



SALAM

Jurnal Sosial dan Budaya Syar-i

P-ISSN: 2356-1459. E-ISSN: 2654-9050

Vol. 8 No. 1 (2021), pp. 71-88

DOI: 10.15408/sjsbs.v8i1.18559

<http://journal.uinjkt.ac.id/index.php/salam/index>



Eksekusi Pengosongan Tanah dan Bangunan Oleh Pembeli Melalui Permohonan *Aanmaning* (Analisis Penetapan No. 01/Pen.Pdt/Aanm.Eks.HT/2015/PN. DPK) *

Sufiarina¹ Herman Sudrajat², Widiya N Rosari³

Universitas Tama Jagakarsa, Universitas Bengkulu



[10.15408/sjsbs.v8i1.18559](https://doi.org/10.15408/sjsbs.v8i1.18559)

Abstract

Aanmaning as a warning aims to give the respondent an opportunity to immediately fulfill the condemnatoir decision or fulfillment of the grosse deed that has been auctioned. In Depok District Court, the request for aanmaning was granted based on the sale and purchase certificate. The applicant is the buyer, but the land and building objects of sale and purchase are physically controlled by another party. The aanmaning petition was granted by the PN with a Decree No. 01 / Pen.Pdt / Aanm.Eks.HT / 2015 / PN. Dpk. For this reason, it is necessary to deepen whether the buyer is authorized to apply for aanmaning so that he can control the land and buildings he has purchased. In order to do this, a normative juridical study was conducted on the provisions of aanmaning and the terms of execution. The result of the research concludes that the buyer is not authorized to apply for aanmaning to protect his rights by execution. Because the execution is only based on the existence of a condemnatoir court decision or with a grosse deed that underlies the legal relationship of the parties. The court has mistakenly granted the aanmaning petition by stipulating No. 01 / Pen.Pdt / Aanm.Eks.HT / 2015 / PN.Dpk.

Keywords: Aanmaning, Execution Authority, Grosse Deed, Sale And Purchase Deed.

Abstrak

Aanmaning sebagai teguran bertujuan memberi kesempatan pada termohon agar segera memenuhi amar putusan condemnatoir atau pemenuhan grosse akta yang telah dilelang. Di PN Depok, permohonan aanmaning dikabulkan berdasar pada akta jual beli. Pemohon selaku pihak pembeli, namun tanah dan bangunan objek jual beli secara fisik dikuasai pihak lain. Permohonan aanmaning dikabulkan oleh PN dengan Penetapan No. 01/Pen.Pdt/Aanm.Eks.HT/2015/PN. Dpk. Untuk itu perlu dilakukan pendalaman apakah pembeli, berwenang mengajukan aanmaning agar dapat menguasai tanah dan bangunan yang telah dibelinya. Untuk mendalaminya, dilakukan penelitian yuridis normatif atas ketentuan aanmaning dan ketentuan eksekusi. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa pembeli tidak berwenang mengajukan aanmaning untuk melindungi haknya dengan eksekusi. Karena eksekusi hanya didasarkan pada keberadaan putusan pengadilan yang bersifat condemnatoir atau dengan suatu grosse akta yang mendasari hubungan hukum para pihak. Pengadilan telah keliru mengabulkan permohonan aanmaning dengan penetapan No. 01/Pen.Pdt/Aanm.Eks.HT/2015/PN.Dpk.

Kata kunci: aanmaning, kewenangan eksekusi, grosse akta, akta jual beli.

* Received: December 05, 2020, Revision: December 15, 2020, Published: January 23, 2021.

¹Sufiarina, Dosen Tetap Fakultas Hukum Universitas Tama Jagakarsa, email; sufiarina01@gmail.com

² Herman Sudrajat, advokat, email; manzat1609@yahoo.co.id

³ Widiya N. Rosary, Dosen Tetap Fakultas Hukum Universitas Bengkulu, email; widiyanrosari7975@gmail.com

A. PENDAHULUAN

Negara hukum Indonesia⁴ dengan sistem hukum yang bercorak *Civil Law*. Dengan sumber hukum utama berupa peraturan perundang-undangan. Sistem hukum *Civil Law* mengenal banyak pembedangan hukum. Salah satu pembedangan adalah hukum privat (perdata) yang menitikberatkan pada aturan tentang kepentingan perseorangan secara individual. Pembedangan hukum mengenal pula perbedaan hukum materil dan hukum formil. Terkait hukum perdata, dikenal pula hukum materil dengan muatan aturan berupa pemberian hak dan aturan yang membebani dengan kewajiban dan menerbitkan akibat hukum. Hak dan kewajiban sebagai hubungan hukum berupa hak perseorangan, atau hubungan antara subjek hukum dengan benda (hak kebendaan).

Untuk menjamin terpenuhinya ketertiban masyarakat, bila terjadi pelanggaran hukum perdata materil, maka atas pelanggaran itu perlu dipulihkan melalui hukum perdata formil. Pemulihan dilaksanakan melalui upaya nonlitigasi, sedangkan upaya litigasi diharapkan sebagai upaya terakhir (*ultimum remedium*). Berarti hukum formil diperuntukkan guna jaminan ditaatinya hukum materil dengan bantuan hakim di pengadilan. Dengan demikian tugas dan fungsi hukum formil sebagai upaya mempertahankan kaidah hukum materil. Mempertahankan kaidah hukum materil sebagai upaya penegakan hukum atau melindungi hak perseorangan melalui proses beracara di pengadilan. Menurut Bagir Manan,⁵ dalam penegakan hukum kurang diperbincangkan unsur para pelaku hukum. Padahal unsur pelaku sebagai unsur penting dalam penegakan hukum. Pelaku hukum dimaksudkan sebagai pelaku penegakan hukum. Dalam proses penyelesaian sengketa perdata di pengadilan dimaksudkan pelaku penegakan hukum adalah pihak-pihak yang berperkara serta majelis hakim.

Pelanggaran hukum perdata materil berupa pelanggaran hak seseorang. Menurut Lili Rasyidi,⁶ pengertian hak yang banyak diikuti adalah rumusan dari Salmond yang mendefinisikan hak sebagai kepentingan yang diakui dan dilindungi oleh hukum. Hukum Romawi mengadakan perbedaan atas hak *in rem* dan hak *in personam*.⁷ Hak *in rem*, sebagai hak mutlak karena bersifat hak kebendaan sehingga dapat dipertahankan terhadap siapa pun juga. Sedangkan hak *in personam* merupakan hak relatif yang lahir dari suatu perikatan yang hanya dapat dimintakan pemenuhannya dari pihak dengan siapa hubungan hukum itu dilakukan.

Kepentingan seseorang yang terlanggar dapat dipertahankan dengan mengajukan gugatan. Gugatan yang diajukan sebagai tuntutan hak, agar pengadilan memberikan perlindungan berdasarkan hukum. Mekanisme mempertahankan hak juga dikenal dengan pembagian *actiones in rem* yang dapat diajukan terhadap setiap orang,

⁴ Perhatikan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945.

⁵ Baqir Manan, (2005), *Sistem Peradilan Berwibawa (Suatu Pencarian)*, Yogyakarta, FH UII Press, h 2

⁶ Lili Rasyidi, (1993), *Filsafat Hukum, Apakah Hukum itu, Remaja Rosdakarya*, Cetakan ke enam, Bandung, h 66

⁷ Wirjono Prodjodikoro, (2004), *Asas-asas Hukum Perjanjian*, sebagaimana dikutip oleh Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung, Alumni, h. 116.

dan *actiones in personam* yang hanya dapat diajukan terhadap orang-orang tertentu saja.⁸ Yang dimaksud dengan orang tertentu hanyalah terhadap pihak lawan dengan siapa hubungan hukum itu diadakan. Hak *in rem* merupakan hak kongkret, sebagai kewajiban yang harus dihormati atau dihargai oleh setiap orang., sedangkan hak *in personam* merupakan kewajiban yang dikenakan pada orang tertentu saja.⁹ Memenuhi kepentingan pihak lain berarti telah memenuhi kewajiban.

