

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Suatu peraturan hukum yang melibatkan jamak pihak dan mengonstruksi adanya beban ke kewajiban serta perolehan hak secara timbal balik merupakan esensi dari sebuah perjanjian. Subekti mengungkapkan bahwasannya perikatan adalah sebuah kesepakatan kontraktual memberikan basis legal bagi salah satu subjek hukum untuk menuntut pemenuhan prestasi atau klaim tertentu terhadap pihak lawan yang terikat dalam hubungan tersebut.¹ Sesuai dengan yang termuat pada Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut dengan KUHPerdata) yang berbunyi “Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang”.

Perikatan (kontrak atau perjanjian), para pihak dapat membuat kesepakatan untuk menyerahkan sesuatu kepada pihak lain. Mengenai harta milik atau sesuatu yang menjadi subjek tindakan hukum dengan “prestasi”, sesuai dengan yang termuat pada Pasal 1234 KUHPerdata berbunyi “Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”. Sistem hukum perdata mengatur kedudukan perjanjian sebagai sumber kewajiban menuntut kepatuhan mutlak terhadap parameter keabsahan yang tertuang dalam regulasi Pasal 1320 KUHperdata.

¹ Subekti. (2008). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta:Intermasa, Hlm. 81.

Elemen-elemen konstitutif tersebut mencakup manifestasi kehendak yang bebas, kapasitas hukum para pihak, spesifikasi substansi yang menjadi pokok perikatan, serta landasan tujuan yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Tidak sedikit masyarakat di Indonesia masih menggunakan perjanjian informal, contohnya seperti perjanjian dengan objek berupa sertifikat hak milik (untuk selanjutnya disebut dengan SHM), namun hanya dokumen fisik sebagai objek tanpa pemindahan hak atas tanah. Perjanjian semacam itu merupakan bentuk dari perjanjian *innominaat*, yang tidak diatur spesifik, tetapi perjanjian tersebut tetap tunduk dan mengikat para pihak berdasar pada Pasal 1319 KUHPerdara, yakni “Semua perjanjian, baik yang mempunyai suatu nama khusus, maupun yang tidak terkenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum, yang termuat di dalam bab ini dan bab yang lalu”.

Perjanjian *innominaat* sebagai perjanjian tidak bernama merupakan bentuk kesepakatan tidak bernama yang jenisnya terbuka secara luas, sehingga penamaan kontrak tersebut fleksibel mengikuti maksud dan tujuan dari subjek hukum yang membuatnya. Perjanjian ini tidak diatur secara eksplisit di dalam KUHPerdara, tetapi lahirnya di dalam masyarakat didasarkan atas asas kebebasan berkontrak. Terpenuhinya keempat parameter tersebut merupakan prasyarat mutlak agar sebuah kesepakatan memperoleh status legalitas dan memiliki kekuatan memaksa bagi para subjek hukum yang terikat di dalamnya. Keempat syarat tersebut terbagi menjadi dua kategori, yakni aspek pertama berkaitan dengan syarat subjektif mengenai subjek yang mengadakan perjanjian, sementara aspek kedua merupakan syarat

objektif yang menyentuh ranah materiil kontrak, yaitu adanya objek yang jelas serta alasan hukum yang sah.

Konsekuensi batal demi hukum akan menyertai setiap perjanjian yang mengabaikan kriteria objektif, sementara cacat pada unsur subjektif hanya membuka celah bagi pihak-pihak tertentu untuk mengajukan permohonan pembatalan. Perjanjian yang telah memenuhi syarat sah tunduk pada asas *pacta sunt servanda* yang termuat pada Pasal 1338 KUHPerdara, yang menyatakan:²

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Artinya, segala bentuk perbuatan hukum pada dasarnya menciptakan konsekuensi. Sejalan dengan apa yang dikatakan oleh Sudikno bahwa perjanjian merupakan suatu hubungan hukum yang menghasilkan konsekuensi hukum antara dua pihak atau lebih.³ Kesepakatan yang melibatkan penyerahan benda tertentu, khususnya SHM atas tanah, prestasi yang wajib terpenuhi, yakni prestasi untuk “memberikan sesuatu” sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1234 KUHPerdara. Pemenuhan prestasi ini menjadi inti dari pelaksanaan perjanjian oleh para pihak yang terikat di dalamnya.

Praktik hukum memperlihatkan tingginya risiko kegagalan pemenuhan prestasi dalam sebuah perjanjian sebagaimana mestinya, di mana diakibatkan oleh tidak terpenuhinya kesepakatan atau prestasi oleh suatu pihak yang terlibat dalam

² Syamsiah, D., Bao, R. M. B., & Yuliana, N. F. (2023). Dasar Penerapan Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Perjanjian. *Jurnal Hukum Das Sollen*, Vol. 9, No. 2. Hlm. 840-845.

³ Sudikno Mertokusumo. (1985). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Libert. Hlm.19-20.

perjanjian, dalam konteks ini disebut wanprestasi. Konteks tidak memenuhi prestasi dalam suatu perjanjian pada prakteknya meliputi 2 (dua) hal yakni :

- 1) Saat prestasi yang wajib dipenuhi dalam perjanjian tersebut, tidak terpenuhi sama sekali, di mana secara jelas dapat dilihat sudah terjadi wanprestasi di dalamnya; dan
- 2) Saat prestasinya hanya dipenuhi sebagian oleh satu diantara pihak. Poin ketika satu diantara pihak hanya memenuhi prestasinya sebagian maka perlu dikaji terlebih dahulu sesuai kasus posisi apakah memenuhi unsur sebagai suatu tindakan wanprestasi atau bukan, karena pada poin ini sangat *caseable* sehingga dilakukannya kajian pada poin ini menjadi sangat penting untuk melihat terangnya wanprestasi didalamnya.

Suatu perjanjian didapati cedera janji dengan tidak terpenuhi suatu prestasi secara penuh, maka akan memicu suatu permasalahan yang mengakibatkan adanya ketidakpastian bagi pihak yang dirugikan haknya. Perselisihan dapat diselesaikan melalui jalan damai dengan bermusyawarah, namun juga adakalanya para pihak yang berselisih tidak menemukan titik terang dan tidak tercapai suatu penyelesaian. Lembaga berwenang dibutuhkan untuk dapat menyelesaikan masalah tersebut, yakni melalui pengadilan. Serangkaian pemeriksaan hukum pada persidangan akan sampai pada lahirnya suatu ketetapan hukum berupa sebuah putusan yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim.

