



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2>

Received: 15 Oktober 2023, Revised: 4 Desember 2023, Publish: 8 Desember 2023

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Analisis Putusan Eksekusi Jaminan Debitur Wanprestasi dalam Perjanjian Hutang Piutang (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 238/Pdt.G/2020/Pt.Dki)

Salma Yustia Rahmah¹, Gunawan Djajaputera²

¹Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia

Email: syustiarahmah@gmail.com

¹Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia

Email: gunawandjajaputra@gmail.com

Corresponding Author: syustiarahmah@gmail.com

Abstract: *The execution of collateral can be carried out when there is a court decision that takes into consideration whether there has been a breach of contract. This study employs a normative juridical approach as the basis for analyzing this legal issue. The research findings indicate that the debtor is legally entitled to execute the collateral concerning the breach of a debt agreement in the Decision of the High Court Number 238/Pdt.G/2020/PT.DKI. This is because both parties have a legally valid relationship to enter into a debt agreement, which was done by the plaintiff with the defendant I and II, with collateral in the form of a Certificate of Ownership for an Apartment Unit (SHMSRS) No. 3548/XXII/RIO DE JANEIRO, which has undergone the transfer process at the National Land Agency (BPN) in North Jakarta, registered in the name of the Defendant I, in this case, PT. Xiongji International Imp. & Exp. Group. The court decision to cancel the collateral seizure execution, which was previously determined as a result of the breach of contract by Defendant I in the Decision of the High Court Number 238/Pdt.G/2020/PT.DKI, is incorrect. This is because the petitioner of the collateral seizure has not paid the fees to the North Jakarta District Court until now. However, the judge ruled that Defendant I was at fault for the breach of contract, yet, on the other hand, the judge has canceled the collateral seizure execution against the collateral object guaranteed in the agreement.*

Keyword: *Decision Analysis, Collateral Execution, Debtor Breach of Contract, Debt and Credit.*

Abstrak: Objek jaminan dapat dilakukan eksekusi ketika adanya suatu penetapan oleh hakim, yang mana dasar untuk melakukan eksekusi terhadap objek jaminan haruslah mempertimbangkan aspek apakah telah terjadi wanprestasi. Penelitian ini menggunakan yuridis normatif sebagai dasar untuk menganalisa permasalahan hukum tersebut. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sah debitur dalam melakukan eksekusi jaminan terkait tindakan hukum wanprestasi perjanjian

hutang piutang dalam Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 238/Pdt.G/2020/PT.DKI karena kedua belah pihak memiliki hubungan hukum yang sah untuk melakukan suatu kesepakatan perjanjian utang piutang yang dilakukan oleh pihak penggugat dengan pihak tergugat I dan II dengan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) No. 3548/XXII/RIO DE JANEIRO yang telah selesai proses balik nama di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jakarta Utara atas nama Tergugat I incasu PT. Xiongji international imp. & exp. Group. Putusan Hakim Tidak Tepat Memutus Pembatalan eksekusi sita jaminan yang telah diputus wanprestasi terhadap tergugat I berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 238/Pdt.G/2020/PT.DKI dikarenakan Pemohon Sita Jaminan sampai saat ini belum membayar biaya ke Kas Pengadilan Negeri Jakarta Utara, Padahal hakim dalam putusannya memutus bahwa tergugat I bersalah melakukan perbuatan hukum wanprestasi, namun disisi lain hakim telah membatalkan eksekusi sita jaminan terhadap objek jaminan yang dijaminakan dalam kesepakatan dalam perjanjian tersebut.

Kata Kunci: Analisis Putusan, Eksekusi Jaminan, Debitur Wanprestasi, Hutang Piutang.

PENDAHULUAN

Perjanjian yang dilakukan oleh subjek hukum perorangan maupun berbadan hukum sudah menjadi kebutuhan hukum untuk mengikat antar pihak dalam perjanjian tersebut terhadap perjanjian yang dibuat oleh kedua belah tersebut. jadi para pihak yang melakukan perjanjian mengikat dirinya terhadap dirinya terhadap si dari perjanjian yang telah disepakati oleh keduanya.

Para pihak dalam melakukan perjanjian wajib memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana dalam ketentuan pasal 1320 KUH Perdata. Syarat-syarat tersebut meliputi syarat subjektif dan objektif dalam kontrak. pasal tersebut mengatur bahwa untuk sahnya suatu kontrak harus memenuhi 4 (empat) syarat yaitu pertama persetujuan antara mereka yang mengikatkan diri (para pihak); kedua, cakap hukum masing-masing pihak yang melakukan perjanjian, ketiga, suatu pokok persoalan tertentu (khusus), dan keempat klausa yang halal.¹

Syarat sah perjanjian sebagaimana dalam pasal 1320 KUH Perdata wajib dipenuhi karena syarat tersebut menentukan sah atau tidaknya dalam mengikatkan para pihak sebagai suatu undang-undang, tidak terikat pada formalitas. Hanya dengan pengecualian undang-undang mengatur formalitas untuk sejumlah kontrak tertentu. Jadi terdapat syarat subjektif dan objektif dalam pembuatan kontrak. Sebuah kontrak yang mengandung subjek yang cacat, yaitu mengenai persetujuan para pihak atau apabila salah satu pihak belum memperoleh kapasitas untuk menyelesaikan suatu kewajiban, tidak membatalkan kontrak tersebut (nietig), tetapi seringkali hanya menimbulkan kemungkinan bagi pihak lain untuk mengklaim bahwa kontrak tersebut batal (vernietigbar). Sebaliknya, setiap kali materi pelajaran tidak pasti atau setiap kali penyebabnya tidak sah, cacat pada objek kontrak tersebut mengakibatkan kontrak menjadi batal demi hukum.²

Adanya Kesepakatan Bersama Antara Mereka Yang Mengikat Diri Dalam menyimpulkan kontrak harus ada setidaknya dua orang yang berlawanan, di mana posisi dan memiliki niat untuk mencapai kesepakatan bersama (consent). Oleh karena tu, persetujuan berarti pertemuan pikiran. bahwa kedua belah pihak telah secara sukarela memberikan persetujuan mereka atau

¹ Suharnoko. 2008, *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*. Jakarta : Prenadamedia Group, h. 1

² Subekti , 1992, *aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*,(Bandung:Citra Aditya Bakti, h. 12

telah secara sukarela menyetujui kontrak. Menurut pasal 1321 BW, persetujuan tidak sah bila tu merupakan hasil kesalahan, paksaan atau tipu daya”. Pertemuan pikiran antara dua orang saja tidak akan cukup menyimpulkan suatu kewajiban. Persetujuan nti memang merupakan tawaran yang diterima oleh pihak lain. Penawaran dan penerimaan bisa datang bersama dari kedua belah pihak. Oleh karena tu, Unsur penawaran dan penerimaan sangat penting untuk menentukan lahirnya suatu kontrak.meskipun pembuat undang-undang tidak memberikan pola yang bisa digunakan untuk menentukan sejauh mana suatu penawaran atau penerimaan mengikat.