Mempertahankan hukum perdata materil dilakukan dengan cara mengajukan tuntutan hak. Menurut Sudikno Mertokusumo,¹⁰ tuntutan hak dengan tujuan memperoleh didapatnya perlindungan hukum oleh pengadilan untuk mencegah *eigenrichting*. Tindakan *eigenrichting* dilarang oleh hukum meskipun dalam rangka memperjuangkan atau melaksanakan hak. Suatu perkara diajukan ke pengadilan dengan tujuan mendapatkan pemecahan atas permasalahan hukum yang dihadapi. Pemecahan masalah atas penyelesaian sengketa diberikan oleh pengadilan dalam bentuk suatu putusan. Muatan putusan bisa menolak atau mengabulkan tuntutan, baik seluruhnya maupun sebagian.

Salah satu fungsi hakim adalah sebagai pembentuk atau penemu hukum. Dalam arti hakim menerapkan peraturan (*law in the book*) pada putusannya (*law in the action*). Menurut Sudikno Mertokusumo,¹¹ hakim tidak dapat langsung menerapkan peraturan yang ada begitu saja pada peristiwanya. Muatan undang-undang bersifat umum dan abstrak, yang hendak diberikan nafas secara khusus oleh hakim guna diterapkan pada peristiwa kongkret tertentu. Maka ketentuan undang-undang yang hendak diterapkan harus diberikan nafas yang sejiwa dengan peristiwa kongkretnya. Ketentuan undang-undang yang hendak diterapkan harus ditafsirkan sesuai peristiwa yang ada. Barulah kemudian aturan yang sesuai diterapkan setelah diberi penjelasan sehingga ada kesesuaian dengan peristiwanya.

Apabila peristiwa konkret yang diperiksa telah diberikan putusan yang bersifat *condemnatoir*¹², maka berarti bagi tergugat diberikan putusan yang bersifat menghukum. Bila putusan *condemnatoir* telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*), maka keputusan pengadilan itu berarti telah dapat dijalankan secara paksa. Tentu bilamana pihak terhukum tidak bersedia menjalankan putusan secara sukarela. Eksekusi atau pelaksanaan putusan merupakan bagian terpenting dari Hukum Acara Perdata, karena dengan dilaksanakannya isi (diktum) putusan hakim, berarti hak penggugat maupun kewajiban tergugat dalam penyelesaian perkara telah dipenuhi.

⁸ Riduan Syahrani, *ibid*, h. 117

⁹ Lili Rasjidi, *Op-cit*, h. 72

¹⁰ Sudikno Mertokusumo, (1998), *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi Kelima, Yogyakarta, Liberty, h. 2

¹¹ Sudikno Mertokusumo, (1993), *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, h. 12

¹² Putusan *condemnatoir* bersifat menghukum pihak yang kalah agar memenuhi prestasi. Sifat putusan *condemnatoir* mengakui hak penggugat atas tuntutannya. Perhatikan Sudikno Mertokusumo, (1998) *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi Kelima, Yogyakarta, Liberty, h. 192. Perhatikan juga Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, (2002), *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Bandung, Mandar Maju, h. 109.

Putusan pengadilan yang telah bersifat *incracht van gewijsde*, memberi kekuasaan untuk pelaksanaan apa yang dideskripsikan putusan.¹³ Kekuatan eksekutorial dengan berdasarkan frasa “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” sebagai irah-irah yang tertuang di kepala putusan. Di samping putusan pengadilan, dokumen lain yang juga mempunyai frasa yang sama dengan kepala putusan pengadilan adalah grosse akta. Grosse akta merupakan salinan pertama akta. Akta Hak Tanggungan sebagai wujud kesepakatan debitur untuk menjamin pemenuhan hak kreditor dengan hak atas tanah juga mempunyai irah-irah yang sama “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Dengan demikian akta hak tanggungan juga termasuk grosse akta, yang memberikan kekuatan eksekutorial kepada kreditor bilamana debitur ingkar janji dalam pemenuhan kewajibannya.¹⁴

Grosse akta hak tanggungan di bagian kepala akta juga mempunyai irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Dengan demikian hukum juga memberikan kekuasaan eksekutorial pada grosse akta hak tanggungan yang dipegang kreditor. Penggunaan hak eksekutorial bagi kreditor pemegang hak tanggungan berdasarkan grosse akta disyaratkan pada wanprestasinya debitur. Wanprestasi debitur pemberi hak tanggungan, menimbulkan kekuasaan eksekutorial bagi kreditor berdasarkan grosse akta hak tanggungan. Artinya kreditor pemegang grosse akta hak tanggungan dapat melakukan hak eksekusinya bila debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana disepakati. Grosse akta dapat dieksekusi dengan penetapan eksekusi yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri.¹⁵ Bila disederhanakan terdapat dua landasan hukum untuk dapat dilaksanakan tindakan eksekusi yaitu putusan pengadilan yang bersifat *condemnatoir* dan kekuasaan kreditor pemegang grosse akta.

Putusan pengadilan merupakan perikatan yang mengikat bagi para pihak. Dalam hukum acara perdata, pelaksanaan putusan *condemnatoir* diperlukan kesukarelaan dari tergugat sebagai pihak yang dikalahkan. Pihak tergugat diharapkan secara sukarela memenuhi apa yang telah diputuskan pengadilan. Pelaksanaan putusan dengan sukarela artinya tergugat bersedia untuk menjalankan kewajiban yang dibebankan pengadilan.¹⁶ Jika tergugat sebagai pihak yang kalah tidak bersedia menjalankan putusan secara sukarela, dapat diterapkan upaya paksa bahkan dengan bantuan pihak yang berwenang. Intinya tiap putusan *condemnatoir* yang bersifat *incracht van gewijsde* dapat dieksekusi.

Dalam perkara perdata, apa yang diputuskan pengadilan menjadi mengikat bagi pihak penggugat maupun pihak tergugat. Berarti putusan pengadilan hanya berlaku dan mengikat bagi pihak yang dideskripsikan dalam putusan. Suatu keputusan mestinya tidaklah bersifat ilusionir. Sudah seharusnya suatu putusan dapat

¹³ Sudikno, (1998) *Ibid*, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi Kelima, Yogyakarta, Liberty, h. 209

¹⁴ Perhatikan Pasal 224 HIR

¹⁵ M. Khoidin, (2017), *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, cetakan kedua, Surabaya, Laksbang Yustisia, h. 102.

¹⁶ Abdulkadir Muhammad, (2000), *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, h. 197

direalisasikan atau diwujudkan. Akan sia-sia perjuangan penggugat jika hak yang diperjuangkannya yang telah diperiksa, telah dinilai dan dikabulkan oleh pengadilan tetap tidak dapat diraihinya karena tergugat enggan melaksanakan putusan secara sukarela dan tidak tersedia cara lainnya. Bila tergugat enggan melaksanakan putusan secara sukarela, barulah dapat dilakukan tindakan eksekusi. Eksekusi dimaksudkan sebagai pelaksanaan putusan pengadilan secara paksa apabila terhukum tidak mau melaksanakan secara sukarela. Eksekusi atau pelaksanaan paksa suatu putusan pengadilan dimulai dengan tata cara peringatan (*aanmaning*).

Pengadilan Negeri Depok telah mengabulkan permohonan *aanmaning* yang diajukan pembeli atas tanah dan bangunan yang dibelinya dari pemenang lelang melalui akta jual beli. Pemenang lelang menguasai tanah dan bangunan secara yuridis berdasarkan eksekusi grosse akta berupa Sertifikat Hak Tanggungan. Oleh pemenang lelang kemudian tanah dan bangunan dialihkan lagi melalui akta jual beli pada pihak lainnya. Ketika pembeli bermaksud menguasai tanah dan bangunan secara fisik, ternyata pemilik semula (tereksekusi grosse akta Sertifikat Hak Tanggungan), masih tetap menguasai tanah dan bangunan itu.