Pembacaan putusan belum cukup menyelesaikan persoalan, karena putusan tidak cukup hanya tertulis di atas kertas, namun harus dapat dilaksanakan atau dalam hal ini adalah eksekusi. Eksekusi sebuah putusan pada pengadilan sering

berhadapan dengan banyak kendala, salah satunya atas faktor objek perkara yang berada pada pihak lain yang berada di luar gugatan. Wanprestasi atas objek berupa sertifikat tanah. Permasalahan konkret mengenai kompleksitas pelaksanaan putusan wanprestasi penyerahan sertifikat terdapat dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri Kota Madiun yang kemudian dilanjutkan pada Pengadilan Tinggi Surabaya.

Perkara ini didasari pada gugatan yang diajukan oleh Sunarti (Penggugat I), Yudhi Dwi Anggoro (Penggugat II), dan Danny Tri Cahyono (Penggugat III) selaku keluarga dari almarhum Winarko terhadap Katiyem (Tergugat). Pokok perkara dalam gugatan tersebut adalah adanya wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat karena tidak menyerahkan SHM Nomor 1859 sesuai dengan Surat Perjanjian yang dibuat pada Tanggal 25 Desember 2009. Tergugat telah berjanji untuk menyerahkan sertifikat dimaksud kepada Winarko pada bulan Agustus Tahun 2010, namun hingga Winarko meninggal dunia dan gugatan diajukan, kewajiban tersebut tidak pernah dipenuhi oleh Tergugat.

Para Penggugat mendalilkan bahwa mereka sebagai istri dan anak-anak dari Winarko yang telah meninggal dunia pada tanggal 1 April 2023, berhak untuk menuntut pemenuhan kewajiban yang belum dilaksanakan oleh Tergugat kepada Winarko. Perjanjian yang menjadi dasar gugatan dalam perkara ini merupakan perjanjian di bawah tangan yang substansinya adalah kewajiban untuk menyerahkan sertifikat secara fisik, bukan perjanjian yang menciptakan peralihan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 37 PP No. 24 Th. 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mensyaratkan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut sebagai PPAT). Putusan yang menghukum penyerahan

sertifikat menurut hukum mengalami suatu ketidakpastian dikarenakan penyerahan sertifikat ini kemudian tidak diikuti dengan hak kebendaannya. Pengadilan Negeri Madiun melalui Putusan No. 2/Pdt.G/2025/PN Mad tanggal 19 Mei 2025 menerima sebagian dari petitum Para Penggugat dengan menegaskan terjadinya wanprestasi oleh Tergugat, sekaligus mewajibkan Tergugat guna menyerahkan SHM No. 1859 Kelurahan Taman kepada Para Penggugat.

Upaya hukum pada tingkat banding diajukan oleh Tergugat ke Pengadilan Tinggi Surabaya guna menanggapi hasil putusan yang telah dijatuhkan. Memori banding memuat keterangan Tergugat yang mengemukakan berbagai keberatan, antara lain bahwa perjanjian tanggal 25 Desember 2009 tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian, objek perjanjian tidak jelas, dan penyerahan sertifikat tanpa adanya dasar peralihan hak yang sah akan mengakibatkan sertifikat tersebut tidak memiliki fungsi dan tujuan yang jelas menurut hukum. Pengadilan Tinggi Surabaya melalui Putusan Nomor 470/PDT/2025/PT SBY tanggal 9 Juli 2025 menguatkan putusan Pengadilan Negeri Madiun, dengan berpendapat bahwa dasar pertimbangan hukum yang digunakan oleh pengadilan tingkat pertama sudah tepat sehingga patut untuk dipertahankan, baik dalam eksepsi maupun pokok perkara.

Dikuatkannya putusan di tingkat banding, menjadikan putusan yang memerintahkan penyerahan sertifikat tersebut telah melalui pemeriksaan di dua tingkat peradilan. Upaya untuk menghadapi kendala tersebut memerlukan kajian mendalam guna mengidentifikasi mekanisme hukum pelaksanaan eksekusi yang dapat dilakukan. Permasalahan yang telah diuraikan tersebut menjadi dasar bagi penulis dalam menyusun penelitian dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS**

**EKSEKUSI SERTIFIKAT HAK MILIK AKIBAT DARI WANPRESTASI
(Studi Putusan Nomor 2/Pdt.G/2025/PN Mad Jo. Nomor 470/PDT/2025/PT
SBY)”.**

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana pertimbangan hukum Hakim dalam memutus perkara wanprestasi penyerahan sertifikat pada Putusan Nomor 2/Pdt.G/2025/PN Mad jo. Putusan Nomor 470/PDT/2025/PT SBY?
2. Bagaimana Eksekusi yang bisa dilakukan oleh pihak penggugat pada perkara wanprestasi Putusan Nomor 2/Pdt.G/2025/PN Mad jo. Putusan Nomor 470/PDT/2025/PT SBY?

1.3 Tujuan Penelitian

Ditinjau dari rumusan masalah yang telah diuraikan, tujuan dari penelitian ini, yaitu:

1. Untuk menganalisis pertimbangan Hakim dalam memutus perkara wanprestasi penyerahan sertifikat pada Putusan Nomor 2/Pdt.G/2025/PN Mad jo. Putusan Nomor 470/PDT/2025/PT SBY, khususnya terkait penilaian kekuatan pembuktian perjanjian di bawah tangan dan penerapan ketentuan hukum acara perdata terkait eksekusi sebagai upaya dalam pemenuhan prestasi akibat wanprestasi.
2. Untuk menganalisis mekanisme eksekusi yang dapat dilakukan oleh Para Penggugat berdasarkan ketentuan Hukum Acara Perdata, terlebih pada putusan dijumpai kendala yang membuat potensi putusan dalam perkara terhambat dan menjadi *non-executable*.

1.4 Manfaat Penelitian

a. Manfaat Akademis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman teoritis tentang tanggung jawab hukum perdata terkait eksekusi putusan yang menghukum tergugat atas penyerahan objek sebagai pemenuhan prestasi atas perjanjian yang dibuat namun terhambat akibat objek perkara yakni SHM terikat pihak ketiga yang tidak masuk dalam gugatan dalam kasus wanprestasi. Temuan dari penelitian ini dapat menjelaskan mekanisme hukum yang dapat ditempuh sebagai solusi pada putusan yang tidak dapat dijalankan (*non-executable*) dan menjadi materi perbandingan bagi peneliti lain yang ingin meneliti topik serupa pada konteks hukum acara perdata.

b. Manfaat Praktis

1. Penelitian ini diharapkan mampu memperkaya wawasan akademis bagi mahasiswa, terutama yang berasal dari fakultas hukum, sebagai bahan bacaan pelengkap untuk mengurangi permasalahan putusan yang tidak dapat dilaksanakan terkait eksekusi objek perkaranya dalam kasus wanprestasi.
2. Penelitian ini merupakan syarat kelulusan program sarjana (S-1) Hukum di Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur, Surabaya.