Cakap hukum masing-masing pihak yang melakukan hubungan hukum kontrak. Jadi Semua orang mampu membuat kontrak, kecuali mereka yang dinyatakan tidak mampu secara hukum. Menurut Pasal 1330 KUH Perdata bahwa tidak mampu membuat kontrak: anak di bawah umur, mereka yang berada di bawah perwalian dan wanita yang sudah menikah. Dengan keputusan Mahkamah Agung pada tahun 1963, ketentuan mengenai wanita yang sudah menikah dinyatakan haram, sehingga sekarang wanita yang sudah menikah mampu membuat kontrak, tanpa bantuan suami mereka. Jika tidak mampu seseorang telah menyelesaikan kontak, perwakilan hukumnya berhak untuk menuntut sebelum pengadilan pembatalan kontrak. Orang tu sendiri juga bisa menuntut pembatalan, ketika menjadi mampu atau mendapatkan kembali kemampuannya. Dapat dipahami bahwa pihak lain (yaitu pihak yang cakap) tidak berhak menuntut pembatalan kontrak.selain tu para pihak yang melakukan kontrak wajib memiliki tikad baik dalam melakukan kontrak.

Salah satu prinsip penting adalah kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) BW yang pada dasarnya mengakui kemerdekaan dan kemerdekaan para pihak dalam membuat kontrak. Kebebasan dan kemandirian para pihak adalah tidak lebih dari perwujudan otonomi partai yang dijunjung tinggi. Kekuatan mengikat suatu kontrak sudah ada sejak lama dengan prinsip kebebasan kontrak merupakan perwujudan pola hubungan manusia yang mencerminkan nilai-nilai percaya pada kontrak.

Ketentuan tidak baik dalam Pasal 1338 ayat (3) BW yang menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Artinya kontrak harus dilaksanakan dengan kepatutan dan keadilan. Dengan demikian Pasal 1338 ayat (3) BW sangat berkaitan dengan Pasal 1339 BW bahwa “perjanjian tidak mengikat hanya apa yang tertulis secara eksplisit di dalamnya, tetapi juga untuk semua, menurut sifat kesepakatan, dituntut oleh keadilan, adat, atau hukum. Dalam hal ni, keadilan adalah tidak baik. tidak baik pada awal hubungan hukum. Dalam fase ni, tidak baik biasanya adalah prediksi atau seseorang menganggap bahwa persyaratan yang diperlukan untuk memulai hubungan hukum telah terpenuhi. Dalam konteks ini, hukum memberikan perlindungan kepada pihak dengan itikad baik, sedangkan pihak yang beritikad buruk harus bertanggung jawab dan menanggung resiko. Itikad baik dapat dilihat dalam Pasal 1977(1) dan Pasal 1963 BW

Itikad baik para pihak yang melakukan kesepakatan tersebut pada saat pelaksanaan hak dan kewajiban yang tercantum dalam hubungan hukum, di mana tidak baik dalam Pasal 1338 (3) BW adalah bahwa perjanjian dengan tidak baik bersifat dinamis. Artinya untuk melakukan tindakan, kejujuran harus berjalan dalam hati nurani seorang pria. Selalu ngat tu sebagai bagian dari masyarakat, manusia harus dijauhkan dari merugikan orang lain, atau menggunakan substansi yang melanggar aspek kesuliaan dan ketertiban umum saat mengatur kesepakatan. Kedua belah pihak harus mempertimbangkan ni dan tidak boleh menggunakan kelalaian orang lain untuk mendapatkan keuntungan

Bukum II dalam KUHP Perdata menganut asas kebebasan berkontrak sehingga para pihak bebas melakukan suatu perjanjian selama tidak melanggar ketentuan ketertiban, kesusilaan dan

undang-undang yang salah satunya adalah perjanjian utang piutang. Berdasarkan Pasal 1754 KUH Perdata menjelaskan adanya pihak yang memberikan jumlah barang yang habis akibat pemakaian, dengan mengembalikan dalam keadaan yang sama. Jika sepakat, maka kedua belah pihak akan terima terkait pokok-pokok perjanjian yang dilaksanakan dan tak menolak apa yang diinginkan pihak lawan, sehingga perjanjian memikat Perjanjian tersebut mengikat para pihak baik sebagai pihak yang berhutang atau disebut debitur dengan pihak yang memiliki piutang atau disebut sebagai kreditur saling menyepakati atas perjanjian utang piutang yang menimbulkan hak dan kewajiban atas utang piutang yang dibuat dan disepakati oleh para pihak tersebut. perjanjian utang piutang antara kreditur dengan debitur biasanya adanya objek barang dalam si perjanjian utang piutang sebagai objek jaminan. Tujuan adanya objek jaminan tersebut jika dikemudian hari pihak debitur wanprestasi maka objek jaminan tersebut dapat dimintakan untuk di eksekusi untuk pemenuhan piutang.³

Dalam melakukan hubungan hukum dalam perjanjian, hal yang tidak dapat dihindari adalah adanya satu perbuatan hukum wanprestasi yang dilakukan oleh satu pihak dalam perjanjian utang piutang. Biasanya pihak yang lalai dalam menaikan kewajiban tersebut adalah pihak debitur selaku yang memiliki beban utang terhadap kreditur. Berdasarkan ketentuan Pasal 1234 KUHP Perdata, wanprestasi ialah manusia yang menyerahkan dan melakukan sesuatu dan tidak melakukan sesuatu, sebaliknya dianggap wanprestasi bila tidak melakukan apa yang disanggupi, Melaksanakan apa yang dijanjinya, Melakukannya tetapi terlambat dan Melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Tindakan hukum wanprestasi tersebut terjadi dalam kasus di putusan hakim Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 238/Pdt.G/2020/PT.DKI.