Agar tidak menjadi tindakan main hakim sendiri (*eigenrechtig*), pihak pembeli berupaya menggunakan bantuan pengadilan. Untuk itu pembeli mengajukan permohonan *aanmaning* pada Ketua Pengadilan Negeri Depok dimana tanah tersebut berada. Permohonan pembeli dikabulkan Ketua Pengadilan dengan menerbitkan Penetapan No. 01/Pen.Pdt/Aanm.Eks.HT/2015/PN. Dpk.

Berdasarkan Pasal 196 HIR, apabila telah lewat waktu 8 (delapan) hari dalam penetapan *aanmaning*, dan termohon tetap tidak mengindahkan teguran *aanmaning* itu, maka terhadap objek yang dimohonkan telah dapat dilakukan tindakan paksa. Tindakan paksa diperlukan untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang ditentukan dalam penetapan *aanmaning*. Untuk itu perlu didalami lebih lanjut apakah pihak pembeli mempunyai kewenangan mengajukan permohonan *aanmaning* guna penguasaan tanah dan bangunan miliknya. Bagaimana ilmu hukum memandang pertimbangan hakim dalam Penetapan No. 01/Pen.Pdt/Aanm.Eks.HT/2015/PN.Dpk. Tujuan penulisan artikel ini untuk menentukan apakah pembeli dengan akta jual beli sebagai bukti peralihan hak, berwenang mengajukan *aanmaning* guna menguasai haknya atas tanah dan bangunan.

B. METODE PENELITIAN

Untuk membahas permasalahan yang diutarakan, didalami dengan kegiatan penelitian yuridis normatif. Pendalaman dilakukan dengan berfokus penggunaan pendekatan perundang-undangan (*statuta approacht*). Pendekatan secara khusus atas ketentuan Pasal, 196, 200, dan 224 HIR dan ketentuan eksekusi riil maupun eksekusi pembayaran sejumlah uang.¹⁷ Dilengkapi juga dengan pendekatan konseptual

¹⁷Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, (2009) *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Rajagrafindo Persada, h. 14

(*conceptual approach*) terhadap landasan pengajuan *aanmaning*, landasan pengajuan tuntutan hak serta risalah lelang dan akta jual beli.

Spesifikasi penelitian merupakan deskriptif analitis dengan mengemukakan fakta-fakta yang mendasari permohonan *aanmaning* yang diajukan serta pertimbangan yang digunakan dalam mengabulkan permohonan dengan suatu penetapan. Tahapan penelitian meliputi penelitian dengan melakukan studi kepustakaan untuk mendapatkan peraturan perundang-undangan terkait *aanmaning* dan eksekusi sebagai bahan hukum primer. Peraturan perundang-undangan sebagai bahan hukum yang mempunyai kekuatan otoritatif, sebagai pendekatan perundang-undangan dengan menggunakan ketentuan Pasal 196, 200 dan 224 HIR serta ketentuan tentang akta jual beli dan risalah lelang dalam hukum pertanahan. Pendekatan konsep dilaksanakan dengan penggunaan bahan hukum sekunder yang ditemukan dalam berbagai literatur terkait, pendapat para pakar, sehubungan konsep eksekusi. Penggunaan bahan hukum sekunder selain literatur berupa buku-buku hukum juga dipergunakan berbagai artikel, baik yang diperoleh melalui media cetak maupun media elektronik.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui data sekunder berupa studi dokumen terhadap landasan teoritis dan pendapat serta tulisan para pakar dalam berbagai literatur pendukung. Terhadap data yang telah terkumpul kemudian dipilih dan dipilah untuk memperkuat data dan kemudian dianalisis dengan ketentuan hukum eksekusi. Analisis juga dilakukan dengan upaya mempertahankan hak melalui gugatan baik dalam bentuk *actiones in rem* maupun *actiones in personam* sebagai dasar mengajukan tuntutan hak berdasarkan risalah lelang dan akta jual beli. Menurut Peter Mahmud Marzuki,¹⁸ pendekatan konseptual beranjak dari pemikiran dan perkembangan doktrin-dalam ilmu hukum. Kemudian bahan hukum yang tersedia dianalisis atas konsep yang dikaji dan dikonstruksikan pada proses Penetapan No. 01/Pen.Pdt/Aanm.Eks.HT/2015/PN. Dpk.

C. HASIL TEMUAN DAN PEMBAHASAN

1. Kewenangan Mengajukan *Aanmaning* dan Eksekusi dalam Hukum Acara Perdata

Menurut Herowati Pusoko,¹⁹ hukum formil memberikan aturan tentang cara mempertahankan hak dengan mengajukan tuntutan berupa gugatan ke pengadilan. Kemudian pengadilan memeriksa serta memutus dengan memberikan putusan. Pelaksanaan putusan merupakan bagian dari hukum acara. Dalam *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) eksekusi diatur dalam Bab Kesepuluh Bagian Kelima dengan judul Pelaksanaan Keputusan Hakim. Dimulai dengan Pasal 195 sampai Pasal 224. Ada sekitar 30 (tiga puluh) pasal yang mengatur tentang pelaksanaan putusan. Dari keseluruhan 30

¹⁸ Peter Mahmud Marzuki, (2007), *Penelitian Hukum*, Cetakan Ketiga, Jakarta, Kencana Prenada Media Grup, h. 95

¹⁹ Herowati Pusoko, (2013) *Dinamika Parate Eksekusi Obyek Hak Tanggungan*, Yogyakarta, Aswaja Pressindo, h. 91.

(tiga puluh) pasal dimaksud, yang efektif berlaku adalah ketentuan Pasal 195 s/d 208 dan Pasal 224 HIR.²⁰ Jika dihitung hanya berkisar sekitar 15 (lima belas) pasal saja.

Lebih lanjut eksekusi berarti sama dengan menjalankan putusan hakim. Selain ketentuan HIR, aturan lain yang mengatur tentang eksekusi ditemukan pada *Vendu Reglement* Stb.1908/No.189²¹. Pengaturan eksekusi juga ditemukan pada Pasal 6, Pasal 20 dan Pasal 21 UU Hak Tanggungan. Eksekusi juga ditemukan pada Pasal 27, Pasal 29 sd Pasal 34 dan UU tentang Jaminan Fidusia. Bicara tentang eksekusi, umumnya terkait pelaksanaan keputusan yang *inkracht van gewijsde*, atau suatu grosse akta dengan titel eksekutorial.²²

Eksekusi hanya dapat dijalankan atas apa yang telah diputuskan pengadilan. Itu pun terbatas pada putusan *condemnatoir* sebagai produk yang telah bersifat *inkracht van gewijsde*. Putusan yang bersifat *inkracht van gewijsde* berupa putusan pengadilan tingkat pertama yang oleh para pihak tidak diajukan upaya hukum berupa banding. Atau putusan pengadilan tingkat banding yang tidak diajukan upaya hukum kasasi serta keputusan Mahkamah Agung berupa kasasi.²³ Produk pengadilan dalam bentuk putusan yang telah *inkracht van gewijsde* mempunyai kandungan muatan dengan penilaian hubungan hukum yang tetap dan pasti di antara mereka. Dengan demikian sudah seharusnya ditaati dan dipatuhi oleh pihak-pihak yang terikat olehnya. Selain mempunyai kekuatan hukum tetap, ditentukan pula hanya putusan *condemnatoir* saja (mengandung unsur memberi hukuman) yang dapat diupayakan tindakan eksekusi. Sedangkan produk pengadilan berupa putusan *constitutif* dan putusan *declaratoir* tidaklah perlu sarana eksekusi untuk pemenuhannya. Untuk lebih jelasnya dapat digunakan pandangan Sudikno Mertokusumo, guna menentukan pelaksanaan putusan yaitu;²⁴

- a. Eksekusi atas produk pengadilan berupa keputusan yang amarnya memberikan penghukuman bagi pihak kalah (tergugat), untuk membayarkan uang. Hukuman ditetapkan berupa perbuatan tergugat untuk menyerahkan pembayaran sejumlah uang tertentu, (Pasal 196 HIR);
- b. Eksekusi atas produk pengadilan berupa keputusan yang diktumnya menghukum tergugat untuk memenuhi tuntutan penggugat dalam bentuk berbuat sesuatu, (Pasal 225 HIR). Tergugat tentu tidak dapat dipaksa terhadap pemenuhan tuntutan berupa perbuatan tertentu. Hanya saja untuk mengamankan kepentingan penggugat yang dimenangkan, penggugat dapat mengantisipasi dengan meminta kepada pengadilan agar kepentingan yang dilalaikan tergugat dikompensasikan dengan sejumlah uang;

²⁰M. Yahya Harahap, (1995) *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, h. 2

²¹ Peraturan Lelang No. 189/1908

²²Herowati Pusoko, Op-cit, h 99

²³<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt50c7fbf57efb8/kapan-jangka-waktu-putusan-perdata-bisa-dieksekusi-dan-apa-dasar-hk-nya-/>, diunduh 12 Maret 2020.