1.5 Keaslian Penelitian

Judul penelitian yang akan dikaji oleh penulis yakni “TINJAUAN YURIDIS EKSEKUSI SERTIFIKAT HAK MILIK AKIBAT DARI WANPRESTASI (Studi Putusan Nomor 2/Pdt.G/2025/PN Mad Jo. Nomor 470/PDT/2025/PT SBY)”, yang dilakukan dengan tujuan guna melakukan pengkajian terhadap dasar pemikiran

majelis hakim saat menjatuhkan putusan pada sengketa ingkar janji (wanprestasi) atas penyerahan sertifikat serta mekanisme hukum pelaksanaan eksekusi yang dapat ditempuh berdasarkan ketentuan Hukum Acara Perdata. Karya tulis ilmiah berupa skripsi ini sepenuhnya adalah wujud nyata dari gagasan serta hasil karya orisinal penulis pribadi. Seluruh pembahasannya telah dirangkai secara saksama melalui proses penelusuran dan kajian hukum yang komprehensif, serta dapat dipastikan terbebas dari segala bentuk tindakan plagiarisme.

Terdapat serangkaian penelitian lain yang juga menaruh perhatian khusus pada kedudukan serta bobot yuridis eksekusi sebagai pemenuhan hak yang dijatuhkan hakim, utamanya dalam pusaran kasus-kasus ingkar janji yang bermula dari suatu perjanjian penyerahan SHM sebagai objek kajian, antara lain:

No.	Judul Penelitian	Rumusan Masalah	Persamaan	Perbedaan
1.	“Proses Penyelesaian Perkara Wanprestasi Atas Sengketa Balik Nama Dalam Jual Beli” Oleh Arini Aulia Nisa dalam skripsi Program Studi Strata 1 di Universitas Muhammadiyah Surakarta, pada tahun 2021.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana hakim dalam menentukan pembuktian perkara wanprestasi atas sengketa balik nama dalam jual beli tanah. 2. Bagaimana akibat hukum setelah hakim memutus perkara wanprestasi atas sengketa balik nama dalam jual beli tanah. 	Sama-sama mengkaji perkara wanprestasi yang objek sengketaanya berupa sertifikat hak milik atas tanah dalam lingkup hukum perdata materiil dengan menganalisis pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan atas perkara wanprestasi dan menjadikan putusan pengadilan sebagai objek kajian utama dengan	Penelitian terdahulu berfokus pada wanprestasi atas balik nama dalam jual beli tanah yang mana sertifikat sebagai prestasi masuk dalam sengketa kepemilikan hak , sehingga putusan mengarah pada proses administrasi peralihan hak, sedangkan pada penelitian ini wanprestasi terjadi atas perjanjian di bawah tangan yang dilakukan Para Pihak dan pada perjanjian penyerahan sertifikat tanah

No.	Judul Penelitian	Rumusan Masalah	Persamaan	Perbedaan
			<p>menggunakan jenis penelitian hukum normatif berbahan hukum primer berupa putusan pengadilan dan peraturan perundang-undangan.</p>	<p>tersebut tidak termasuk pada permasalahan peralihan hak, sehingga putusan hanya memerintahkan penyerahan sertifikat secara fisik namun tidak dengan hak kebendaan atas bangunan tersebut.</p>
2.	<p>“Upaya Hukum Pasca Putusan Perkara Wanprestasi Menghukum Tergugat Untuk Menyerahkan Jaminan Secara Sukarela” Oleh Penta Peturun Dalam Jurnal Muhammadiyah <i>Law Review</i>, Pada Tahun 2018.</p>	<p>Bagaimana langkah hukum lanjutan agar hak Penggugat terjamin karena putusan Hakim hanya berbunyi “menyerahkan secara sukarela”, dan bagaimana kepastian hukum bagi Penggugat dalam kondisi tersebut.</p>	<p>Sama-sama membahas upaya hukum pelaksanaan putusan wanprestasi yang memerintah-kan penyerahan objek tertentu (sertifikat hak milik).</p>	<p>Penelitian terdahulu mengkaji putusan <i>verstek</i> dengan amar “penyerahan secara sukarela” yang memerlukan mekanisme eksekusi paksa, dengan objek perkaranya yakni penyerahan sertifikat sebagai jaminan dalam perjanjian utang piutang, sedangkan penelitian ini mengkaji putusan pertama yang telah dikuatkan di tingkat banding, dengan menganalisis hambatan struktural dalam eksekusi (adanya potensi <i>derden verzet</i> berdasarkan Pasal 195(6) HIR, penolakan <i>dwangsom</i>, serta implikasi objek prestasi yang dijaminan di</p>

No.	Judul Penelitian	Rumusan Masalah	Persamaan	Perbedaan
				<p>pihak luar) yang tidak terdapat dalam literatur terdahulu, serta menawarkan alternatif eksekusi pengganti melalui ketentuan Pasal 225 HIR dengan pembayaran. Dengan fokus objek perkaranya yakni perjanjian di bawah tangan secara suka rela yang ditanda tangani para pihak yang menyerahkan hanya sebatas sertifikat hak milik tanpa mencantumkan hak kebendaanya.</p>
3.	<p>“Hambatan Dalam Eksekusi Perkara Perdata” Oleh Ralang Hartati dan Syafrida Dalam Adil Jurnal Hukum, Pada Tahun 2021.</p>	<p>Apa saja faktor penghambat pelaksanaan eksekusi putusan perdata dan bagaimana upaya hukum yang harus ditempuh agar pihak yang memenangkan perkara tidak mengalami “menang hampa” atau hanya menang di atas kertas.</p>	<p>Sama-sama membahas pelaksanaan putusan pengadilan dalam perkara perdata.</p>	<p>Penelitian terdahulu memberikan inventarisasi hambatan eksekusi secara umum (objek tidak jelas, perlawanan fisik, dll.), sedangkan penelitian ini berfokus pada analisis yuridis terhadap pertimbangan Hakim dalam memutuskan wanprestasi penyerahan sertifikat dan mekanisme eksekusi yang dapat ditempuh Penggugat berdasarkan</p>

No.	Judul Penelitian	Rumusan Masalah	Persamaan	Perbedaan
				ketentuan Pasal 225 HIR, dengan studi kasus pada putusan tingkat pertama dan Tingkat banding (PN dan PT).

