunan yang diagunkan untuk meminjam kredit usaha pada PT. BPR Sumber Pangasean (Bank BSP), Tbk. Kantor Cabang Bandar Jaya berdasarkan Putusan Nomor: 15/Pdt.G.S/2020/PN Gns?. Metode penelitian menggunakan pendekatan yuridis normatif dan empiris. Jenis data yang digunakan adalah data sekunder dan data primer. Pengumpulan data melalui penelitian kepustakaan (*library research*) dan penelitian lapangan (*field research*). Analisis data yang digunakan adalah yuridis kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan pelaksanaan eksekusi sita jaminan (*conseervatoir beslag*) terhadap tanah dan bangunan rumah di atasnya yang telah menjadi objek hak tanggungan kredit berdasarkan Putusan Nomor: 15/Pdt.G.S/2020/PN Gns tidak dapat dilaksanakan. Berdasarkan prinsip penyitaan, penyitaan dilarang dilakukan terhadap barang yang sudah dijaminakan atau diagunkan. Sehingga pada setiap pembebanan sita jaminan, barang yang hendak diletakkan sita di atasnya harus secara murni bebas dari segala pembenanan. Namun pada kenyataannya hakim mengabulkan permohonan sita jaminan tersebut. Sehingga pada saat hendak dieksekusi, eksekusi menjadi tidak dapat dilaksanakan. Hal ini dikarenakan objek sita jaminan telah lebih dahulu diagunkan/dijaminakan kepada PT. BPR Sumber Pangasean (Bank BSP), Tbk. Kantor Cabang Bandar Jaya dengan Hak Tanggungan. Upaya yang dapat ditempuh oleh penggugat/pemohon sita ketika eksekusi tidak dapat dijalankan, yaitu eksekusi dapat dialihkan terhadap barang debitur yang lain yang bebas dari pembebanan agunan.

Kata kunci : *Pelaksanaan, Sita Jaminan (Conservatoir beslag), Tanah dan Bangunan, Kredit Usaha.*

Hukum acara perdata merupakan peraturan hukum yang mengatur bagaimana caranya menjamin ditaatinya hukum perdata materiil dengan perantara hakim, jadi hukum acara perdata dapat dikatakan peraturan hukum yang menentukan bagaimana caranya menjamin pelaksanaan hukum perdata materiil. Konkritnya dapat dikatakan, bahwa hukum acara perdata mengatur tentang bagaimana caranya mengajukan tuntutan hak, memeriksa serta memutusnya dan pelaksanaan dari pada putusannya (Mertokusumo, 2006).

Tuntutan hak adalah tindakan yang bertujuan memperoleh perlindungan hak yang diberikan oleh pengadilan untuk mencegah “*eigenrichting*” (main hakim sendiri). Tindakan menghakimi sendiri merupakan tindakan untuk melaksanakan hak menurut kehendaknya sendiri yang bersifat sewenang-wenang, tanpa persetujuan dari pihak lain

yang berkepentingan, sehingga akan menimbulkan kerugian. Tindakan menghakimi sendiri ini tidak dibenarkan dalam hal kita hendak memperjuangkan atau melaksanakan hak kita (Mertokusumo, 2006).

Orang yang mengajukan tuntutan hak memerlukan atau berkepentingan akan perlindungan hukum, maka mengajukan tuntutan hak ke pengadilan. Seseorang dalam mengajukan tuntutan haknya ke pengadilan sudah selayaknya apabila disyaratkan adanya kepentingan. Seseorang yang tidak menderita kerugian mengajukan tuntutan hak, tidak mempunyai kepentingan, wajar apabila tuntutannya tidak diterima oleh pengadilan. Syarat utama untuk dapat diterimanya tuntutan hak oleh pengadilan yaitu harus mempunyai kepentingan hukum yang cukup, guna diperiksa: *point d’interet*, *point d’action*, ini tidak berarti bahwa tuntutan hak yang ada kepentingan hukumnya pasti akan

dikabulkan oleh pengadilan. Pengabulan tuntutan masih tergantung pada pembuktian, apabila tuntutan hak itu terbukti didasarkan atas suatu hak, baru pengadilan akan mengabulkan. Tuntutan hak yang di dalam Pasal 118 ayat (1) HIR (Pasal 42 ayat (1) Rbg) disebut sebagai tuntutan perdata (*burgerlijke vordering*) tidak lain adalah tuntutan hak yang mengandung sengketa dan lazimnya disebut gugatan. (Zaini, 2019).