²⁴Sudikno Mertokusumo,(2000), *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi Kelima, Yogyakarta, Liberty, h. 210

- c. Eksekusi riil, yaitu atas produk pengadilan berupa keputusan untuk pemenuhan tuntutan penggugat yang dikabulkan hakim. Tujuan eksekusi riil berupa pelaksanaan perbuatan yang hasilnya akan sama bilamana dilaksanakan tergugat secara sukarela.

Eksekusi menurut M. Yahya Harahap,²⁵ sebagai pelaksanaan atas putusan yang diberikan pengadilan pada tergugat sebagai pihak yang dikalahkan dalam putusan. Tindakan eksekusi merupakan satu kesatuan utuh dan tidak dapat dipisahkan dari pemenuhan tata cara dan tata tertib beracara. Sesungguhnya eksekusi merupakan tindakan hukum guna memenuhi tuntutan penggugat kepada tergugat dengan bantuan pengadilan. Eksekusi perlu dilakukan jika tergugat ternyata enggan untuk menjalankan keputusan dengan sukarela. Bila saja tergugat mau dan berkehendak melaksanakan muatan putusan dengan menjalankannya secara sukarela dengan kemauan sendiri, tentunya perkara yang dituntut penggugat dianggap selesai tanpa perlu melibatkan pengadilan.²⁶

Bila tergugat atau pihak yang dikalahkan tidak bersedia membantu pelaksanaan putusan, maka penggugat dapat melaksanakan putusan dengan dasar Pasal 196 HIR. Upaya dimulai dengan mengajukan permohonan teguran (*aanmaning*). *Aanmaning* merupakan permohonan yang diajukan untuk dapat masuk ke tahapan eksekusi. Eksekusi dilaksanakan karena termohon mengingkari putusan *condemnatoir*, sehingga pemohon diberikan kewenangan untuk melakukan tindakan paksa dengan difasilitasi pengadilan. Bahkan jika diperlukan pemohon dapat meminta bantuan guna menjalankan putusan. Ditentukan bahwa putusan pengadilan mempunyai kekuatan mengikat bagi pihak-pihak terkait, tidak bagi pihak lainnya.

Putusan bersifat *condemnatoir* sebagai perwujudan penerimaan pengadilan atas tuntutan penggugat. Bila petitum yang diajukan penggugat beralasan secara hukum dan diterima pengadilan. Pengadilan memerintahkan tergugat untuk menyerahkan barang, mengosongkan tanah dan atau rumah, dan lainnya yang bersifat menghukum. Begitulah antara lain yang termuat dalam putusan *condemnatoir*.²⁷ Bila tergugat mengabaikan isi putusan, maka penggugat yanguntutannya dikabulkan dapat melakukan tindakan secara paksa. Eksekusi sebagai imbalan bagi penggugat atas keengganan pihak tergugat melaksanakan putusan secara sukarela. Tindakan paksa dilakukan dengan bantuan pengadilan agar tuntutan segera dipenuhi.

Untuk melaksanakan putusan pengadilan secara paksa, ditentukan oleh Pasal 196 HIR harus didahului dengan permohonan *aanmaning* yang ditujukan pada Ketua Pengadilan. Jika permohonan *aanmaning* mempunyai alasan cukup, maka permohonan *aanmaning* akan dikabulkan oleh ketua Pengadilan dengan menerbitkan penetapan. Penetapan bermaksud memberi kesempatan dan peluang bagi pihak yang kalah

²⁵ M. Yahya Harahap, (1995), *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta, PT. Gramedia Pustaka Utama, h. 1

²⁶ Sri Hartini, Setiati Widihastuti, dan Iffah Nurhayati, (2017) *Eksekusi putusan hakim dalam sengketa perdata di Pengadilan Negeri*, Jurnal Civics Volume 14 Nomor 2, Oktober 2017, h. 129.

²⁷ M. Yahya Harahap, (1995) *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta, PT. Gramedia Pustaka Utama, h. 5.

(termohon) agar dalam waktu paling lama 8 (delapan) hari bersedia melaksanakan putusan secara sukarela. Jika dalam waktu 8 (delapan) hari yang diberikan, pihak yang kalah (termohon) tetap tidak melaksanakan putusan, berikutnya barulah dijalankan upaya paksa dalam pelaksanaan putusan.

Pelaksanaan putusan bagi eksekusi riil, berupa penyerahan barang, pengosongan tanah dan rumah, melakukan sesuatu atau menghentikan sesuatu, diperlukan tindakan nyata yang harus dilakukan oleh si terhukum. Jika si terhukum tidak melaksanakan secara sukarela maka dilakukan melalui upaya paksa. Sedangkan eksekusi bagi putusan berupa perbuatan menyerahkan sejumlah uang. Jika tidak dipenuhi dengan sukarela maka eksekusi dilakukan dengan paksa melalui penjualan lelang aset si terhukum, yang mungkin terbit dari putusan membayar sejumlah uang atau dari eksekusi grosse akta bagi kreditornya. Terkait sengketa utang piutang maka bentuk eksekusinya berupa perintah pembayaran uang, adakalanya harta tergugat harus dilakukan tindakan lelang terlebih dahulu. Tindakan lelang dimungkinkan berdasarkan putusan pengadilan atau dengan dasar suatu grosse akta.

Berdasarkan sasaran hukum yang hendak dicapai (*petitum*), maka putusan *condemnatoir* bila diperhatikan dari apa yang dicantumkan dalam putusan terdapat dua bentuk eksekusi yaitu;

1. Isi putusan memerintahkan terhukum melakukan tindakan nyata (eksekusi riil); atau
2. Isi putusan sebagai perintah untuk penyerahan sejumlah uang (eksekusi pembayaran uang).

Selain putusan pengadilan sebagai sumber eksekusi, berdasarkan Pasal 224 HIR eksekusi juga dapat dilakukan dengan landasan grosse akta yang mempunyai kekuatan eksekutorial. Grosse akta dipegang dan dipunyai oleh kreditor terkait dengan sita eksekusi yang dilanjutkan dengan penjualan di depan umum (lelang)²⁸ melalui parate eksekusi. Penjualan lelang dilakukan oleh kantor lelang dengan pembuktian menggunakan risalah lelang. Melalui risalah lelang telah terjadi perbuatan hukum berupa transaksi perpindahan hak objek lelang dari debitur (pemilik semula) kepada pembeli atau pemenang lelang.²⁹ Risalah lelang membuktikan telah terjadi perbuatan hukum pemindahan hak dan telah memenuhi legalitas formal. Dengan demikian pembeli lelang telah berhak dan dapat meminta diserahkannya objek lelang secara fisik serta meminta pula untuk diserahkan akta-akta terkait objek lelang yang telah menjadi haknya. Perolehan haknya dengan label sebagai pemenang lelang. Jika objek lelang adalah hak atas tanah, maka akta lelang selanjutnya didaftarkan kepada Kantor Pertanahan untuk dilakukan balik nama sebagai tindakan penyerahan secara yuridis (*juridische levering*). Sehingga pemenang lelang sepenuhnya berhak untuk menguasai dan menikmati objek lelang yang didapatnya secara lelang. Dengan demikian secara

²⁸Ria Desmawati Rianto, Prija Djatmik, Siti Hamidah, (2017), *Kajian Yuridis Pembatalan Lelang Eksekusi Karena Nilai Limit Rendah*, Jurnal hukum Universitas Brawijaya, Magister Ilmu Hukum Dan Kenotariatan <http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/view/2160/1399>, diunduh 27 Desember 2019.

