

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian dalam skripsi "Tinjauan Yuridis Sita Jaminan Hak Milik Pihak Ketiga (Studi Kasus No. 28/PDT/2018/PT BGL)", dapat disimpulkan bahwa putusan hakim dalam perkara ini memiliki dampak hukum yang signifikan terhadap para pihak yang terlibat. Pertama, putusan Pengadilan Tinggi Bengkulu membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bengkulu dan menegaskan bahwa sita jaminan atas tanah sengketa tetap sah. Hal ini menyebabkan pihak ketiga, Siti Zahara, kehilangan hak hukumnya untuk mengklaim tanah tersebut, meskipun ia memiliki Akta Perjanjian dan Akta Kuasa Menjual. Hakim menilai bahwa alat bukti yang diajukannya tidak cukup kuat untuk mengalahkan kekuatan hukum dari sita jaminan yang telah ditetapkan sebelumnya.

Dengan demikian, status tanah tetap berada dalam kendali pengadilan dan tidak dapat dialihkan kepada pihak ketiga. Kedua, putusan ini juga berdampak pada aspek administrasi pertanahan, di mana Kantor Pertanahan tidak dapat memproses balik nama sertifikat tanah kepada Siti Zahara. Hal ini mengakibatkan status tanah tetap dalam kondisi sengketa hingga proses eksekusi dilakukan berdasarkan mekanisme hukum yang berlaku. Jika tanah tersebut dilelang atau digunakan untuk membayar kewajiban pemilik awalnya (Enny Chris Wandari), maka pemindahan hak hanya bisa dilakukan sesuai dengan putusan pengadilan. Ketiga, akibat hukum lainnya adalah penolakan perlawanan pihak ketiga, yang berarti bahwa gugatan serupa dengan objek yang sama tidak dapat diajukan

kembali (*asas ne bis in idem*). Dengan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), maka Siti Zahara kehilangan peluang hukum untuk mengajukan klaim kepemilikan ulang terhadap tanah tersebut. Selain itu, ia juga diwajibkan untuk menanggung biaya perkara di semua tingkat peradilan, mulai dari Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, hingga Mahkamah Agung. Keempat, dari sisi eksekusi hukum, putusan ini mengakibatkan dapat dilanjutkannya proses eksekusi terhadap tanah yang telah disita, sesuai dengan perkara utama yang melibatkan pemilik awal tanah. Siti Zahara tidak dapat menghalangi eksekusi dengan alasan kepemilikan pribadi, karena pengadilan telah menolak klaimnya dalam gugatan perlawanan. Kelima, pihak ketiga yang merasa dirugikan masih memiliki beberapa upaya hukum yang dapat ditempuh, seperti Peninjauan Kembali (PK) ke Mahkamah Agung jika ditemukan bukti baru (*novum*), gugatan perdata baru berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), negosiasi atau mediasi dengan pihak terkait, serta pengaduan ke Komisi Yudisial atau Ombudsman jika ditemukan dugaan ketidakadilan dalam proses hukum. Kesimpulan akhir dari penelitian ini adalah bahwa sita jaminan memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat dibandingkan dengan klaim kepemilikan yang hanya didasarkan pada akta perjanjian, sehingga pihak ketiga yang ingin memperoleh hak atas tanah harus memastikan legalitas kepemilikannya melalui pendaftaran resmi di Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk menghindari permasalahan hukum di kemudian hari.

## **B. SARAN**

Berdasarkan hasil penelitian ini, terdapat beberapa saran yang dapat diterapkan untuk meningkatkan kepastian hukum dan perlindungan hak bagi pihak ketiga dalam kasus sita jaminan. Pihak ketiga yang mengklaim kepemilikan tanah harus lebih berhati-hati dalam melakukan transaksi pertanahan dengan memastikan status tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebelum melakukan perjanjian jual beli atau menerima tanah sebagai jaminan. Selain itu, setiap transaksi harus didukung dengan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta segera dilakukan balik nama sertifikat agar hak kepemilikan memiliki kekuatan hukum yang sah. Badan Pertanahan Nasional (BPN) juga perlu meningkatkan transparansi dan aksesibilitas informasi pertanahan, sehingga masyarakat dapat dengan mudah mengetahui status hukum tanah sebelum bertransaksi.

Disisi lain hakim dan aparat penegak hukum harus mempertimbangkan keseimbangan antara kepastian hukum dan keadilan dalam menangani sengketa tanah, terutama dalam kasus yang melibatkan pihak ketiga yang beritikad baik. Pemerintah juga perlu mengkaji ulang kebijakan terkait sita jaminan dan perlindungan hak pihak ketiga, serta merancang regulasi yang lebih jelas agar tidak ada pihak yang dirugikan akibat ketidakseimbangan penerapan hukum. Masyarakat secara umum juga perlu lebih teliti dalam melakukan transaksi pertanahan, dengan selalu memeriksa status tanah di BPN dan menghindari pembelian tanah yang berpotensi memiliki sengketa hukum. Dengan menerapkan langkah-langkah ini, diharapkan dapat menciptakan sistem hukum pertanahan

yang lebih adil, transparan, dan memberikan perlindungan hukum yang optimal bagi semua pihak.