Seseorang yang mengajukan gugatan ke pengadilan negeri, bukan saja mengharapkan agar memperoleh putusan yang menguntungkan baginya, tetapi juga mengharapkan putusan tersebut akhirnya dapat dilaksanakan dan gugatan yang telah dikabulkan tersebut tidak *illusionir* (hampa). Undang-undang menyediakan suatu upaya agar gugatan dari penggugat tersebut tidak *illusionir* (hampa) di kemudian hari, apabila gugatannya nanti dikabulkan, yaitu dengan sita jaminan seperti yang diatur dalam Pasal 226 ayat (1) HIR (*Het Herzeine Inlandsch Reglement*)/Pasal 260 ayat (1) Rbg (*Recht Reglement Buitengewesten*) yang menyatakan: Orang yang empunya barang yang tidak tetap, dapat meminta dengan surat atau dengan lesan kepada Ketua Pengadilan Negeri, yang di dalam daerah hukumnya tempat tinggal orang yang memegang barang itu, supaya barang itu disita.

Penyitaan ini merupakan tindakan persiapan untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan perdata. Barang-barang yang disita untuk kepentingan kreditur (penggugat) dibekukan, ini berarti bahwa barang-barang itu disimpan (*diconserveer*) untuk jaminan dan tidak boleh dialihkan atau dijual. Jaminan memiliki dua macam, yaitu:

a. Sita jaminan terhadap barang miliknya

sendiri (pemohon), terbagi menjadi dua yaitu:

- 1) Sita *revindicatoir* (sita jaminan terhadap barang bergerak milik penggugat).
 - 2) Sita *marital*.
- b. Sita jaminan terhadap barang milik debitur disebut sita *conservatoir*.

. Pasal 227 ayat (1) HIR (Pasal 261 ayat (1) Rbg) menyatakan: Jika ada persangkaan yang beralasan, bahwa seseorang yang berutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih utang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan Ketua Pengadilan Negeri dapat memberi perintah supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya (Rambe, 2022)

Sita jaminan mengandung arti bahwa untuk menjamin pelaksanaan suatu putusan di kemudian hari, barang-barang milik tergugat baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak selama proses perkara berlangsung terlebih dahulu disita. Oeripkartawinata dan Sutantio (2002) Barang-barang yang sudah disita tidak dapat dialihkan, diperjualbelikan atau dipindahtangankan kepada orang lain, hal ini adalah menyangkut sita *conservatoir* (*conservatoir beslag*).

Barang-barang yang disita untuk kepentingan kreditur (penggugat) dibekukan, ini berarti bahwa barang-barang itu disimpan (*diconserveer*) untuk jaminan dan tidak boleh dialihkan atau dijual (Pasal

197 ayat (9), 199 HIR, 212, 214 Rbg). Debitur atau tergugat kehilangan wewenangnya untuk menguasai barangnya setelah adanya penyitaan, sehingga dengan demikian tindakan-tindakan debitur atau tergugat untuk mengasingkan atau mengalihkan barang-barang yang disita adalah tidak sah dan merupakan perbuatan pidana (Pasal 231 dan Pasal 232 KUHP).