Tabel 1. 1 Keaslian Penelitian
Sumber: Skripsi, diolah sendiri

1.6 Tinjauan Pustaka

1.6.1 Tinjauan Umum Perjanjian

1.6.1.1 Pengertian Perjanjian

Konstruksi hukum mengenai perjanjian, sebagaimana didefinisikan dengan merujuk pada Pasal 1313 KUHPerdara yang setara dengan istilah *overeenkomst* yang berasal dari Belanda dan juga *agreement* yang berasal dari Inggris. Perjanjian ialah satu tindakan hukum yang melahirkan hubungan mengikat antara para pihak, yakni pada saat satu atau lebih subjek hukum secara sadar mengikatkan dirinya untuk memikul tanggung jawab terhadap pihak lainnya yang melibatkan satu dengan lainnya. Kondisi ini menunjukkan adanya keinginan untuk menciptakan hubungan hukum yang memiliki daya ikat, sehingga menimbulkan konsekuensi hukum. Sejalan oleh hal tersebut, dalam praktiknya suatu perjanjian akan menciptakan hubungan hak dan kewajiban yang mengikat pihak yang menyetujuinya.⁴ Para ahli mendefinisikan perjanjian sebagai berikut :

⁴ Ratna Artha Windari. (2014). *Hukum perjanjian*. Yogyakarta: Graha Ilmu. Hlm. 2.

1. Yahya Harahap berpendapat, kesepakatan pada perjanjian atau ikatan hukum (*verbinten*) merupakan hubungan hukum dalam antara dua pihak atau lebih yang menyerahkan kewenangan dengan maksud agar tercipta legalitas bagi suatu pihak dalam meminta pemenuhan kesepakatan, sekaligus mengikat pihak secara yuridis untuk menjalankan kewajiban itu;⁵
2. Subekti berpendapat, suatu perjanjian merupakan peristiwa penyerahan janji dari satu pihak kepada pihak lain secara dua arah untuk merealisasikan suatu hal dan menyelesaikannya karena kegiatan ini menanggung beban kewajiban bersama;⁶
3. Abdul Kadir Muhammad berpendapat, Di dalam ranah hukum privat, perjanjian dipahami sebagai suatu persetujuan antara dua atau lebih dari subjek hukum yang sama-sama melibatkan diri mewujudkan prestasi tertentu dalam ranah hukum privat.⁷

1.6.1.2 Syarat Sah Perjanjian

Syarat sah perjanjian merupakan prasyarat absolut yang menjadi landasan agar sebuah perikatan berstatus sah pada mata hukum dan menimbulkan keterikatan. Apabila syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian menjadi tidak valid atau cacat hukum. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, syarat sahnya perjanjian terdiri atas:

⁵ M. Yahya Harahap. (1986). *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni. Hlm. 6.

⁶ Subekti, *op. cit.* Hlm. 1.

⁷ Abdulkadir Muhammad. (1990). *Hukum perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti. Hlm. 78.

1. Para pihak yang terikat dalam kesepakatan

Kesepakatan atau persetujuan para pihak adalah dengan adanya kesamaan kehendak terhadap isi pokok kesepakatan yang diinginkan oleh kedua belah pihak. Persetujuan atas kesepakatan yang dimaksud telah mencapai tahap final dan tidak lagi dalam proses perundingan. Sebelum persetujuan terbentuk, para pihak biasanya melakukan perundingan dengan saling mengemukakan keinginan dan persyaratan terkait objek perjanjian, sehingga tercapai kesepakatan yang disetujui Bersama.

Kesepakatan para pihak pada hakikatnya bersifat bebas, yaitu terbentuk terlepas dari adanya intervensi dan paksaan dari salah satu pihak lain, serta dilandasi oleh kemauan sukarela masing-masing pihak. Selain itu, itikad baik harus menjadi dasar dari keinginan Bersama para pihak, artinya persesuaian dimaksud tidak didasarkan atas adanya kekeliruan pemahaman maupun perbuatan fraud atau penipuan dari pihak manapun;

2. Kecakapan pihak dalam perjanjian atau *capacity*

Kecakapan memiliki komponen penting, dikarenakan menjadi syarat dalam kemampuan untuk bertindak, yang secara esensial mempertunjukkan kemampuan individu dalam melakukan perbuatan-perbuatan yang akan menghasilkan akibat hukum. Perbuatan hukum diartikan sebagai setiap tindakan konkret yang akan menimbulkan implikasi dan konsekuensi

yuridis bagi pihak pelakunya. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum dimiliki oleh seseorang apabila orang tersebut telah memasuki fase kedewasaan, dibuktikan dengan pencapaian usia minimal 21 tahun, atau secara alternatif telah memiliki status perkawinan meskipun masih di bawah usia 21 tahun. Sebaliknya, golongan subjek hukum yang tidak diberikan kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum adalah sebagai berikut:⁸

- a. Subjek hukum (pihak dalam perjanjian) yang masih berada di bawah ambang batas usia kedewasaan;
- b. Pihak dengan keadaan terikat pengampuan; dan
- c. Pihak dengan kategori perempuan dalam kondisi khusus yang telah ditentukan oleh ketentuan perundang-undangan, serta secara keseluruhan semua pihak yang terhadapnya telah diberikan pembatasan hukum berupa larangan untuk melakukan perjanjian-perjanjian tertentu (yang mana pada ketentuan tersebut telah dicabut kewenangannya melalui Surat Edaran yang dikeluarkan oleh Mahkamah Agung).

Konsekuensi hukum yang timbul atas ketidakcakapan pihak dalam melakukan perbuatan hukum seperti mengadakan perjanjian adalah dimungkinkannya terjadi suatu pembatalan melalui pengajuan permohonan kepada Pengadilan. Apabila

⁸ R. Subekti., & R. Tjitrosudibio. (2006). *Kitab undang-undang hukum perdata* (Cet. ke-37). Jakarta: Pradnya Paramita. Hlm. 341.

permohonan pembatalan perjanjian tidak diajukan oleh pihak yang berhak, maka perjanjian akan tetap efektif dan memiliki daya mengikat terhadap semua pihak yang mengadakan perjanjian tersebut.

3. Hal tertentu (objek)

Hal tertentu yang dimaksudkan ialah muatan perjanjian yang disepakati dan mencakup suatu objek, yang dikenal sebagai prestasi sekaligus menjadi objek perjanjian. Penting untuk memastikan bahwa hak dan kewajiban para pihak terpenuhi dengan memberikan uraian yang jelas tentang objek perjanjian. Bilamana isi perjanjian tidak menguraikan objek perjanjian sebagai prestasi sehingga menyulitkan karena adanya ketidakjelasan, maka perjanjian tersebut akan dibatalkan.