Pokok permasalahan pada Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 238/Pdt.G/2020/PT.DKI memperkuat putusan pengadilan tingkat pertama yakni putusan pengadilan negeri yang sebelumnya sudah diputus berdasarkan Putusan tingkat pertama nomor pokok perkara 543/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL bahwa Ang Tjiu Bu Al Abu Hasan yang kemudian akan disebut Penggugat, memberikan pinjaman sebesar Rp.4.000.000.000,-(empat milyar rupiah) kepada Tergugat yaitu PT.Xiongji nternational MP & EXP Group, yang berbentuk Perseroan Terbatas, dibuat secara resmi di depan notaris dan Hong Qiuxiong yang dalam kasus ni akan disebut Tergugat I. Dalam si surat perjanjian dijelaskan bahwa Penggugat memberikan pinjaman senilai Rp.4.000.000.000,-(empat milyar rupiah) kepada Tergugat I yang mana uang tersebut berbentuk hutang atau pinjaman. Selanjutnya Tergugat I memberikan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) No.3548/XXII/ RIO DE JANEIRO yang telah selesai proses balik nama menjadi nama Tergugat , serta 1 lembar cek dengan nominal yang sama Rp.4.000.000.000,-(empat milyar rupiah).

Bahwa dalam perjanjian tersebut Tergugat diwakili Tergugat I berjanji akan melunasi hutangnya dalam kurun waktu 3 bulan terhitung dari tanggal ditandatanganinya kontrak perjanjian tersebut, yaitu tanggal 25 April 2017. Surat tersebut kemudian disepakati oleh para pihak dan menjadi Undang-Undang untuk para pihak. Artinya perjanjian tersebut harus ditaati & dipatuhi oleh kedua belah pihak. Namun perjanjian tidak berjalan dengan baik, Tergugat dan Tergugat I tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah di perjan , cek yang menjadi jaminan untuk perjanjian pinjam meminjam ni bahkan tidak boleh dicairkan atau dalam artian Penggugat tidak boleh melakukan kliring terlebih dahulu dengan alasan belum ada dana jika cek harus dicairkan. Jaminan berupa sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun juga dianggap tidak

³Fransisca Kurnia Harkmawati, *Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perjanjian Hutang Piutang Dengan Jaminan Sertipikat Hak Milik Atas Rumah (Putusan Mahkamah Agung Nomor 788 K/Pdt/2012)*, *Jurnal lmu Hukum, Universitas Jember*, h.1.

setimpal dengan uang yang telah dipinjamkan Penggugat kepada Tergugat dan Tergugat I karena harga jualnya yang jauh sekali dibandingkan dengan total pinjaman.

Jaminan yang diberikan Tergugat adalah dua (2) jaminan kepada Penggugat, yaitu berupa Cek yang sampai saat ini tidak diperoleh untuk dicairkan dengan alasan uang atau asetnya belum sebanyak nominal yang dipinjam oleh Penggugat, kedua jaminan berupa Surat Hak Milik rumah susun yang jika aset tersebut dijual maka harganya pun tidak sesuai dengan nominal yang sudah dipinjamkan. Hukum membedakan jaminan kedalam dua bagian, yaitu: *Personal Guarantee* sesuai Pasal 1820 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi: “Penanggungan adalah kesepakatan di mana pihak ketiga demi kepentingan kreditur, mengikatkan diri kepada debitur, bila debitur tu tidak memenuhi perikatannya”. Kedua, *jaminan kebendaan* sesuai Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi: “Segala barang bergerak & tidak bergerak milik debitur, baik ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan perorangan debitur tu”. si perjanjian menyebutkan bahwa Surat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Satu lembar Cek merupakan jaminan dalam perjanjian hutang piutang ini. Jenis jaminan yang digunakan termasuk jaminan Gadai, sesuai Pasal 1150 hingga Pasal 1160 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Berdasarkan uraian diatas maka timbul permasalahan objek jaminan yang telah dijaminakan oleh tergugat ketika tergugat sebagaimana dalam kasus diatas tidak memenuhi kewajiban sebagai pihak yang memiliki kewajiban hukum untuk melakukan pelunasan sampai pada hari dimana Pengugat membuat laporan ke Pengadilan tentang Wanprestasi ini, Tergugat dan Tergugat I belum membayar sama sekali dalam menjalankan kewajibannya. Hal ini membuktikan bahwa Tergugat dan I patut dipertanyakan tidak baik untuk melunasi hutangnya tersebut. selanjutnya objek jaminan dapat dilakukan eksekusi ketika adanya suatu penetapan oleh hakim, yang mana dasar untuk melakukan eksekusi terhadap objek jaminan haruslah mempertimbangkan aspek apakah telah terjadi wanprestasi, namun dalam putusan hakim justru menguatkan dan membatalkan putusan tersebut dengan dasar yang sifatnya administratif yakni penggugat tidak melakukan kewajiban pelunasan kas kepada pengadilan negeri jakarta pusat

Berdasarkan permasalahan diatas penulis ingin mengkaji dengan judul “Analisis Putusan Eksekusi Jaminan Debitur Wanprestasi Dalam Perjanjian Hutang Piutang (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 238/Pdt.G/2020/PT.DKI).

Berdasarkan uraian latar belakang diatas timbul formulasi rumusan masalah adalah pertama, Apakah sah tindakan hukum eksekusi jaminan oleh debitur terkait tindakan hukum wanprestasi perjanjian hutang piutang berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 238/Pdt.G/2020/PT.DKI? dan kedua, Apakah hakim telah tepat membatalkan eksekusi sita jaminan yang telah diputus wanprestasi terhadap tergugat berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 238/Pdt.G/2020/PT.DKI?

METODE

Metode penelitian menggunakan metode yuridis-normatif yang disusun secara sistematis dan metodologis.⁴ Tipe penelitian yang digunakan adalah Penelitian hukum (*legal Research*) yang memfokuskan penelitian menggunakan dasar peraturan perundang-undangan yang berlaku secara positif. Pendekatan penelitian yang digunakan dalam proposal skripsi ini adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan Kasus. Dalam pendekatan perundang-undangan adalah suatu pendekatan yang menjadikan peraturan perundang-undangan sebagai acuan utama dalam menganalisis. Peraturan perundang-undangan yang dipakai tersebut di

⁴ Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Penelitian hukum, Cet. Ke-12*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, h.. 59-60

analisis untuk kemudian dikaitkan secara relevan dengan permasalahan yang dikaji tentang keabsahan sita jaminan yang dilakukan oleh kreditor yang dibatalkan oleh hakim dalam Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 238/Pdt.G/2020/PT.DKI

Analisis bahan hukum dalam penelitian ini dimulai dari pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini pertama bahan hukum primer, sekunder dan non hukum dikumpulkan untuk kemudian diinventarisir untuk menemukan relevansi terkait penelitian, sehingga bahan hukum tersebut tidak serta merta digunakan dan dikumpulkan namun wajib memiliki keterkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini. Oleh karenanya dalam pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini menggunakan teknik studi kepustakaan dengan pola menelaah dan mengamati segala bahan hukum yang telah dikumpulkan tersebut. salah satu bahan hukum primer yang akan menjadi kajian utama peneliti dalam penelitian ini terkait keabsahan pembatalan eksekusi sita jaminan berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 238/Pdt.G/2020/PT.DKI.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Keabsahan Tindakan Hukum Eksekusi Jaminan Oleh Debitur Terkait Tindakan Hukum Wanprestasi Perjanjian Hutang Piutang Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 238/Pdt.G/2020/PT.DKI

Sita jaminan sah secara hukum dapat dilakukan untuk melakukan eksekusi terhadap objek jaminan meskipun adanya pembatalan terhadap sita jaminan yang diputu berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 238/Pdt.G/2020/PT.DKI. Jaminan dalam Perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak debitur dan kreditor yang dituangkan dalam perjanjian pihak debitur tidak mampu menunaikan kewajibannya untuk melakukan pembayaran atas beban utang yang dimilikinya terhadap pihak kreditor.

Perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak penggugat dan tergugat I dan tergugat II karena telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata ternyata dalam prakteknya pihak tergugat I dan tergugat II tidak menunaikan kewajiban untuk melakukan pembayaran atas beban utang yang telah menjadi kewajibannya tersebut. oleh sebab itu keberadaan 2 (dua) objek jaminan yakni pertama Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) Nomor 3548/XXII/Rio De Janiero yang telah selesai balik nama di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jakarta Utara atas nama tergugat I PT. Xiongji Internasional IMP & EXP. Group dan kedua berupa selebar check senilai Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) tersebut secara akibat hukum timbul untuk kemudian dilakukan eksekusi atas jaminan yang telah dijamin dalam perjanjian yang disepakati oleh penggugat dan tergugat I dan II tersebut.

Objek jaminan umum sebagaimana yang telah diatur dalam ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata dapat menimbulkan dua kemungkinan, yaitu pertama adalah kebendaan tersebut sudah cukup memberikan jaminan kepada kreditor jika kekayaan debitur paling sedikit (minimal) sama atau melebihi jumlah hutang-hutangnya artinya hasil bersih penjualan harta kekayaan debitur dapat menutupi atau memenuhi seluruh hutang-hutangnya. Berdasarkan ketentuan tersebut pada faktanya objek jaminan yang telah dijamin terjadi permasalahan hukum karena yang menjadi objek jaminan berupa check senilai Rp. 4.000.000.000,- tersebut dibisa dilakukan pencairan karena memang dananya belum mencukupi. Oleh karena itu pihak tergugat I dan II terhadap penggugat supaya tidak melakukan kliring terlebih dahulu. Berdasarkan hal tersebut maka objek jaminan yang tidak sesuai dengan jumlah piutang ketika dijumlah ini bukan menjadi alasan hukum tidak bisa dilakukan eksekusi atas jaminan tersebut karena yang menjadi permasalahan

utama adalah pihak tergugat I dan II tidak menunaikan kewajiban untuk melakukan pelunasan sehingga dapat dikatakan sebagai perbuatan hukum wanprestasi.

Ketiadaan Itikad baik pihak tergugat I dan tergugat II terhadap penggugat yang melakukan kesepakatan tersebut pada saat pelaksanaan hak dan kewajiban yang tercantum dalam hubungan hukum, di mana itikad baik dalam Pasal 1338 (3) KUH Perdata adalah bahwa perjanjian dengan itikad baik bersifat dinamis. Artinya untuk melakukan tindakan, kejujuran harus berjalan dalam hati nurani seorang pria. Selalu ingat itu sebagai bagian dari masyarakat, manusia harus dijauhkan dari merugikan orang lain, atau menggunakan substansi yang melanggar aspek kesulian dan ketertiban umum saat mengatur kesepakatan. Oleh sebab itu perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh tergugat I dan tergugat II tersebut sejak awal dilakukan permohonan gugatan ini pihak penggugat belum menerima pembayaran atas utang yang sudah diperjanjikan akan dilunasi selama 3 (tiga) bulan. Oleh sebab itu tindakan hukum tergugat I dan tergugat II sebagai bentuk perbuatan wanprestasi.

Perbuatan hukum wanprestasi yang dilakukan oleh pihak tergugat I dan II tersebut timbul akibat hukum terhadap 2 (dua) objek jaminan yakni pertama Sertipikat Hak Milik Satuan Rumahh Susun (SHMSRS) Nomor 3548/XXII/Rio De Janiero yang telah selesai balik nama di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jakarta Utara atas nama tergugat I PT. Xiongji Internasional IMP & EXP. Group dan kedua berupa selemba check senilai Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) tersebut. sehingga dua objek jaminan tersebut pihak penggugat memiliki hak untuk melakukan eksekusi sita jaminan sehingga hakim dengan kewenangannya mengeluarkan surat penetapan penyitaan Nomor 543/Pdt.G/2018/PN. Jkt.Sel tanggal 24 april 2019 yang dimohonkan oleh pihak penggugat. Berdasarkan penetapan sita jaminan tersebut maka pihak penggugat memiliki hak untuk melakukan eksekusi, namun permasalahan kemudian muncul kembali bahwa dengan dasar administrasi hakim mencabut penetapan penyitaan tersebut dengan dalih tidak melakukan pembayaran perkara kepada pengadilan negeri jakarta pusat.

Keabsahan untuk melakukan tindakan hukum eksekusi sita jaminan yang dilakukan oleh penggugat tersebut diatur berdasarkan ketentuan pasal 1131 KUHPerdata, yaitu: “Segala barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan perorangan debitur itu”.⁵ berdasarkan aturan tersebut maka objek jaminan yang ada berupa 2 (dua) objek jaminan yakni pertama Sertipikat Hak Milik Satuan Rumahh Susun (SHMSRS) Nomor 3548/XXII/Rio De Janiero yang telah selesai balik nama di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jakarta Utara atas nama tergugat I PT. Xiongji Internasional IMP & EXP. Group dan kedua berupa selemba check senilai Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) tersebut dapat dilakukan oleh eksekusi sebagai akibat adanya pihak tergugat I dan II tidak menunaikan kewajibannya untuk melakukan pelunasan tersebut. dasar untuk melakukan sita atas dua objek tersebut lebih lanjut diatur berdasarkan ketentuan pasal 227 (1) HIR bahwa “Jika ada persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, 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 hutang, 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”.⁶ berdasarkan ketentuan bahwa

⁵ Retnowulan Sutantio, 2005, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Bandung: CV. Mandar Maju, h. 33

⁶ M. Yahya Harahap. 2006, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, h. 69

adanya kewajiban untuk mendapatkan perintah sita jaminan tersebut sejatinya telah ditetapkan oleh hakim berdasarkan surat penetapan penyitaan Nomor 543/Pdt.G/2018/PN. Jkt.Sel tanggal 24 april 2019 sehingga sah eksekusi atas objek yang jaminan tersebut secara mutatis mutandis mengingatkan kepada penggugat untuk melakukan penguasaan atas objek jaminan tersebut.