Pengajuan permohonan sita jaminan memiliki beberapa hal yang harus diperhatikan, sita *revindicatoir* tidak memerlukan suatu dugaan yang beralasan, bahwa seseorang yang berhutang selama belum dijatuhkan putusan, mencari akal akan menggelapkan atau melarikan barang yang bersangkutan (Pasal 227 ayat (1) HIR, 261 ayat (1) Rbg). Sita *conservatoir*, mengajukan sita jaminan ini merupakan tindakan persiapan dari pihak penggugat dalam bentuk permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan perdata dengan menguangkan atau menjual barang debitur yang disita guna memenuhi tuntutan penggugat. Sita *conservatoir* harus memiliki dugaan yang beralasan, bahwa seseorang yang berhutang selama belum dijatuhkan putusan oleh hakim atau selama putusan belum dijalankan mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya. Sita jaminan tidak dilakukan apabila penggugat tidak mempunyai bukti kuat bahwa ada kekhawatiran bahwa tergugat akan menggelapkan atau melarikan barang-barangnya (Mertokusumo, 2006).

Syarat adanya dugaan tergugat akan menggelapkan atau melarikan barang-barangnya tidak hanya sekedar dicantumkan begitu saja, tetapi merupakan suatu usaha untuk mencegah kecerobohan dalam mengadakan penyitaan, yang

akhirnya hanya merupakan tindakan yang sia-sia saja yang tidak mengenai sasaran (*vexatoir*). Tujuan dari *conservatoir beslag* adalah untuk menjamin penggugat agar gugatan tidak *illusoir* (hampa) pada saat putusan memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan dapat dieksekusi karena harta kekayaan tergugat ataupun barang tidak bergerak milik penggugat yang berada di dalam kekuasaan tergugat untuk memenuhi pelaksanaan isi putusan sudah tersedia. *Conservatoir beslag* hanya dapat dilaksanakan sebelum perkara memperoleh kekuatan hukum yang tetap, hanya boleh diajukan dan diperintahkan pengadilan, selama perkara masih dalam proses pemeriksaan. Pokok *conservatoir beslag* masih terbuka untuk dilakukan sebelum perkara memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap, sejak tanggal putusan mempunyai kekuatan hukum tetap, dengan sendirinya menurut hukum “tertutup” kesempatan melaksanakan *conservatoir beslag* (Mertokusumo, 2006).

Salah satu contoh pelaksanaan sita jaminan (*conservatoir beslag*) adalah sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah dan bangunan yang diagunkan untuk meminjam kredit usaha pada PT. BPR Sumber Pangasean (Bank BSP) Tbk. Kantor Cabang Bandar Jaya berdasarkan Nomor: 15/Pdt.G.S/2020/PN Gns menyatakan menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya menyatakan demi hukum perbuatan tergugat adalah wanprestasi kepada Penggugat. Menghukum Tergugat untuk membayar lunas seketika tanpa syarat seluruh sisa pinjaman/kreditnya (Pokok+Bunga) kepada Penggugat sebesar Rp 256.221.454,- (Dua Ratus Lima Puluh Enam Juta Dua Ratus Dua Puluh Satu Ribu Empat Ratus Lima Puluh Empat Rupiah).

Apabila Tergugat tidak melunasi seluruh sisa kredit/pinjamannya (pokok+bunga) maka secara sukarela Asli Sertipikat Hak Milik Nomor 04030 atas nama Ali Hamzah dan Surat Hak Pakai nomor 461/2806/KTA/I/2016 atas nama Ali Hamzah yang diserahkan kepada Penggugat dilelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dimana hasil penjualan lelang tersebut digunakan untuk melunasi kredit atau pinjaman Tergugat yang ada di Penggugat. Menyatakan objek agunan dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik nomor 04030 atas nama Ali Hamzah berikut tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya sah dan berharga dilakukan Sita Jaminan (*Conservatoir beslag*) dan Kios dengan bukti kepemilikan berupa Surat Hak Pakai Nomor: 461/2806/KTA/I/2016 atas nama Ali Hamzah untuk kepentingan Penggugat. Memerintahkan kepada Tergugat atau siapa saja yang menguasai atau menempati objek agunan Asli Sertipikat Hak Milik Nomor: 04030 atas nama Ali Hamzah dan Surat Hak Pakai nomor 461/2806/KTA/I/2016 atas nama Ali Hamzah untuk segera mengosongkan objek agunan tersebut. Apabila Tergugat tidak melaksanakan sebagaimana mestinya maka atas beban biaya Tergugat pihak Penggugat dengan bantuan yang berwajib dapat melaksanakannya.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian menggunakan pendekatan yuridis normatif dan empiris. Jenis data yang digunakan adalah data sekunder dan data primer. Pengumpulan data melalui penelitian kepustakaan (*library research*) dan penelitian lapangan (*field research*). Analisis data yang digunakan adalah