²⁹ Perhatikan Pasal 34 Peraturan lelang dan Pasal 200 ayat (1) HIR atau Pasal 218 ayat (1) RBg.

formal dan materil telah terjadi peralihan hak kepada pemenang lelang. Secara materil perbuatan pengalihan hak melalui akta lelang dan secara formal adalah penyerahan secara yuridis dengan pendaftaran akta lelang. Keberadaan akta lelang merupakan cerminan secara materil dalam arti penyerahan fisik (*feitelijke levering*), dan secara formal dengan pendaftaran akta lelang untuk penyerahan yuridis (*yuridische levering*) melalui balik nama. Sehingga benda dan hak kebendaan beralih dari debitor selaku tereksekusi kepada pemenang lelang melalui *parate eksekusi*.

Istilah lelang disebutkan juga dalam PP No. 40 Tahun 1996,³⁰ pada Pasal 16 ayat (5), Pasal 34 ayat (5), Pasal 54 ayat (6). Aturan dalam pasal tersebut menentukan bahwa peralihan hak atas tanah yang dilaksanakan melalui mekanisme lelang, harus dibuktikan dengan berita acara lelang atau risalah lelang. Dengan demikian risalah lelang merupakan satu-satunya bukti yang memenuhi identifikasi perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah dan bangunan melalui lelang. Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 secara umum menentukan; "Peralihan hak atas tanah, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah". Dan Pasal 41 secara umum menentukan: "Peralihan hak melalui lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan Risalah Lelang yang dibuat Pejabat Lelang.

Secara konseptual alat bukti berupa berita acara risalah lelang dalam peralihan hak atas tanah dianggap mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT. Peralihan hak melalui lelang yang dapat dibuktikan dengan keberadaan risalah lelang, telah mempunyai kedudukan hukum yang sah dan kuat. Artinya transaksi peralihan hak sudah terjadi dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan untuk proses balik nama sebagai bentuk penyerahannya haknya.

Dengan demikian legalitas risalah lelang dalam penjualan lelang hak atas tanah sama kekuatan yuridisnya dengan akta peralihan hak atas tanah oleh PPAT. Hanya saja sejarah dan latar belakang perolehan hak atas tanah tetap berbeda. Risalah lelang berasal dari eksekusi grosse akta oleh kreditor (*parate eksekusi*), dalam rangka eksekusi jaminan hak atas tanah guna mengambil pelunasan utang debitor. Pasal 224 HIR menentukan grosse akta mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Baik pada grosse akta maupun pada putusan pengadilan sama-sama mempunyai irah-irah demi keadilan berdasarkan ketuhanan yang maha esa, yang mendasari kekuatan eksekutorial.

Pelaksanaan eksekusi pada grosse akta dapat dilakukan secara bersamaan antara eksekusi pembayaran sejumlah uang dengan eksekusi riil untuk penguasaan fisik objek lelang. Sedangkan dalam akta jual beli (AJB) yang dibuat PPAT, merupakan akta otentik sebagai pencerminan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah. Akta jual beli atas tanah yang dibuat oleh PPAT merupakan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Berdasarkan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT

³⁰ Perhatikan PP No. 40 Tahun 1996, tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

kemudian akta tersebut didaftarkan kepada kantor pertanahan untuk mendapatkan proses balik nama sebagai bentuk penyerahan secara yuridis dari penjual kepada pembeli sebagai pihak-pihak dalam akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. Akta jual beli atas tanah membuktikan telah terjadi perbuatan hukum peralihan hak atas tanah karena jual beli. Akta PPAT tidak mempunyai nilai sebagai grosse akta yang dapat dieksekusi. Tetapi AJB yang dibuat PPAT hanya dalam kapasitas membuktikan telah terjadi peralihan hak atas tanah agar dapat didaftarkan peralihan hak dari penjual kepada pembeli melalui balik nama di kantor pertanahan dan tidak menimbulkan hak eksekusi.

Terkait dengan penjualan lelang, muatan Pasal 200 ayat (11) HIR secara umum menentukan; “jika pihak tereksekusi enggan menyerahkan barang tidak bergerak, Ketua Pengadilan mengeluarkan perintah, supaya dengan bantuan Panitera memerintahkan tereksekusi meninggalkan barang, jika perlu dengan bantuan polisi.”

Menurut Yahya Harahap³¹ dalam penjualan dengan lelang kemungkinan dapat terjadi secara bersamaan antara eksekusi penjualan lelang dengan eksekusi riil. Artinya pada eksekusi berupa pembayaran sejumlah uang kemungkinan besar harus disempurnakan dengan eksekusi riil berupa perintah pengosongan yang tentu mengikat bagi tereksekusi dan pemenang lelang. Muatan Pasal 200 ayat (11) HIR terkandung asas bahwa eksekusi riil dalam penjualan lelang sebagai satu kesatuan utuh dan tidak terpisah dalam pelaksanaan eksekusi pembayaran sejumlah uang. Persamaan *moment* ini terjadi bila yang dieksekusi merupakan benda tidak bergerak. Asas ini tertuang dalam frasa “tereksekusi tidak mau atau enggan meninggalkan barang yang dijual lelang, Ketua Pengadilan mengeluarkan surat perintah agar barang tersebut dikosongkan”. Dalam ketentuan ini kepentingan pembeli lelang dilindungi oleh hukum dalam hal penguasaan objek lelang baik secara yuridis maupun fisik. Bahwa bagi pembeli lelang agar dapat menguasai secara yuridis ataupun secara fisik sudah langsung mendapatkan perlindungan untuk minta pengosongan pada ketua Pengadilan berdasarkan risalah lelang, tanpa diperlukan lagi mengajukan gugatan. Artinya khusus bagi pemenang lelang, upaya untuk eksekusi pengosongan dengan landasan risalah lelang melalui parate eksekusi tidak lagi memerlukan suatu putusan pengadilan. Sebagaimana telah ditentukan oleh Pasal 200 ayat (11) HIR. Untuk menguasai objek lelang, pemenang lelang cukup dengan mengajukan permohonan *aanmaning*, agar Ketua Pengadilan mengeluarkan surat perintah pengosongan. Dapat dipahami bahwa ketentuan Pasal 200 HIR ini hanya diberlakukan bagi pemenang lelang atau eksekusi berupa pembayaran sejumlah uang dan tidak bagi pihak lainnya.

Pengaturan eksekusi penjualan lelang berdasarkan Pasal 200 ayat (11) HIR, terdapat asas hukum bahwa penjualan lelang barang yang dieksekusi merupakan satu kesatuan utuh dan sekaligus termasuk perbuatan atau tindakan pengosongan objek lelang. Hal ini karena penjualan lelang sebagai eksekusi atas pembayaran sejumlah uang. Sehingga merupakan satu kesatuan utuh dengan tindakan pengosongan barang yang hendak dijual lelang. Ketentuan hukum acara perdata memberikan kewenangan pada Ketua Pengadilan sebagai pelaksana tindakan mengosongkan objek lelang guna

³¹ M. Yahya Harahap, (1995) *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta, PT. Gramedia Pustaka Utama, h. 182

diserahkan pada pihak pembeli selaku pemenang lelang. Kewenangan Ketua Pengadilan berdasarkan permohonan pemenang lelang apabila tereksekusi selaku debitor yang kena lelang tidak mau mengosongkan dengan sukarela, sehingga merupakan cerminan dari pelaksanaan hak perseorangan (*recht in personam*).