Surat keputusan yang telah ditetapkan oleh hakim sejatinya telah sesuai dengan Prinsip-prinsip pokok penyitaan karena pihak penggugat selaku yang memiliki hak untuk melakukan Sita Berdasarkan Permohonan yang telah ditetapkan oleh hakim berdasarkan surat penetapan penyitaan Nomor 543/Pdt.G/2018/PN. Jkt.Sel tanggal 24 april 2019. Hal ini dilakukan karena pihak penggugat kedudukannya diberikan untuk melakukan pengajuan permohonan sita jaminan tersebut sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 226 ayat (1) HIR menyatakan bahwa proses beracara dalam permohonan pengajuan sita boleh dilakukan secara tertulis maupun secara lisan.⁷ Apabila permohonan penyitaan itu dilakukan secara lisan, maka permintaan itu dicatat dalam berita acara sidang, dan berdasarkan permintaan itulah hakim mengeluarkan perintah sita apabila pemohon dinilai memiliki alasan hukum yang kuat. Permohonan sita dapat dilakukan secara tertulis (Pasal 227 HIR).⁸ Keputusan hakim tersebut menyatakan bahwa penggugat berdasarkan surat penetapan penyitaan Nomor 543/Pdt.G/2018/PN. Jkt.Sel tanggal 24 april 2019 melakukan eksekusi sita jaminan terhadap objek jaminan tersebut yakni Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) Nomor 3548/XXII/Rio De Janiero yang telah selesai balik nama di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jakarta Utara atas nama tergugat I PT. Xiongji Internasional IMP & EXP. Group dan kedua berupa selebar check senilai Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah)

Penggugat melakukan Permohonan Sita Berdasarkan Persangkaan sehingga objek jaminan yang dijaminan berdasarkan kesepakatan perjanjian tersebut berupa objek jaminan Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) Nomor 3548/XXII/Rio De Janiero yang telah selesai balik nama di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jakarta Utara atas nama tergugat I PT. Xiongji Internasional IMP & EXP. Group dan kedua berupa selebar check senilai Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) sebagai alasan Penyitaan untuk kemudian tindakan perampasan harta kekayaan dari kekuasaan tergugat sebelum adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga harus benar-benar dilakukan secara cermat dan berdasarkan alasan yang kuat. Alasan adanya eksekusi tersebut pihak penggugat dirugikan karena bukan hanya pihak tergugat I dan II tidak melakukan pembayaran atas utang senilai Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) saja melainkan objek tersebut bermasalah karena nilai jual rumah susun tidak sebanding dengan hutang serta check senilai Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) tidak bisa dilakukan pencairan karena tidak ada dana. Sehingga tindakan hukum penggugat berdasarkan ketentuan Pasal 227 HIR yang mengatur mengenai alasan-alasan yang harus dipenuhi sebelum sita dilakukan, yaitu adanya sangkaan bahwa tergugat akan mengasingkan hartanya selama proses pemeriksaan perkara berlangsung yang harus ditunjukkan dengan adanya fakta dan bukti obyektif bahwa tergugat akan mengalihkan hartanya sah menurut hukum untuk melakukan eksekusi sita jaminan tersebut.

Berdasarkan teori keadilan menurut Menurut Rawls mempercayai bahwa struktur masyarakat ideal yang adil adalah struktur dasar masyarakat yang asli dimana hak-hak dasar, kebebasan, kekuasaan, kewibawaan, kesempatan, pendapatan, dan kesejahteraan terpenuhi. Kategori struktur masyarakat ideal ini digunakan untuk Menilai apakah institusi-

⁷ Djaja S. Meliala, 2007, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda Dan Hukum Perikatan*. Bandung: Nuansa Aulia, h. 45

⁸ M. Yahya Harahap. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata.., Op. Cit*, h. 82

institusi sosial yang ada telah adil atau tidak Melakukan koreksi atas ketidakadilan sosial.⁹ Berdasarkan pendapat tersebut bahwa hak dasar menjadi aspek penting dalam pemenuhan keadilan karena kondisi yang menimpa penggugat adalah ketidakmampuan pihak tergugat I dan II serta tidak memiliki itikad baik untuk menunaikan kewajiban utang sehingga atas dasar keadilan tersebut maka penggugat sejatinya memiliki hak untuk melakukan eksekusi atas objek jaminan berupa Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) Nomor 3548/XXII/Rio De Janiero yang telah selesai balik nama di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jakarta Utara atas nama tergugat I PT. Xiongji Internasional IMP & EXP. Group dan kedua berupa selemba check senilai Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah). eksekusi tersebut disamping telah merugikan penggugat juga telah mengambil hak dasat dari penggugat, oleh karenanya sita jaminan tersebut sah berdasarkan pandangan keadilan.

Dalam prinsip penyitaan jaminan sejatinya pihak penggugat selaku pihak yang dirugikan karena tindakan hukum pihak tergugat I dan II yang tidak memiliki itikad baik untuk melakukan pelunasan serta objek jaminan yang ternyata bermasalah sah untuk meminta penetapan terlebih dahulu kepada majelis hakim sehingga ketetapan tersebut dikeluarkan berdasarkan surat penetapan penyitaan Nomor 543/Pdt.G/2018/PN. Jkt.Sel tanggal 24 april 2019. Oleh karenanya menjadi sah eksekusi yang dimohonkan oleh penggugat yang ditetapkan tersebut karena memang alasan permintaan penetapan eksekusi tersebut meminimalisir adanya perbuatan hukum yang dapat merugikan lagi terhadap penggugat.

Putusan Hakim Tidak Tepat Membatalkan Eksekusi Sita Jaminan Yang Telah Diputus Wanprestasi Terhadap Tergugat Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 238/Pdt.G/2020/PT.DKI

Putusan hakim Nomor 238/Pdt.G/2020/PT.DKI tidak tepat terkait adanya pembatalan eksekusi sita jaminan berupa objek jaminan Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) Nomor 3548/XXII/Rio De Janiero yang telah selesai balik nama di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jakarta Utara atas nama tergugat I PT. Xiongji Internasional IMP & EXP. Group dan kedua berupa selemba check senilai Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah). Bahwa untuk membahas lebih mendalam mengenai permasalahan putusan hakim tersebut maka terlebih dahulu menganalisis pertimbangan hukum hakim mengapa kemudian memutus pembatalan eksekusi sita jaminan terkait tindakan hukum wanprestasi.

1. Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Wanprestasi yang dilakukan oleh tergugat I

Hakim dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya Penggugat merupakan Pihak Kedua dalam Surat Pernyataan tertanggal 25 Januari 2017, dan Tergugat I adalah suatu Perseroan Terbatas PT. Xiongji International IMP. & EXP. GROUP, dimana ada Surat Pernyataan antara Penggugat dan Tergugat I yang dalam hal ini diwakili Tergugat II, adalah atas adanya rasa percaya dari Turut Tergugat, karena melalui Turut Tergugat, antara Penggugat dan Tergugat I dan II diperkenalkan satu sama lain, hingga akhirnya saling kenal, dan sebagaimana yang dituangkan dalam Surat Pernyataan, dimana Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II setuju mengadakan Perjanjian Pinjaman dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. Bahwa Penggugat bersedia memberikan uang tunai sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) kepada Tergugat I melalui Tergugat II, dimana uang tersebut dalam bentuk hutang atau pinjaman;

⁹ Damanhuri Fattah. *Log. Cit.* h. 32

- b. Dan selanjutnya Tergugat I yang dalam hal ini diwakili Tergugat II juga bersedia memberikan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) No. 3548/XXII/RIO DE JANEIRO yang telah selesai proses balik nama di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jakarta Utara atas nama Tergugat I incas PT. XIONGJI INTERNATIONAL IMP. & EXP. GROUP. Dan 1 (satu) lembar Cek dengan nominal yang sama Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah).

Berdasarkan perjanjian diatas lebih lanjut dalam pertimbangan hakim bahwa Perjanjian Pinjaman uang sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) tersebut, Tergugat I yang dalam hal ini diwakili Tergugat II berjanji akan melunasi uang pinjaman kepada Penggugat dengan tenggang waktu selama 3 (tiga) bulan terhitung dari ditanda tangannya Surat Pernyataan yang telah dibuat dan disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I yang dalam hal ini diwakili Tergugat II; namun ternyata pihak Tergugat I dan Tergugat II sama sekali tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan, bahkan cek sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) yang diserahkan Tergugat I dan II sebagai jaminan, justru oleh Tergugat II dan Turut Tergugat meminta kepada Penggugat agar tidak melakukan kliring terlebih dahulu, dengan alasan belum ada dana jika cek tersebut harus dicairkan, sedangkan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) No. 3548/XXII/RIO DE JANEIRO sebagai jaminan nilainya/ harganya jauh dibawah pinjaman, sehingga hal ini sangat merugikan Penggugat dan terkait hal tersebut diatas Tergugat I dan II sama sekali belum membayar dan atau melaksanakan kewajiban atas hutangnya kepada Penggugat, dengan demikian sangatlah jelas bahwa Tergugat I dan II dalam hal ini sama sekali tidak mempunyai itikad baik untuk melakukan penyelesaian terhadap kewajiban termaksud dan perbuatan Tergugat I dan II dapat dinyatakan sebagai perbuatan wanprestasi (ingkar janji) terhadap perjanjian yang telah dibuat dan disepakati bersama tanggal 25 Januari 2017.

Berdasarkan bukti berupa Surat Pernyataan tanggal 25 Januari 2017 yang ditandatangani oleh Hong Qiaxiong selaku Direktur Utama PT. XIONGJI INTERNATIONAL IMP.& EXP. GROUP dengan Ang Tjiu Bu Alias Abu Hasan berupa Perjanjian Peminjaman sebesar Rp. 4.000.000.000,- (Empat milyar rupiah) dan bukti, Bukti P – 2 Cek No.. CA 181478, tertanggal 25 Januari 2017, sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) untuk dibayarkan kepada Abu Hasan, dan Bukti P – 5 KWITANSI/ INVOICE, tanggal 25 Januari 2017 dari PT. Xiongji International IMP & Exp Group yang diterima oleh Mr. Ang Tjiu Bu Alias Abu Hasan senilai Rp. 4.000.000.000,- (Empat milyar rupiah), dan berdasarkan bukti P-1 sama dengan T.I-T.II-2 dimana yang meminjam adalah PT. XIONGJI INTERNATIONAL IMP.& EXP. GROUP yang ditandatangani oleh Hong Qiaxiong sebagai Direktur Utama lengkap dengan stempel/cap Perusahaan, maka hal itu dapat disimpulkan yang meminjam adalah Badan Hukum PT. XIONGJI INTERNATIONAL IMP.& EXP. GROUP bukan pribadi dari Hong Qiaxiong, maka dapat disimpulkan bahwa Tergugat I mempunyai hutang kepada Penggugat sebesar Rp. 4.000.000.000,- dan sampai sekarang belum dibayar ataupun dicicil.

Berdasarkan uraian dalam pertimbangan hukum diatas bahwa hakim terlebih dahulu menjelaskan mengenai perbuatan wanprestasi ada beberapa macam yaitu a. tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, b. melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan, c. melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat atau d. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya. bahwa dari fakta tersebut ternyata memang Tergugat I tidak melaksanakan apa yang dijanjikannya yaitu membayar hutangnya/pinjamannya kepada Penggugat sebesar Rp. 4.000.000.000,- (Empat

milyar rupiah) dengan tenggang waktu 3 (tiga) bulan terhitung ditandatanganinya surat ini dimana Surat Pernyataan tersebut ditandatangani pada tanggal 25 Januari 2017 oleh sebab itu perbuatan Tergugat I tersebut adalah suatu perbuatan wanprestasi.

Berdasarkan pendapat hakim dalam pertimbangan hukum diatas bahwa hakim mengakui bahwa pihak tergugat I tidak melaksanakan apa yang sudah diperjanjikan dalam kesepakatan utang piutang yang dilakukan oleh pihak penggugat tergugat I. Lalu bagaimana dengan pihak tergugat II dan turut tergugat bahwa dalam pertimbangan hukum hakim diatas peneliti sependapat dengan pertimbangan hakim bahwa tergugat II hanya mewakili tergugat I untuk menerima pinjaman dari penggugat sehingga pinjaman tersebut kemudian diserahkan kepada pihak tergugat I selanjutnya untuk turut tergugat II hanya sebatas pihak yang mengenalkan kepada pihak penggugat sehingga terjadi hubungan hukum antara pihak penggugat dengan pihak tergugat I dan tergugat II yang melakukan hubungan hukum perjanjian tersebut. bahwa pihak tergugat II disini sengaja diikutkan dalam perjanjian utang piutang disini perannya hanya sebatas mewakili sehingga hakim tersebut berpendapat bahwa pihak tergugat I yang diputu bersalah telah melakukan perbuatan wanprestasi atas perjanjian yang telah dibuat dengan pihak penggugat.