yuridis kualitatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pelaksanaan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah dan bangunan yang diagunkan untuk meminjam kredit usaha pada PT. BPR Sumber Pangasean (Bank BSP), Tbk. Kantor Cabang Bandar Jaya berdasarkan Putusan Nomor: 15/Pdt.G.S/2020/PN Gns.

Dalam Pasal 199 HIR atau dalam Pasal 214 RBg disebutkan bahwa mengikatnya sita jaminan terhadap pihak ketiga diakui setelah dilakukan pendaftaran di kantor pencatatan yang berwenang untuk itu dan diumumkan kepada masyarakat secara luas dengan kata lain dapat pula kita katakan bahwa mengikatnya sita jaminan ada pada saat terlaksananya ketentuan yang telah diatur dalam Pasal 198 HIR atau 213 RBg, dan mengecilkan arti syarat formil yang diatur dalam Pasal 226 ayat (7) HIR atau Pasal 260 RBg yaitu mengenai adanya penegasan pernyataan sah dan berharganya sita jaminan yang diutarakan dalam sidang maupun dalam amar putusan.

Kelalaian pencantuman sah dan berharga dalam amar putusan walaupun pendaftaran telah dilakukan, berakibat pada keberadaan sita jaminan yang tidak memiliki kekuatan hukum mengikat atau no legal force, yang berarti karena tidak mengikat maka tidak memiliki kekuatan hukum. Kelalaian semacam ini seringkali masih dapat ditolerir, dengan jalan memperbaikinya di tingkat peradilan yang lebih tinggi.

Apabila juru sita sejak semula tidak melakukan pendaftaran di kantor yang berwenang, maka tidak akan terjadi pengumuman kepada masyarakat bahwa tanah/barang yang bersangkutan dalam keadaan

dibawah penguasaan sita oleh pengadilan, apabila ada pihak lain yang ingin mengambil alih, tidak akan ada halangan untuk melakukan pemindah tangan. Sebagai contoh barang tersebut adalah tanah, apabila tidak dilakukan pendaftaran tentang berita acara sita oleh pengadilan dalam buku tanah yang bersangkutan, apabila ada pembeli yang beritikad baik, dengan jalan sebelum membeli ia terlebih dahulu datang ke kantor pertanahan dan tidak menemukan adanya hal yang merugikan tentang tanah tersebut, bahkan dapat dikatakan bahwa tanah tersebut bersih, maka pembeli akan mudah melakukan balik nama secara yuridis, sehingga jual beli yang demikian itu sah menurut hukum, tetapi pastinya merugikan bagi pihak kreditor karena sita jaminannya tidak mengikat terhadap pihak ketiga, dan kelalaian menyangkut pendaftaran ini tidak dapat diperbaiki di tingkat pengadilan yang lebih tinggi, seperti halnya pencantuman sita pada amar putusan.

Dalam pasal 51 UUPA menyebutkan adanya lembaga hak jaminan yang kuat, yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan, sebagai pengganti lembaga Hipotik dan *Credietverband*. Selama 30 tahun lebih sejak mulai berlakunya UUPA, Lembaga Hak Tanggungan tersebut masih belum juga dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena memang belum ada undang-undang yang secara lengkap mengatur sebagaimana telah dikehendaki oleh Pasal 51 UUPA tersebut.