4. Sebab halal sebagai syarat sah dalam perjanjian (*causa*)

Causa atau kausa pada konteks hukum perjanjian berfungsi untuk mendorong dan memotivasi seseorang untuk bertindak dalam membuat suatu perjanjian dan menjalankan perjanjian tersebut dengan pihak lainnya. Sesuai dengan KUHPerdara Pasal 1335 disebutkan bahwa “suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”, kemudian berkaitan dengan syarat sebab yang halal, Pasal 1336 KUHPerdara memuat yakni “jika tidak dinyatakan suatu sebab, tetapi ada

sebab yang halal, ataupun jika ada suatu sebab lain, dari pada yang dinyatakan, perjanjiannya namun demikian adalah sah". Pasal 1337 KUHPerdara hanya mengizinkan tindakan-tindakan yang tidak dilarang norma-norma perundang-undangan yang berlaku, tidak melanggar prinsip-prinsip kesusilaan dan moral hukum, serta tidak menimbulkan gangguan atau pelanggaran terhadap tatanan ketertiban umum yang harus dijaga oleh negara dan masyarakat.⁹

1.6.1.3 Asas-Asas Perjanjian

Asas mendasar yang bersinggungan dengan suatu kontrak sering kali ditemukan dalam KUHPerdara yang merumuskan ketentuan hukum mengenai perjanjian, terutama dalam Buku III yang secara khusus mengatur perikatan. Melihat secara prinsip-prinsip hukum yang melekat pada perjanjian berfungsi sebagai panduan dan referensi normatif untuk mengarahkan bagaimana sebuah perjanjian harus dikonstruksi, dibentuk, dan dilaksanakan dengan cara yang sah menurut hukum, sekaligus sejalan dengan maksud dan tujuan substansial yang menjadi hasil persetujuan dan kehendak bersama dari para pihak yang terikat di dalam kontrak tersebut.¹⁰ Asas-asas ini memegang peranan penting dalam memastikan selain aspek legalitasnya telah terpenuhi, yaitu

⁹ Subekti, *op. cit.* Hlm. 342.

¹⁰ Santy, F. W., Meisha, A. H., Nilam, C. L., & Riki, G. S. (2025). Asas-Asas Utama dalam Perjanjian : Perspektif Hukum Perdata Indonesia. *Konstitusi: Jurnal Hukum, Administrasi Publik, dan Ilmu Komunikasi*, Vol. 2, No. 1. Hlm. 294.

kesepakatan juga menjaga agar posisi semua pihak tetap seimbang. Berikut adalah beberapa asas-asas utama yang menjadi bagian dari hukum perdata Indonesia terkait dengan perjanjian yang meliputi:

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Prinsip dalam kebebasan berkontrak memungkinkan setiap individu untuk membuat perjanjian. Pihak yang terlibat dalam perjanjian diperbolehkan untuk menetapkan peraturan mereka sendiri dan dapat membuat ketentuan diluar daripada ketentuan KUHPerdata yang berkaitan dengan kewajiban dengan batasan adanya suatu perjanjian yang memiliki sebab yang jelas dan halal. Budiono Beranggapan melalui asas tersebut, kedua belah pihak diberikan hak atas perancangan klausul perjanjian, dan juga menyepakati bentuk perjanjian baik berupa tekstual ataupun lisan.¹¹

2. Asas Konsensualisme

Konsensualisme berarti adanya kemauan dari masing-masing pihak untuk bekerja sama untuk saling mengikatkan diri, mengingat terwujudnya suatu ikatan kerap kali berlandaskan pada kontrak lain yang sudah ada, dengan catatan bahwa kesepakatan awal yang menjadi induknya telah diakui keabsahannya. Asas konsensualisme tercantum pada Pasal 1320

¹¹ Rustan, D., Elizamiharti, Yessy, K., Mohsi, Fahmi, A., Abdul, H., Kemal, I., B., Herniati, Ady, P. (2022). *Hukum Perdata*. (M. Sari, Ed.) Padang: Global Eksekutif Teknologi. Hlm.105.

KUHPerdata yang merupakan persyaratan utama dalam mewujudkan perjanjian yang sah. Tercapainya kesepakatan di antara para pihak yang terlibat mencerminkan adanya keselarasan kehendak, yakni suatu kondisi di mana keinginan satu pihak sejalan dan sesuai dengan keinginan pihak lainnya. Kedua kehendak yang saling bertemu akan menciptakan sebuah kesepakatan yang juga merupakan tuntutan dari kepastian hukum.¹²

3. Asas Mengikat

Asas mengikat tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) dan ayat (2) KUHPerdata yang menerangkan yakni setiap terpenuhinya syarat keabsahan pada perjanjian yang dibuat, maka dari segi hukum telah memiliki daya ikat yang sebanding dengan peraturan perundang-undangan untuk masing-masing pihak yang terlibat pada saat pembuatannya. Asas *pacta sunt servanda* yang menjadi pilar jaminan kepastian hukum, pada dasarnya selaras dengan sifat keterikatan yang mutlak, yang dijelaskan dalam muatan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata.

Asas *pacta sunt servanda* menghendaki agar hakim maupun subjek hukum yang merupakan pihak ketiga namun tidak terlibat sebagai pihak utama memberikan penghormatan terhadap isi kesepakatan, yang mana hal yang telah disepakati

¹² Subekti. (1975). *Aneka perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti. Hlm. 12-17.

oleh para pihak, sebagaimana kedudukan perjanjian tersebut diakui setara dengan kekuatan mengikat peraturan perundang-undangan. Pihak-pihak dimaksud tidak diberikan hak, izin, maupun kewenangan untuk melakukan campur tangan atau melakukan tindakan intervensi terhadap aspek-aspek substantif dan materi pokok berdasarkan kesepakatan yang telah dibuat dan disetujui oleh pihak-pihak dalam perjanjian tersebut.

4. Asas Itikad Baik

J. Satrio berpendapat bahwa Penerapan itikad baik sebagai asas yang mengharuskan hubungan antar pihak yang menjalankan suatu perjanjian untuk senantiasa bersikap jujur serta menghindari segala tindakan yang berpotensi menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya, baik dalam proses pembentukan perjanjian maupun pada tahap pelaksanaannya.¹³ Dijelaskan pada Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara. Unsur kepercayaan dan kemauan dalam melaksanakan perjanjian senantiasa dipegang teguh oleh para pihak. Menurut Silonde dan Fariana Itikad baik mempunyai dua makna yakni :

- a. Kesepakatan yang dibuat harus memperhatikan norma kesusilaan dan kepantasan dalam masyarakat; dan

¹³ J. Satrio. (2023). *Hukum perikatan: Perjanjian pada umumnya*. Bandung: Citra Aditya Bakti. Hlm. 56.

b. Kesepakatan yang dibuat sebisa mungkin menampakkan suasana batin dan tidak menunjukkan unsur kesengajaan yang bertujuan merugikan orang lain.¹⁴

5. Asas Personalitas

Pada dasarnya semua orang boleh mengikatkan diri dengan pihak lain. Asas ini memberikan pemahaman kepada kita bahwa para pihak terletak hak dan kewajiban hanya diri mereka. Perjanjian yang melahirkan perikatan tersebut hanya mengikat bagi kedua belah pihak. Pihak ketiga tidak memiliki kepentingan terhadap kesepakatan tersebut. Tidak diperkenankan seseorang membuat suatu kesepakatan di mana kewajiban diletakkan kepada pihak lain (tiga) kecuali terdapat kuasa dari pihak tersebut.