2. Putusan Pembatalan Eksekusi Sita Jaminan Tidak Tepat Terhadap Perjanjian Wanprestasi Oleh Tergugat I

Berdasarkan uraian diatas bahwa kesimpulan hakim dalam pertimbangan hukumnya bahwa menyatakan tergugat I dalam putusannya yang bersalah melakukan perbuatan hukum wanprestasi atas perjanjian yang telah dibuat dengan penggugat tersebut dengan jaminan yang disebutkan diatas, berlandaskan hal tersebut maka jika mengacu kepada isi perjanjian yang telah dibuat tersebut bahwa terdapat kesepakatan yang dilakukan oleh pihak penggugat dengan pihak tergugat I bahwa dalam pinjaman sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) kepada Tergugat I melalui Tergugat II, dimana uang tersebut dalam bentuk hutang atau pinjaman. Berdasarkan perjanjian tersebut bahwa Tergugat I yang dalam hal ini diwakili Tergugat II juga bersedia memberikan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) No. 3548/XXII/RIO DE JANEIRO yang telah selesai proses balik nama di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jakarta Utara atas nama Tergugat I incasu PT. Xiongji international imp. & exp. Group. Dan 1 (satu) lembar Cek dengan nominal yang sama Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah). berdasarkan kesepakatan diatas artinya ketika pihak tergugat I tidak menunaikan kewajiban hukum untuk melakukan pelunasan atas hutang kepada pihak penggugat maka timbul akibat hukum terhadap kedua objek jaminan diatas untuk kemudian dapat dilakukan eksekusi karena dalam hakim berpendapat dalam pertimbangan hukumnya bahwa tergugat I tidak menjalankan kewajiban pembayaran utang terhadap penggugat sebagaimana yang telah diperjanjikan namun lantas hakim dalam putusannya tersebut membatalkan putusan pembatalan eksekusi sita jaminan tersebut dengan alasan tidak membayar berkara.

Putusan hakim yang menyatakan bahwa Penetapan Penyitaan No. 543/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel tanggal 24 April 2019 tidak mempunyai kekuatan hukum namun hakim dalam putusannya tersebut menyatakan perbuatan Tergugat I telah Ingkarjanji (wanprestasi) sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat dan Menghukum Tergugat I membayar ganti kerugian kepada Penggugat, berupa Kerugian Materiil :yaitu Tergugat I berkewajiban membayar hutangnya kepada Penggugat sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah).

Alasan pembatalan eksekusi sita jaminanhakim berpendapat bahwa didalam perkara ini Majelis Hakim telah mengeluarkan Penetapan Penyitaan No. 543/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel tanggal 24 April 2019 sebagaimana permohonan Penggugat, namun berdasarkan Surat dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. W.10.U4/5622/HK.02/VIII/2019 tanggal 7 Agustus 2019 yang pada pokoknya bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara belum dapat menjalankan isi Penetapan Majelis Hakim No. 543/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel tanggal 24 April 2019 dikarenakan Pemohon Sita Jaminan sampai saat ini belum membayar biaya ke Kas Pengadilan Negeri Jakarta Utara, maka menurut Majelis Hakim Pemohon (Penggugat) tidak sungguh-sungguh dengan permohonannya, oleh sebab itu maka Penetapan Penyitaan No. 543/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel tanggal 24 April 2019 tidak mempunyai kekuatan hukum.

Berdasarkan pendapat hakim diatas menurut peneliti tidak tepat karena urusan pembayaran perkara merupakan ruang lingkup persoalan administrasi sehingga tidak memberikan suatu akibat hukum terhadap pokok perkara yang diputu oleh hakim tersebut. putusan hakim tersebut tidak memiliki aturan dan dasar hukum yang jelas mengenai pembatalan terhadap eksekusi sita jaminan tersebut padahal hakim dalam putusannya telah menyatakan tergugat I bersalah telah melakukan perbuatan hukum wanprestasi sehingga atas perbuatan tersebut sejatinya secara mutatis mutandis juga berlaku atas objek jaminan tersebut dilakukan eksekusi sehingga penggugat sebagai pihak yang dirugikan atas tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh tergugat I tersebut mendapatkan hak untuk menguasai objek jaminan yang dijaminakan dalam kesepakatan perjanjiannya.

Pembatalan oleh hakim atas surat Penetapan Penyitaan No. 543/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel tanggal 24 April 2019 sebagaimana permohonan Penggugat, namun berdasarkan Surat dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. W.10.U4/5622/HK.02/VIII/2019 tanggal 7 Agustus 2019 yang pada pokoknya bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara belum dapat menjalankan isi Penetapan Majelis Hakim No. 543/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel tanggal 24 April 2019 yang hanya dengan alasan tidak membayar biaya perkara sehingga dasar alasan tersebut bukan termasuk alasan hukum, namun justru alasan putusan hakim tidak memberikan konsistensi terhadap putusan yang telah diputus dalam putusan hakim ini yang menyatakan bahwa tergugat I bersalah telah melakukan perbuatan hukum wanprestasi.

Pembatalan atas eksekusi sita jaminan telah menyalahi sebab akibat dalam kesepakatan hukum yang telah dibuat oleh para pihak dalam perjanjian utang piutang yang secara hukum sah dan hubungan hukum antara pihak penggugat dan tergugat I dalam membuat kesepakatan tidak adanya cacat formil dan materiil sehingga segala akibat didalamnya berlaku bagi para pihak yang menunaikan kesepakatan perjanjian tersebut. dalam perjanjian tersebut menjaminakan berupa Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) No. 3548/XXII/RIO DE JANEIRO yang telah selesai proses balik nama di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jakarta Utara atas nama Tergugat I incasu PT. Xiongji international imp. & exp. Group. Dan 1 (satu) lembar Cek dengan nominal yang sama Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah). atas jaminan tersebut maka hakim tidak tepat dengan membatalkan sendiri penetapan eksekusi sita jaminan karena telah masuk dalam kepentingan kedua belah pihak yang melakukan kesepakatan utang piutang.

Menurut yahya harahap bahwa teori sita jaminan adalah agar gugatan Penggugat tidak illusoir atau tidak hampa pada saat putusan dilaksanakan. Maksudnya disini adalah apabila perkara yang disengketakan mengenai tuntutan pembayaran sejumlah uang, harta yang disita tetap utuh sampai putusan berkekuatan hukum tetap sehingga apabila Tergugat tidak melaksanakan pemenuhan pembayaran secara sukarela, pemenuhan dapat diambil dari barang

harta kekayaan Tergugat dengan jalan menjual lelang barang yang disita tersebut.¹⁰ berdasarkan pendapat tersebut maka sita jaminan menjadi hal yang sangat penting supaya apa yang menjadi gugatan penggugat dalam kasus perbuatan hukum wanprestasi ini tidak hampa artinya tidak sia-sia dalam melakukan upaya hukum jalur litigasi dengan mengajukan gugatan ke pengadilan negeri untuk mendapatkan kepastian dan legalitas yang sah atas persoalan hukum yang dialami oleh penggugat karena telah dirugikan oleh pihak tergugat I. Hakim dalam putusannya tersebut yang telah membatalkan eksekusi sita jaminan telah menyalahi konsep sita jaminan yang sejatinya objek yang telah dijamin dalam kesepakatannya sudah bisa dilakukan lelang atas sitaan yang dilakukan oleh penggugat.