Selama jangka waktu berselang sekian lama itu, berdasarkan ketentuan peralihan Pasal 57 UUPA, masih diberlakukan ketentuan hipotik sebagaimana dimaksud dalam buku II KUH Perdata dan ketentuan *Credietverband*. Dalam Pasal 29 UUHT disebutkan "sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan

pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi."

Dalam penjelasan umum angka 7 UUHT, dikenal 2 tahapan proses pembebanan hak tanggungan, yang pertama yaitu tahap pemberian hak tanggungan yang ditandai dengan pembuatan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan yang kedua adalah tahap pendaftaran oleh kantor pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Apabila proses pembebanan hak tanggungan telah dilaksanakan sesuai prosedur yang berlaku, maka kedudukan kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan merupakan kreditor preferen, karena telah melewati seluruh prosedur hukum pendaftaran, bahkan sudah dilakukan pencatatan di kantor pertanahan pada buku tanah yang bersangkutan, pencatatan pencerminan dari asas publisitas, karena perolehan informasi bersifat terbuka bagi siapa saja yang ingin mengetahui status tanah yang bersangkutan. Proses ini dimaksudkan apabila dalam pendaftarannya ditemukan adanya sita jaminan yang telah dilakukan sebelumnya, maupun apabila telah terjadi sesuatu atas tanah tersebut, maka proses pembebanannya dapat ditolak atau tidak diterima pendaftarannya. Sebaliknya apabila dalam pendaftarannya telah dilakukan sesuai prosedur yang berlaku maka dapat dikatakan bahwa para pihak memiliki itikad baik, dan sepatutnya diberikan perlindungan hukum.

Sertifikat hak tanggungan oleh undang-undang diberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan kekuatan hukum Putusan Pengadilan yang bersifat tetap, maka apabila debitur cidera janji, pemegang

Hak Tanggungan dapat langsung mengajukan eksekusi objek hak tanggungan tanpa harus mengajukan gugatan terhadap debitor. Bahkan kreditor pemegang hak tanggungan pertama memiliki hak parate eksekusi untuk mengajukan eksekusi secara langsung dengan bantuan kantor lelang asal pengikatan jaminan telah dilakukan secara sempurna. Untuk lebih mengutamakan kedudukan kreditor, maka dapat mencantumkan janji-janji dalam APHT, janji-janji ini bersifat fakultatif dan tidak berpengaruh terhadap keabsahan APHT. Janji-janji tersebut bebas untuk diperjanjikan maupun tidak, karena janji-janji tersebut tidak dengan sendirinya/demi hukum berlaku bagi para pihak. Janji-janji ini merupakan upaya yang dilakukan oleh kreditor untuk sedapat mungkin menjaga agar objek jaminan tetap memiliki nilai yang tinggi, khususnya pada waktu eksekusi. Janji-janji ini dicantumkan dalam APHT kemudian didaftarkan dikantor pertanahan, sehingga berakibat janji-janji ini mengikat bagi pihak ketiga.

Akibat hukum sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah dan bangunan yang diagunkan untuk meminjam kredit usaha pada PT. BPR Sumber Pangasean (Bank BSP), Tbk. Kantor Cabang Bandar Jaya berdasarkan Putusan Nomor: 15/Pdt.G.S/2020/PN Gns.

Bentuk akibat hukum sita yang telah memenuhi syarat formil pendaftaran dan pernyataan sah dan berharganya sita selain mengikat bagi para pihak dan pihak ketiga, adalah dengan sendirinya sita jaminan tersebut berubah menjadi sita eksekusi (*Eksecutorial Beslag*). Artinya sita jaminan sudah dengan sendirinya menurut hukum dapat dieksekusi memenuhi gugatan kreditor apabila gugatan dikabulkan dan putusan yang bersangkutan telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

Keuntungan yang diperoleh kreditor atas adanya sita jaminan yang otomatis beralih menjadi sita eksekusi ini, selain adanya kepastian tentang keamanan objek jaminannya, yaitu memperpendek pelaksanaan eksekusi.