1.6.1.4 Bentuk dan Jenis Perjanjian

Bentuk perjanjian menunjukkan suatu cara perjanjian dilaksanakan oleh para pihak. Secara umum perjanjian terbentuk dan terlaksana terbagi ke dalam 2 (dua) bentuk, yakni perjanjian yang dapat secara langsung diucapkan dan juga berbentuk tulisan (dokumen). Sejalan dengan asas bebas berkontrak yang diatur pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, perjanjian lisan sah apabila memenuhi syarat sah perjanjian sesuai ketentuan Pada Pasal 1320 KUHPerdara.

¹⁴ Rustan, D *et al. op. cit.* Hlm. 106.

Mengucapkan perjanjian secara langsung memiliki kelemahan dalam hal pembuktian, dikarenakan pelaksanaannya tidak diwujudkan secara resmi, hanya secara verbal. Berbeda jika kesepakatan dengan pencatatan di atas kertas yang di ketahui berbentuk dokumen, karena memiliki sifat resmi dan memiliki pembuktian secara tekstual. Bentuk perjanjian yang dituliskan atau bersifat tekstual tersebut, mengacu pada *Black's Law Dictionary* "Contract : An Agreement between two or more persons which creates an obligation to do or not to do a peculiar thing".

Kontrak sebagai satu bentuk kesepakatan yang berisikan pada minimal dua pihak atau lebih yang mempunyai akibat hukum berupa lahirnya kewajiban untuk melaksanakan suatu perbuatan tertentu ataupun untuk abstain dari melakukan suatu perbuatan khusus.¹⁵ Istilah kontrak mengacu pada perjanjian yang diwujudkan dalam bentuk dokumentasi tertulis dan lebih menitikberatkan pada proses perumusan suatu instrumen akta hukum. I.G. Rai Widjaya berpendapat bahwa yang dimaksudkan dengan akta yakni dalam suatu proses hukum, pernyataan tertulis yang telah ditandatangani oleh seseorang atau beberapa pihak pada akhirnya berfungsi sebagai suatu bukti untuk suatu kepentingan di dalamnya.¹⁶ Secara umum,

¹⁵ I.G. Rai Widjaya. (2004). *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting) Edisi Revisi Teori & Praktik*. Bekasi: Kesaint Blanc. Hlm. 11.

¹⁶ *Ibid.*, Hlm. 12.

ketentuan hukum keperdataan mengklasifikasikan wujud akta menjadi 2 (dua) jenis, antara lain:

1. Akta Autentik

Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara, akta autentik yakni naskah yang penyusunannya melibatkan secara langsung di hadapan pejabat umum yang berwenang secara hukum, yang juga diatur melalui Undang-Undang (untuk selanjutnya disebut sebagai UU) terkait bentuknya. Secara formil maupun materil, dokumen ini diakui memiliki kekuatan sebagai alat bukti yang mutlak dan sempurna. Sebagai contoh dalam praktiknya meliputi dokumen Akta Jual Beli (untuk selanjutnya disebut sebagai AJB) pada ruang lingkup kewenangan PPAT, kesepakatan kredit, pengesahan pembentukan Perseroan Terbatas.

2. Akta di Bawah Tangan (ABT)

Pasal 1874 KUHPerdara menjelaskan bahwa Akta di Bawah Tangan (untuk selanjutnya disebut sebagai ABT) merupakan dokumen kesepakatan dengan proses pembuatan yang disusun secara mandiri, artinya dirancang langsung dengan pihak di dalamnya dan disepakati secara privat tanpa adanya perantara aparat legal. Akta ini sah selagi berkesesuaian dengan syarat sah perjanjian Pasal 1320 KUHPerdara, apabila muatan dari naskah tersebut disetujui kebenarannya oleh para penandatangan dokumen, maka dokumen ini dapat memiliki pembuktian yang

utuh. ABT akan tetap dinilai sah bila disetujui dengan utuh tanpa paksaan dan tanpa intimidasi.

Melihat pada Pasal 1867 KUHperdata, bentuk dari sebuah akta pada umumnya dibedakan menjadi 2 (dua) jenis yakni autentik dan ABT. Wujud kedua dokumen jelas secara fisik, namun kedua jenis ini memiliki batasan khususnya ditinjau melalui kekuatan pembuktiannya. Retnowulan Soeantio juga menggarisbawahi perbedaan kekuatan pembuktian antara surat bukan akta dan akta, menegaskan bahwa akta sengaja dibuat untuk tujuan berfungsi sebagai bukti. Tidak pasti apakah akta tersebut akan digunakan sebagai bukti dalam konferensi, jelas bahwa suatu peristiwa hukum telah terjadi, dan akta tersebut berfungsi sebagai bukti.¹⁷

1.6.1.5 Jenis Perjanjian

Perjanjian tidak berhenti pada bentuknya, tetapi juga dapat diklasifikasikan berdasarkan isinya atau sifat hukumnya. Pasal 1319 KUHPerdata membedakan antara perjanjian bernama (*nominaat*), baik yang ketentuannya sudah diatur secara spesifik di dalam KUHPerdata (seperti utang piutang, sewa, dan jual beli), hingga kontrak tanpa nama (*innominaat*) yang terbentuk akibat penerapan prinsip bebas berkontrak.

¹⁷ Dedy Pramono. (2015). Kekuatan Pembuktian Akta Yang Dibuat Oleh Notaris Selaku Pejabat Umum Menurut Hukum Acara Perdata Di Indonesia. *Lex Jurnalica*, Vol. 12, No. 3. Hlm. 249.