Berdasarkan dasar hukum melakukan sita jaminan menurut Pasal 226 dan 227 HIR atau Pasal 720 Rv maupun berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 5 tahun 1975, pengabulan dan perintah pelaksanaan sita bertitik tolak dari permintaan atau permohonan Penggugat. Perintah penyitaan tidak dibenarkan berdasarkan *ex-officio* hakim. Bentuk permohonan sita terdiri dari dua bentuk, yakni bentuk lisan dan bentuk tertulis. Untuk lisan, undang-undang membenarkan permohonan sita secara lisan di depan persidangan. Apabila permohonan sita diajukan dengan lisan, permintaan itu dicatat dalam berita acara sidang dan berdasarkan permintaan itulah hakim mengeluarkan perintah sita apabila permohonan dianggap mempunyai dasar alasan yang cukup.¹¹

Berdasarkan prinsip sita jaminan di atas bahwa objek sita jaminan yang sudah memiliki kepastian hukum yang jaminan karena pada saat permohonan sita diajukan, Penggugat sudah menjelaskan dan menunjukkan identitas barang yang hendak disita. Menjelaskan letak, jenis, ukuran dan batas-batasnya. Atas permohonan itu, pengadilan melalui juru sita sudah memeriksa dan meneliti kebenaran identitas barang pada saat penyitaan dilakukan. Bertitik tolak dari permohonan dan pelaksanaan sita, sejak semula sudah diketahui dan pasti objek barang yang disita adalah Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) No. 3548/XXII/RIO DE JANEIRO yang telah selesai proses balik nama di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jakarta Utara atas nama Tergugat I incas PT. Xiongji international imp. & exp. Group. Dan 1 (satu) lembar Cek dengan nominal yang sama Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah). berdasarkan hal tersebut maka ketika Kepastian objek eksekusi atas barang sitaan. Oleh sebab itu bahwa terhadap objek sitaan yang sudah jelas dan hakim juga dalam putusannya telah menyatakan tergugat I yang bersalah melakukan perbuatan hukum wanprestasi maka semakin sempurna sesuai dengan penegasan Mahkamah Agung yang menyatakan kalau putusan telah berkekuatan hukum tetap maka barang yang disita, demi hukum langsung menjadi sita eksekusi.¹²

KESIMPULAN

Sah debitur dalam melakukan eksekusi jaminan terkait tindakan hukum wanprestasi perjanjian hutang piutang dalam Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 238/Pdt.G/2020/PT.DKI karena kedua belah pihak memiliki hubungan hukum yang sah untuk melakukan suatu kesepakatan perjanjian utang piutang yang dilakukan oleh pihak penggugat dengan pihak tergugat I dan II dengan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) No. 3548/XXII/RIO DE JANEIRO yang telah selesai proses balik nama di Kantor Badan

¹⁰ M. Yahya Harahap, *Op. Cit*, hal. 285

¹¹ *Ibid*, h. 287-288

¹² Mahkamah Agung Republik Indonesia, 1993, *Himpunan Tanya Jawab Rakerda MA RI 1987-1993*, Jakarta: Mahkamah Agung RI, h. 177

Pertanahan Nasional (BPN) Jakarta Utara atas nama Tergugat I incasu PT. Xiongji international imp. & exp. Group. Dan 1 (satu) lembar Cek dengan nominal yang sama Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah). berdasarkan objek jaminan tersebut bahwa pihak tergugat I tidak memiliki itikad baik untuk melakukan pembayaran atas beban hutang terhadap penggugat padahal dalam perjanjian yang dilakukan memenuhi syarat perjanjian secara subjektif dan objektif sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata sehingga atas dasar tersebut maka sah melakukan sita jaminan terhadap objek jaminan yang dijaminakan dalam kesepakatan tersebut.

Putusan Hakim Tidak Tepat Memutus Pembatalan eksekusi sita jaminan yang telah diputus wanprestasi terhadap tergugat I berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 238/Pdt.G/2020/PT.DKI dikarenakan Pemohon Sita Jaminan sampai saat ini belum membayar biaya ke Kas Pengadilan Negeri Jakarta Utara, maka menurut Majelis Hakim Pemohon (Penggugat) tidak sungguh-sungguh dengan permohonannya, oleh sebab itu maka Penetapan Penyitaan No. 543/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel tanggal 24 April 2019 tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga hakim menyatakan dalam putusannya atas pembatalan eksekusi sita jaminan tersebut, padahal hakim dalam putusannya memutus bahwa tergugat I bersalah melakukan perbuatan hukum wanprestasi, namun disisi lain hakim telah membatalkan eksekusi sita jaminan terhadap objek jaminan yang dijaminakan dalam kesepakatan dalam perjanjian tersebut. putusan hakim tersebut telah menyalahi teori sita jaminan dan prinsip dalam sita jaminan karena hakim telah bersifat aktif sehingga masuk dalam kepentingan para pihak, padahal keberadaan sita jaminan tersebut tujuannya untuk memberikan perlindungan terhadap penggugat ketika terjadi perbuatan wanprestasi namun hakim tidak mengindahkan hal tersebut .

REFERENSI

- Djaja S. Meliala, 2007, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda Dan Hukum Perikatan*. Bandung: Nuansa Aulia,
- Fransisca Kurnia Harkmawati, *Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perjanjian Hutang Piutang Dengan Jaminan Sertipikat Hak Milik Atas Rumah (Putusan Mahkamah Agung Nomor 788 K/Pdt/2012)*, *Jurnal Ilmu Hukum, Universitas Jember*,
- M. Yahya Harahap. 2006, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika,
- Mahkamah Agung Republik Indonesia, 1993, *Himpunan Tanya Jawab Rakerda MA RI 1987-1993*, Jakarta: Mahkamah Agung RI,
- Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Penelitian hukum, Cet. Ke-12*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group,
- Retnowulan Sutantio, 2005, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Bandung: CV. Mandar Maju,
- Subekti , 1992, *aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*,(Bandung:Citra Aditya Bakti,
- Suharnoko. 2008, *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*. Jakarta : Prenadamedia Group,