Tindakan lelang untuk pemenuhan prestasi berupa pembayaran sejumlah uang bisa terbit dari putusan yang amarnya berupa membayar sejumlah uang atau dari grosse akta. Grosse akta hanya dipunyai oleh kreditor yang piutangnya dijamin dengan hak kebendaan tertentu berdasarkan undang-undang. Dengan demikian melalui risalah lelang telah terjadi eksekusi objek jaminan berupa perbuatan pengalihan kepemilikan atas objek lelang dari penjual lelang kepada pembeli lelang sekaligus perintah pengosongan objek lelang. Kemudian risalah lelang dan berbagai dokumen terkait didaftarkan pada kantor pertanahan sebagai bentuk penyerahan yuridis dengan mekanisme balik nama.

Adalah benar dengan Akta Jual Beli (AJB) telah dapat dibuktikan terjadinya transaksi jual beli secara legal formal dan materil dari penjual kepada pembeli. Dengan pendaftaran AJB ke Kantor Pertanahan telah pula terjadi penyerahan objek jual beli secara yuridis dari penjual kepada pembeli melalui mekanisme balik nama. Yang telah beralih adalah hak kebendaan atas tanah dan bangunan berupa perbuatan hukum jual beli dari penjual kepada pembeli. Meskipun pihak penjual selaku pemenang lelang, namun hak eksekusi riil berdasarkan risalah lelang tidak ikut beralih pada pembeli, karena merupakan *actiones in personam* si kreditor. Padahal pembeli dengan akta jual beli tidak berkedudukan sebagai kreditor. Pada transaksi jual beli yang beralih adalah hak kebendaan atas tanah. Sedangkan hak eksekusi hanya didasarkan pada putusan *condemnatoir* atau berdasarkan grosse akta, seperti sertifikat hak tanggungan. Pada transaksi jual beli hak atas tanah sekalipun dilakukan di hadapan PPAT tidaklah membawa serta beralihnya kekuatan eksekutorial. Yang beralih melalui jual beli adalah hak kebendaan atas tanah dari si penjual kepada si pembeli.

Sebagaimana disampaikan Yahya Harahap, pada penjualan lelang kemungkinan dapat terjadi secara bersamaan eksekusi penjualan lelang dengan eksekusi riil. Kekuatan eksekusi berdasarkan risalah lelang merupakan hak relatif (*actiones in personam*) yang timbul dari perbuatan lelang yang mengikat debitor dan pembeli lelang. Hanya pemenang lelang secara eksklusif berdasarkan risalah lelang yang dipegangnya berhak menuntut eksekusi riil dengan mohon bantuan kepada pengadilan. Hak menuntut diawali dengan mengajukan *aanmaning* bila debitor tidak mau menyerahkan objek lelang secara sukarela. Adalah betul pembeli mempunyai hak kebendaan (*actiones in rem*) sehingga dapat mempertahankan haknya terhadap siapa pun juga. Hanya saja cara mempertahankan haknya tidak dengan cara melakukan *aanmaning*. Pembeli tidak mempunyai hak dan tidak berwenang untuk menuntut pelaksanaan eksekusi. Adalah keliru tuntutan *aanmaning* yang diajukan oleh pembeli dan sekaligus adalah keliru pengadilan mengabulkan permohonan *aanmaning* atas dasar akta jual beli. Semestinya pembeli memperjuangkan haknya melalui tuntutan hak berupa gugatan *revindicatie* ataupun melalui gugatan perbuatan melanggar hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerduta.

Dengan demikian dapat dikatakan peringatan (*aanmaning*) sebagai pintu masuk atas eksekusi. Eksekusi hanya berdasarkan *grosse akta* atau berdasarkan putusan pengadilan. Tindakan eksekusi haruslah didasarkan pada keberadaan putusan pengadilan yang bersifat *condemnatoir* antara pemohon selaku penggugat yang gugatannya dikabulkan. Pihak termohon adalah tergugat selaku pihak yang dijatuhi hukuman oleh pengadilan. Selain berdasarkan keberadaan putusan pengadilan, *aanmaning* juga dapat didasarkan atas *grosse akta* yang melahirkan risalah lelang yang digunakan pemenang lelang untuk minta pengosongan objek lelang. Perlunya putusan pengadilan sebagai sumber eksekusi, karena putusan mengikat para pihak dan harus dilaksanakan atau ditaati. Sedangkan risalah lelang diperlukan sebagai dasar *aanmaning* bagi pemenang lelang untuk memenuhi penguasaan secara nyata atas objek lelang yang telah dikuasainya secara yuridis. Dalam penjualan lelang dapat terjadi secara bersamaan eksekusi penjualan lelang dengan eksekusi riil sebagai kewenangan yang hanya dipunyai oleh pemenang lelang.

Dalam penetapan No. 01/Aanm.Pdt/2015/PN.Dpk. pihak pembeli selaku pemohon *aanmaning* tentu tidak mempunyai kewenangan hukum mengajukan eksekusi. Dikarenakan pemohon tidak mempunyai landasan eksekusi baik berupa putusan pengadilan ataupun *grosse akta*. Gangguan oleh pihak lain (termohon) atas hak kebendaannya, seharusnya diupayakan melalui gugatan *revindicatie* hak kebendaan dengan petitum penyerahan kebendaan miliknya. Atau dengan mengajukan gugatan perbuatan melanggar hukum berdasarkan ketentuan pasal 1365 KUHPerdara, karena menguasai tanah dan bangunan yang bukan lagi miliknya.

2. Pertimbangan Pengadilan Menerbitkan Penetapan No. 01/Aanm.Pdt/2015/PN.Dpk.

Putusan dengan muatan perintah menghukum berupa pengosongan dan penyerahan tanah dan bangunan merupakan putusan *condemnatoir* yang berbentuk eksekusi nyata (riil). Tuntutan eksekusi pengosongan hanya dimungkinkan berdasarkan putusan pengadilan.³² Sedangkan eksekusi pembayaran sejumlah uang dapat berdasarkan putusan pengadilan, atau berdasarkan *grosse akta* yang mempunyai nilai disamakan dengan putusan pengadilan berkekuatan tetap. Menurut M. Yahya Harahap eksekusi terhadap *grosse akta* dilaksanakan dalam rangka pembayaran sejumlah uang. *Grosse akta* terkait dengan jaminan Hipotik, Hak Tanggungan, dan jaminan Fidusia, sebagai jaminan kebendaan. Jaminan kebendaan berfungsi mengamankan kepentingan kreditor bilamana debitor ingkar janji. Jaminan kebendaan secara khusus ini ditujukan untuk jaminan pemenuhan utang debitor pada kreditor bila debitor ingkar memenuhi kewajiban sesuai perjanjian.³³

³²M. Yahya Harahap, (1995), *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, h. 22

³³Nur Adi Kumaladewi, (2015) *Eksekusi Kendaraan Bermotor Sebagai Jaminan Fidusia Yang Berada Pada Pihak Ketiga* Jurnal Repertorium, ISSN:2355-2646, Volume II No. 2 Juli - Desember 2015,

Pelaksanaan titel eksekutorial berdasarkan grosse akta, bila debitor tereksekusi tidak mengosongkan objek lelang secara sukarela. Dalam hal ini pemenang lelang dapat melakukan upaya paksa dengan bantuan pengadilan meskipun tanpa melalui gugatan. Tindakan eksekusi grosse akta dengan cara parate eksekusi dipandang lebih dapat memberikan penghematan dari sisi waktu dan biaya bila dibandingkan dengan mekanisme melalui proses pengajuan gugatan. Tentu parate eksekusi ini hanya dimungkinkan atas eksekusi grosse akta, yang umumnya adalah dalam bentuk tindakan eksekusi objek jaminan kebendaan. Secara praktik, tindakan berupa parate eksekusi juga sangat didukung oleh hakim peradilan, sepanjang pokok permasalahan yang dikemukakan jelas merupakan hubungan hukum utang piutang dengan jaminan berdasarkan grosse akta. Pihak kreditor cenderung memanfaatkan pelaksanaan parate eksekusi yang umumnya dikabulkan pengadilan melalui penetapan. Tuntutan eksekusi sebagai tindakan mengamankan piutang dengan mengeksekusi jaminan akibat adanya wanprestasi perjanjian peminjaman uang.³⁴

Eksekusi riil tidak mungkin dilaksanakan terhadap grosse akta secara mandiri. Sebab grosse akta hanya berdasarkan pada hubungan hukum utang piutang yang prestasinya berupa pembayaran sejumlah uang. Terkait eksekusi grosse akta ada peluang kemungkinan terjadi penggabungan eksekusi riil berupa perintah pengosongan dengan pembayaran sejumlah uang. Dengan risalah lelang, dapat dibuktikan telah terjadi perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dari debitor atau pihak lain atas nama debitor pada pihak lain sebagai pembeli dalam lelang.³⁵ Risalah lelang memberikan kewenangan kepada pemenang lelang untuk mengajukan eksekusi riil bila debitor tidak mau menyerahkan objek lelang secara sukarela sebagaimana ditentukan dalam Pasal 200 ayat (11) HIR.