1.6.2 Wanprestasi

1.6.2.1 Pengertian Wanprestasi

Perjanjian tertulis atau lisan antara dua pihak atau lebih disebut sebagai kesepakatan, di mana setiap pihak berkewajiban untuk mematuhi isi kesepakatan yang telah disepakati bersama. Wanprestasi adalah kondisi apabila debitur melakukan sesuatu yang seharusnya tidak dilakukan, istilah wanprestasi sering digunakan bersamaan dengan istilah kelalaian atau kesalahan, serta melanggar janji atau melanggar perjanjian. Wanprestasi sering kali dianggap sebagai bentuk kelalaian atau kelupaan pelanggaran perjanjian, atau ingkar janji, ketika debitur melakukan sesuatu yang dilarang.¹⁸

1.6.2.2 Bentuk Wanprestasi

Wanprestasi dapat terwujud dalam berbagai bentuk, di antaranya apabila seseorang sama sekali tidak melaksanakan prestasi yang telah diperjanjikan atau melaksanakannya dalam keadaan terlambat, sehingga meskipun prestasi pada akhirnya dilaksanakan atau diserahkan, pelaksanaannya tidak cocok dengan apa yang telah disepakati dalam perikatan. Keadaan yang demikian dikualifikasikan sebagai suatu kelalaian. Tidak terpenuhinya prestasi memiliki makna yang lebih luas dari sekadar keterlambatan pelaksanaan, yakni mencakup pula kondisi di mana prestasi tersebut

¹⁸ I.G. Rai Widjaya. *op. cit.* Hlm. 21.

tidak lagi dimungkinkan untuk dilaksanakan sama sekali. Hal ini dapat terjadi disebabkan oleh beberapa faktor, antara lain yakni:

1. Tidak dimungkinkan atas pemenuhan suatu prestasi, dikarenakan musnahnya barang yang menjadi objek prestasi; dan
2. Prestasi yang diserahkan tidak lagi memiliki nilai kebermanfaatan, artinya penyerahan suatu prestasi juga memperhatikan akan waktu. Waktu Adalah unsur krusial dalam pelaksanaan perikatan, sebagai ilustrasi apabila tiket pertunjukan suatu acara telah dipesan dan tidak kunjung diserahkan kepada pembeli sebelum acara diselenggarakan, maka penyerahan yang dilakukan setelah pertunjukan berakhir tidak lagi memiliki nilai kebermanfaatan bagi pihak yang bersangkutan.

1.6.2.3 Akibat Hukum Wanprestasi

Perjanjian yang sudah disusun dan disetujui secara sah oleh para pihak akan menimbulkan konsekuensi hukum yang mana adalah sebagai berikut:

1. Pada dasarnya, perjanjian adalah dokumen yang mengikat secara hukum dan berlaku bagi para pihak yang terlibat langsung dalam pembuatannya, sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1340 ayat (1) KUHPerdara. Semua kewajiban dan pencapaian yang harus dipenuhi oleh debitur dalam suatu perjanjian sepenuhnya menjadi tanggung jawabnya dan tidak dapat

dialihkan kepada pihak ketiga di luar kerangka kerja yang telah disepakati;¹⁹

2. Perjanjian menjadi layaknya undang-undang untuk seseorang yang secara sadar menundukkan diri untuk saling terikat di dalam sebuah hubungan kontraktual. Artinya sebuah perjanjian memiliki kekuatan hukum yang bersifat mengikat sekaligus memaksa, sehingga menciptakan rasa aman secara hukum atas kejelasan kedudukan dalam pembuatan dan pelaksanaannya;²⁰
3. Suatu perjanjian bersifat mutlak dengan tidak dapat dibatalkan begitu saja secara sepihak oleh salah satu pihak di dalamnya. Hal ini diakibatkan oleh karena perjanjian pada hakikatnya merupakan prosuk kesepakatan bersama antara kedua belah pihak, sehingga apabila dikehendaki adanya suatu pembatalan atau penarikan kembali atas perjanjian tersebut, maka tindakan demikian baru dapat dibenarkan apabila didasarkan atas persetujuan dan kehendak kedua belah pihak secara bersamaan.

1.6.3 Eksekusi Putusan Menurut Hukum Acara Perdata

1.6.3.1 Pengertian Eksekusi Menurut Hukum Acara Perdata

Eksekusi di dalam bahasa Inggris "*Execution*" adalah realisasi atas putusan Hakim.²¹ *Het herziene indonesisch reglement* (untuk selanjutnya disebut sebagai HIR) memuat konsep eksekusi

¹⁹ Kartini, Muljadi., *et al.* (2006). *Perikatan yang lahir dari perjanjian*. Jakarta: Kencana. Hlm. 165.

²⁰ Abdulkadir Muhammad. (2000). *Hukum perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti. Hlm. 234.

²¹ Zainul Bahry. (1995). *Kamus Hukum*. Bandung: Angkasa. Hlm. 61.

yang pada dasarnya memiliki makna yang identik dengan pelaksanaan putusan pengadilan, yakni suatu tindakan nyata untuk merealisasikan isi dari putusan yang telah dijatuhkan. Pelaksanaan putusan tersebut merupakan suatu tindakan paksaan yang diterapkan oleh pengadilan dengan menggunakan kekuatan hukum umum terhadap pihak yang dinyatakan kalah untuk menjamin terlaksananya suatu keputusan yang memiliki kekuatan hukum tetap.

Pengadilan maupun hakim dalam hal ini tidak cukup hanya menyelesaikan suatu sengketa semata-mata melalui penjatuhan putusan, melainkan putusan tersebut juga harus benar-benar dapat dijalankan dan dilaksanakan secara nyata, sehingga prestasi yang menjadi keharusan secara hukum yang sepatutnya dilaksanakan oleh entitas yang memiliki keterikatan sebagaimana dimuat dalam putusan dapat terwujud sebagaimana mestinya.²² Putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap adalah putusan yang tidak dapat digugat di pengadilan dengan cara apa pun, termasuk melalui kasasi, banding, atau keberatan.²³ Eksekusi baru dapat dijakankan setelah putusan memperoleh kekuatan hukum yang pasti, eksekusi baru dapat dilaksanakan, meskipun upaya hukum banding maupun kasasi tidak lagi di tempuh oleh salah satu pihak.

²² Djamanat Samosir. (2011). *Hukum Acara Perdata Tahap-Tahap Penyelesaian Perkara Perdata*. Bandung: Nuansa Aulia. Hlm. 325-326.

²³ R. Soeroso. (1994). *Praktek hukum acara perdata: Tata cara dan proses persidangan*. Sinar Grafika. Hlm. 133.