Menurut pendapat penulis bahwa pada awalnya sita jaminan bertujuan agar barang/objek sita jaminan yang diajukannya tidak akan dapat dialihkan, dipindahtangankan, maupun dibebankan kepada pihak ketiga sedangkan hak tanggungan bertujuan untuk memberikan amanan yang kuat bagi Peggugat selaku kreditor yang menjadi pemegang hak tanggungan untuk didahulukan dari kreditor lainnya, sehingga untuk menentukan manakah yang paling mengikat antara sita jaminan dengan hipotik barang milik tergugat ditentukan pada saat pendaftarannya di kantor pendaftaran tanah, yang mana diantara sita jaminan dan Hak Tanggungan terlebih dahulu didaftarkan, karena yang terlebih dahulu terdaftarlah yang dianggap sah dan mengikat. Dalam putusan ini mengenai terjadinya sita jaminan terhadap objek hak tanggungan terjadi ketika adanya Putusan Nomor: 15/Pdt.G.S/2020/PN Gns adalah sah dan berharga dan menyatakan putusannya ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi padahal Perjanjian kredit dengan adanya suatu pembebanan Hak Tanggungan didahului dengan dibuatnya perjanjian kredit diikuti dengan adanya penyerahan barang-barang jaminan berupa bidang-bidang tanah hak milik.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Pelaksanaan sita jaminan (*conservatoir beslag*)

terhadap tanah dan bangunan yang diagunkan untuk meminjam kredit usaha pada PT. BPR Sumber Pangasean (Bank BSP), Tbk. Kantor Cabang Bandar Jaya berdasarkan Putusan Nomor: 15/Pdt.G.S/2020/PN Gns tidak dapat dilaksanakan.

2. Akibat hukum sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah dan bangunan yang diagunkan untuk meminjam kredit usaha pada PT. BPR Sumber Pangasean (Bank BSP), Tbk. Kantor Cabang Bandar Jaya berdasarkan Putusan Nomor: 15/Pdt.G.S/2020/PN Gns adalah eksekusi dapat dialihkan terhadap barang debitur yang lain yang bebas dari pembebanan agunan dan apabila sama sekali tidak dijumpai harta lain selain dari pada barang yang telah diagunkan maka pemohon eksekusi dapat mengajukan permohonan sita penyesuaian, yaitu permohonan sita yang kedua, yang bertujuan untuk menyesuaikan diri pada sita pertama (yang terdahulu)

Saran

Bagi Majelis hakim agar berhati-hati dalam mengabulkan permohonan sita jaminan disertai dengan dasar alasan yang kuat dan didukung oleh fakta-fakta yang mendasar sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga tidak menimbulkan suatu kekeliruan bahkan kecerobohan tindakan hakim.

Bagi para panitera dan juru sita hendaknya memiliki pengetahuan serupa yang lebih dalam tentang penyitaan guna menghindarkan permasalahan dan akibat-akibat hukum yang baru sebagai akibat kesalahan atau kelalaian dalam melaksanakan tugas di lapangan.

DAFTAR PUSTAKA

- Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata. 2002. *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktik*, CV Mandar Maju, Bandung.
- Ropaun Rambe. 2002. *Hukum Acara Perdata Lengkap*. Sinar Grafika, Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo. 2006. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Liberty, Yogyakarta.
- Zulfi Diane Zaini. 2019. [Perspektif Hukum Sebagai Landasan Pembangunan Ekonomi di Indonesia \(Sebuah Pendekatan Filsafat\)](#). Jurnal Hukum, Vol. 28. No. 2.