Pertimbangan (*ratio decidendi*) yang digunakan Pengadilan Negeri Depok dalam mengabulkan *aanmaning* dengan Penetapan No. 01/Aanm.Pdt/2015/PN.Dpk. adalah sebagai berikut:

- a. Bahwa terhadap objek yang beralamat di Jl. Bukit Cinere Kav.113D Rt. 022/Rw.06 Gandul Cinere Depok, berdasarkan Risalah Lelang No. 122/2008 tanggal 09 Mei 2008 telah ditunjuk pemenang lelang terhadap objek tersebut yaitu RR. Retno Herningsih selaku kuasa dari PT. Bank CIMB Niaga Tbk;
- b. Bahwa berdasarkan akta jual beli nomor 170/2014 tanggal 23 Oktober 2014 yang dibuat oleh PPAT Magdalia, S.H. telah dilakukan jual beli antara PT. Bank CIMB Niaga Tbk dan Aldi Kusuma, Fiza Yasin dan Zakry Sulisto.

<https://www.neliti.com/publications/213093/eksekusi-kendaraan-bermotor-sebagai-jaminan-fidusia-yang-berada-pada-pihak-ketig>, diunduh 5 Desember 2019

³⁴Anton Suyatno, (2014), *Perlawanan Eksekusi Obyek Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Titel Eksetorial*, Jurnal Hukum dan Peradilan, Vol 3 No. 1. <http://114.129.22.229:8545/index.php/jurnalhukumperadilan/article/view/97/108>, diunduh 22 Desember 2019

³⁵Urip Santoso, (2014), *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas tanah*, cetakan keempat, Jakarta, Kencana Prenada Media Grup, 2014, h. 388

- c. Bahwa surat permohonan pemohon tgl 17 Februari 2015 dengan nomor 048/MRA/II/2015, perihal permohonan eksekusi pengosongan atas tanah di Jalan Bukit Cinere Kav. 113D Rt,022/Rw 06 Gandul Cinere Depok Jawa Barat dari Teguh Putra A. Lubis, S.H. Advokat/Penasihat Hukum pada Milano Rahmah Alliansyah–Attorney At Law. Beralamat di Graha Toedjoeh Empat Jl. Woltermonginsidi No. 15 Kebayoran Baru, Jaksel. Bertindak untuk dan atas nama Aldi Kusuma, Fiza Yasin dan Zakry Sulisto, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Januari 2015 yang mohon kiranya dilaksanakan eksekusi;
- d. Bahwa dengan engganannya Para Termohon Eksekusi melaksanakan sendiri secara sukarela melakukan pengosongan atau menyerahkan objek tersebut maka kiranya sudah tidak diharapkan lagi penyelesaiannya secara sukarela dari yang bersangkutan. Dengan demikian permohonan pemohon perlu dipertimbangkan untuk dilaksanakan.
- e. Bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan sebagaimana dikemukakan di atas kiranya permohonan pemohon adalah beralasan dan berdasarkan hukum, oleh karenanya dapat diterima dan dapat dikabulkan.

Eksekusi pengosongan tanah dan bangunan serta menyerahkannya, merupakan eksekusi riil. Sebagai eksekusi riil haruslah berdasarkan putusan pengadilan yang bersifat *condemnatoir*. Eksekusi riil sebagai tindakan nyata secara langsung berupa mengeluarkan tereksekusi atas penguasaan tanah pada saat bersamaan menyerahkan objek yang dikosongkan pada pemohon (penggugat).

Dengan demikian tentu saja *aanmaning* tidak dapat didasarkan pada AJB, meskipun AJB yang telah didaftarkan sebagai bentuk penyerahan yuridis. AJB tidaklah memberikan kewenangan eksekusi bagi pembeli, tetapi memberikan kewenangan untuk mengajukan tuntutan hak. Semestinya penguasaan secara yuridis dengan bukti sertifikat hak dijadikan dasar gugatan bagi pembeli untuk mengajukan tuntutan hak berupa gugatan *revindicatie* atau gugatan perbuatan melanggar hukum. Hanya putusan *condemnatoir* yang dapat dimintakan *aanmaning* atau eksekusi riil berupa pembayaran sejumlah uang dengan lelang aset yang menimbulkan eksekusi bagi pihak pemenang lelang. Tidak dengan akta jual beli.

Hanya saja ritual beracara dalam pemenuhan hak sebagaimana Pasal 2 ayat (4) UU Kekuasaan kehakiman,³⁶ belum sepenuhnya dapat diwujudkan. Penerapan asas peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan tidak hanya ditujukan terhadap pemeriksaan perkara di depan persidangan saja tetapi semestinya sampai dengan penjatuhan putusan oleh hakim, dan juga meliputi pelaksanaan putusan terhadap pihak yang kalah. Menurut M. Khoidin,³⁷ pelaksanaan putusan harus pula memperhatikan asas sederhana, cepat dan biaya ringan dalam beracara.

Jika pengosongan objek jual beli yang diinginkan pembeli dimulai dengan mengajukan gugatan, tentu memerlukan waktu yang relatif lebih lama dan juga perlu dipersiapkan biaya relatif besar dibandingkan dengan pengajuan *aanmaning*. Diduga

³⁶Pasal 2 ayat (4) UU No. 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan Kehakiman; “Peradilan dilakukan dengan sederhana cepat dan biaya ringan.

³⁷M. Khoidin, (2019), *Hukum Eksekusi Bidang Perdata*, Yogyakarta, Laksbang Justitia, h. 19

kendala penggunaan waktu dan kebutuhan biaya ini yang diakali pihak pembeli dengan cara potong kompas dengan dasar penggunaan AJB dan risalah lelang. Padahal risalah lelang yang dikemukakan dalam permohonan bukan antara pemohon dan termohon *aanmaning*. Risalah lelang yang dijadikan dasar *aanmaning* adalah antara Bank CIMB Niaga Tbk selaku pemenang lelang terhadap nasabah yang wanprestasi memenuhi kewajiban pembayaran hutang. Sehingga jaminannya yang berupa hak tanggungan dilakukan eksekusi melalui penjualan lelang. Penjualan lelang berdasarkan sertifikat hak tanggungan yang merupakan grosse akta. Artinya risalah lelang yang dikemukakan tidak mewakili hubungan hukum antara pemohon dengan termohon *aanmaning*. Adalah keliru dan tidak berdasar Pengadilan Negeri Depok mengabulkan *aanmaning* dengan penetapan No. 01/Aanm.Pdt/Eks.HT/2015/PN.Dpk.

Secara yuridis apa yang dikuasai termohon benarlah bukan lagi miliknya. Hak termohon atas tanah sudah berakhir karena telah dialihkan pada pihak lain secara lelang. Dan oleh pemenang lelang telah dialihkan melalui jual beli pada pihak lainnya. Termohon memang sudah tidak berhak lagi menguasai tanah dan bangunan. Tanah dan bangunan yang dikuasainya bukan miliknya dan pihak yang berhak tidak memberikan izin untuk menempatnya. Tanah dan bangunan yang dikuasai termohon secara yuridis benar adalah milik pemohon yang berhak secara hukum untuk menguasainya berdasarkan Akta Jual Beli dan juga telah dilakukan pendaftaran peralihan haknya. Keberadaan termohon di atas tanah milik pemohon *aanmaning* merupakan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatege daad*). Hukum melarang tindakan main hakim sendiri (*eigenrechting*). Pemilik tidak dibenarkan mengambil barangnya secara langsung dari tangan pencuri secara paksa jika pencuri tidak menyerahkan secara suka rela. Untuk mengambil haknya pemilik seharusnya menempuh jalur yang telah ditentukan oleh hukum. Bagi pembeli sesungguhnya jalur hukum yang seharusnya ditempuh adalah dengan mengajukan gugatan perbuatan melanggar hukum pada pihak yang menguasai tanah dan bangunan tanpa mendapat izin dari pemiliknya jika tidak mau pindah secara sukarela. *Aamaning* yang diajukan pihak pembeli selaku pemohon seharusnya tidak dikabulkan oleh pengadilan. Risalah lelang yang dikemukakan dalam permohonan *aanmaning* bukanlah dalam kapasitas pemohon selaku pemenang lelang.

Secara hukum Pengadilan Negeri Depok telah keliru mengabulkan permohonan *aanmaning* dengan penetapan No. 01/Aanm.Pdt/Eks/HT/2015/PN.Dpk. yang bertujuan menegur termohon untuk segera mengosongkan tanah dan bangunan objek penetapan. Karena secara hukum tidak ada hubungan hukum yang tetap dan pasti antara pemohon dengan termohon, berdasarkan putusan pengadilan yang amarnya menghukum termohon. Dan pemohon *aanmaning* juga bukan selaku pemegang grosse akta yang memberikan kewenangan untuk melakukan eksekusi riil. Risalah lelang yang dikemukakan pemohon bukan dalam kapasitas pemohon selaku pemenang lelang.

D. KESIMPULAN

Pembeli dengan AJB tidak berwenang mengajukan *aanmaning* untuk melakukan eksekusi atas tanah dan bangunan yang sudah dibelinya. *Aanmaning* adalah langkah awal eksekusi, sedangkan eksekusi riil hanya dapat didasarkan atas putusan pengadilan

yang bersifat *condemnatoir* dan berkekuatan hukum. Sedangkan kedudukan selaku pembeli dengan AJB tidaklah memberikan hak eksekusi riil. Pembeli dengan AJB hanya berwenang menuntut tanahnya dengan pendekatan secara kekeluargaan atau dengan mengajukan tuntutan hak berupa gugatan *revindicatie* atau gugatan perbuatan melanggar hukum. Risalah lelang yang ada justru tidak mewakili hubungan hukum pemohon dan termohon.

Penetapan No. 01/Pen.Pdt/Aanm.Eks.HT/2015/PN.Dpk, telah keliru dikabulkan oleh pengadilan. Karena pertimbangan (*ratio decidendi*) yang digunakan adalah AJB dan bukti kepemilikan yang secara hukum tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan eksekusi riil. Eksekusi riil harusnya didasarkan pada suatu putusan pengadilan. Sedangkan risalah lelang yang dimajukan pemohon bukan dalam kapasitas pemohon sebagai pembeli lelang tetapi pihak lainnya. AJB dan sertifikat hak hanya memberikan wewenang pada pembeli untuk menuntut pihak ketiga meninggalkan tanah dan bangunan melalui gugatan tuntutan hak.

Saran

Seharusnya advokat dalam memberikan jasa profesinya kepada klien telah memahami dengan baik dan mengerti hubungan hukum yang ada. Kekeliruan dalam menganalisa hubungan hukum juga menyebabkan terjadinya kekeliruan dalam menempuh jalur hukum yang semestinya ditempuh. Pembeli yang terhalang menguasai tanah dan bangunan berdasarkan AJB, hanya dapat disarankan melakukan tuntutan hak dengan mengajukan gugatan *revindicatie* atau gugatan perbuatan melanggar hukum kepada pihak yang menguasai tanahnya tanpa izin.

Pihak pembeli dalam transaksi tanah hendaknya minta diperjanjikan bahwa penjual akan menjamin pembeli dalam penguasaan fisik dan penguasaan yuridis. Jika saja permohonan *aanmaning* dilakukan oleh pemenang lelang (PT. BANK CIMB Niaga) maka tidak ada kendala secara hukum dalam pelaksanaan eksekusi. Dalam penjualan lelang dapat terjadi secara bersamaan eksekusi penjualan lelang dengan eksekusi riil.

REFERENSI:

- Abdulkadir, Muhammad. (2000). *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Ali, Achmad. (2011). *Menguak Tabir Hukum*, Edisi Kedua, Cetakan Ketiga, Bogor, Ghalia Indonesia.
- Harahap, M. Yahya. (1995). *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang perdata*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama.
- Khoidin, M. (2017). *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, cetakan kedua, Surabaya, Laksbang Yustisia.
- Khoidin, M. (2019). *Hukum Eksekusi Bidang Perdata*, Yogyakarta, Laksbang Justitia.
- Manan, Baqir. (2005). *Sistem Peradilan Berwibawa (Suatu Pencarian)*, Yogyakarta, FH UII Press.
- Marzuki, Peter Mahmud. (2007) *Penelitian Hukum*, Cetakan Ketiga, Jakarta, Kencana Prenada Media Grup.

- Mertokusumo, Sudikno. (1993) *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Mertokusumo, Sudikno. (2000) *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi Kelima, Yogyakarta, Liberty.
- Pusoko, Herowati, (2013). *Dinamika Parate Eksekusi Obyek Hak Tanggungan*, Yogyakarta, Aswaja Pressindo.
- Rasyidi, Lili. (1993). *Filsafat Hukum, Apakah Hukum itu*, Cetakan ke enam, Bandung, Remaja Rosdakarya.
- Santoso, Urip. (2014), *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas tanah*, cetakan keempat, Jakarta, Kencana Prenada Media Grup.
- Soekanto, Soerjono. dan Sri Mamudji. (2009). *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Rajagrafindo Persada.
- Sutantio, Retnowulan. dan Iskandar Oeripkartawinata,(2002) *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Bandung, Mandar Maju.

Artikel;

- Hartini, Sri, Setiati Widiastuti, dan Iffah Nurhayati, (2017) *Eksekusi putusan hakim dalam sengketa perdata di Pengadilan Negeri*, Jurnal Civics Volume 14 Nomor 2, Oktober.
- Kumaladewi, Nur Adi (2015), *Eksekusi Kendaraan Bermotor Sebagai Jaminan Fidusia Yang Berada Pada Pihak Ketiga* Jurnal Repertorium, ISSN:2355-2646, Volume II No. 2 Juli - Desember, <https://www.neliti.com/publications/213093/eksekusi-kendaraan-bermotor-sebagai-jaminan-fidusia-yang-berada-pada-pihak-ketig>, diunduh 5 Desember 2019.
- Rianto, Ria Desmawati, Prija Djatmik, Siti Hamidah, (2017) *Kajian Yuridis Pembatalan Lelang Eksekusi Karena Nilai Limit Rendah*, jurnal hukum Universitas Brawijaya, Magister Ilmu Hukum Dan Kenotariatan 2017 <http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/view/2160/1399>. Kenotariatan 2017 diunduh 27 Desember 2019.
- Suyatno, Anton. (2014), *Perlawanan Eksekusi Obyek Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Titel Eksetorial*, Jurnal Hukum dan Peradilan, Vol 3 No. 1, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt50c7fbf57efb8/kapan-jangka-waktu-putusan-perdata-bisa-dieksekusi-dan-apa-dasar-hk-nya-/>, diunduh 22 Desember 2019.

Peraturan Perundang-undangan

- Peraturan lelang, Staatsblad 1908 nomor 189 tentang *Vendu Reglement*
- Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang jaminan Fidusia
- Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman
- Herzien Inlands Reglement (HIR)* dan *Reglemen Buiten Gewesten (RBg)*
- Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Penetapan Pengadilan Negeri Depok No. 01/
- No.01/Pen.Pdt/Aanm.Eks.HT/2015/PN.Dpk