Putusan dalam perkara perdata sejatinya tidak memiliki nilai yang berarti bagi pihak yang dimenangkan apabila tidak disertai dengan pelaksanaan eksekusi, oleh karenanya putusan hakim yang dikeluarkan sudah seharusnya dapat dilakukan secara nyata, yang pada intinya mengisyaratkan hak tersebut secara hukum wajib memuat kekuatan eksekusi langsung, yakni untuk dapat dipaksakan pelaksanaannya melalui aparat negara yang berwenang. Daya paksa dalam hal eksekusi yang melekat pada putusan pengadilan tersebut bersumber dari irah-irah yang tercantum dalam kepala putusan yang berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Hanya putusan yang perintah atau diktumnya bersifat *condemnatoir* dan berisi sanksi bagi salah satu pihak yang wajib ditegakkan. Tidak semua putusan pengadilan yang memiliki efek hukum permanen wajib ditegakkan.²⁴

Putusan pengadilan yang memiliki amar dengan sifat *condemnatoir* pelaksanaannya tidak selalu dilaksanakan dengan adanya suatu paksaan, dilakukan dengan paksaan bilamana suatu putusan itu tidak dijalankan oleh pihak yang dihukum atau kalah dalam perkara secara sukarela, apabila pihak yang dikenai hukuman bersedia secara sukarela melaksanakan isi putusan tersebut sesuai dengan amar yang telah ditetapkan, maka persoalan hukum yang

²⁴ Victor M. Situmorang, Cormentya Sitanggang. (1993). *Grosse Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*. Jakarta: Rineka Cipta. Hlm. 120.

bersangkutan dianggap telah selesai tanpa diperlukan adanya intervensi maupun keterlibatan aparat negara dalam proses pelaksanaannya.²⁵ Tujuan utama dari upaya paksa dalam pelaksanaan putusan pengadilan pada hakikatnya tidak lain adalah untuk merealisasikan kewajiban yang dibebankan kepada pihak yang dikalahkan guna memastikan terpenuhinya prestasi sebagaimana telah ditentukan dalam putusan tersebut.²⁶ Praktik peradilan khususnya dalam ranah hukum acara perdata, memiliki pelaksanaan putusan yang tidak sederhana sebagaimana yang diatur dalam ketentuan HIR.

Putusan pengadilan seringkali menghadapi hambatan dalam pelaksanaannya manakala pihak yang dikalahkan tidak bersedia secara sukarela mematuhi dan menjalankan isi putusan tersebut. Hal yang menarik untuk dicermati adalah bahwa eksekusi dalam konteks ini tidak semata-mata dikonstruksikan sebagai suatu kewajiban, tugas, ataupun kewenangan belaka, melainkan juga diposisikan sebagai suatu hak. Pelaksanaan eksekusi tersebut berada di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Agama sebagaimana diatur dalam Pasal 195 ayat (1) HIR jo. Pasal 206 ayat (1) *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (untuk selanjutnya disebut dengan RBg), di mana kewenangan untuk mengeksekusi sebuah putusan berada pada

²⁵ Riduan Syahrani. (1988). *Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Umum*. Jakarta: Pustaka Kartini. Hlm. 105-106

²⁶ Zairin Harahap. (1997). *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. Hlm. 60.

Pengadilan Agama yang memutus perkara tersebut, atau dapat pula dilakukan oleh Pengadilan Agama di wilayah lain melalui mekanisme pelimpahan wewenang (delegasi).

1.6.3.2 Jenis Eksekusi

Pelaksanaan putusan pengadilan atau yang biasa dikenal sebagai eksekusi dapat diklasifikasikan ke dalam 3 (tiga) macam yaitu:

- 1) Pelaksanaan putusan yang menjatuhkan hukuman berupa kewajiban membayar sejumlah uang kepada pihak yang kalah, diatur dalam ketentuan Pasal 197 HIR jo. Pasal 208 RBg, yang mekanisme pelaksanaannya dilakukan melalui penjualan atas barang-barang milik pihak yang dikalahkan secara lelang sehingga hasil lelang tersebut mencukupi jumlah biaya yang wajib dibayarkan sebagaimana ditetapkan dalam putusan pengadilan, ditambah dengan biaya-biaya yang timbul dalam rangka pelaksanaan putusan itu sendiri;²⁷
- 2) Pelaksanaan putusan yang menjatuhkan hukuman kepada seseorang untuk melakukan suatu perbuatan tertentu diatur dalam ketentuan Pasal 225 HIR jo. Pasal 259 RBg, yang pada pokoknya menentukan bahwa apabila pihak yang dikenai hukuman tidak melaksanakan perbuatan yang diwajibkan kepadanya dalam kurun waktu yang telah ditetapkan, maka

²⁷ Djamanat Samosir. *op. cit.* Hlm. 338.

terdapat opsi bagi pihak yang dimenangkan untuk meminta Ketua Mahkamah Agung agar mengubah tindakan yang tidak dilaksanakan oleh pihak termohon menjadi kewajiban pembayaran dalam bentuk sejumlah uang pengganti;²⁸

- 3) Pelaksanaan putusan di mana mewajibkan satu diantara pihak agar menyerahkan suatu benda tidak bergerak merupakan istilah eksekusi riil, yakni suatu bentuk eksekusi yang menginstruksikan paksa pengosongan dan penyerahan benda tidak bergerak tersebut, di mana sebelum pelaksanaannya pihak yang bersangkutan terlebih dahulu diberikan teguran untuk memenuhi kewajiban pengosongan dimaksud. Eksekusi riil sebagaimana dimuat dalam ketentuan Pasal 200 ayat (1) HIR jo. Pasal 218 ayat (2) RBg pada dasarnya hanya mengatur eksekusi riil dalam konteks penjualan lelang, yang menegaskan bahwa apabila pihak yang dikalahkan tidak bersedia mengosongkan benda tidak bergerak yang telah dilelang tersebut, maka surat perintah kepada petugas eksekusi untuk melaksanakan pengosongan secara paksa diterbitkan oleh Ketua Pengadilan yang berwenang, dan apabila dipandang perlu dapat disertai dengan bantuan aparat kepolisian. Eksekusi riil bertujuan mewujudkan secara langsung apa yang diperintahkan dalam

²⁸ Wirjono Prodjodikoro. (1984). *Hukum Acara Perdata di Indonesia*. Bandung: Sumur Bandung. Hlm. 135.

amar, sehingga pihak yang menang memperoleh pemenuhan hak selaras dengan isi sebenarnya dari putusan perkara yang bersangkutan, yang mana tidak memerlukan proses transformasi ke bentuk apapun sebelum diaplikasikan. Eksekusi riil merupakan bentuk pelaksanaan putusan secara nyata yang ketentuannya merujuk pada Pasal 200 ayat (11) HIR, Pasal 218 ayat (2) RBg, serta Pasal 1033 *Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering* (untuk selanjutnya disebut sebagai Rv), yang ruang lingkupnya mencakup tindakan penyerahan, pengosongan, pembongkaran, pembagian, maupun pelaksanaan suatu perbuatan tertentu.²⁹ Pengaturan eksekusi riil dalam HIR maupun RBg tidak dilakukan secara komprehensif dan mendetail, dalam praktik peradilan eksekusi riil ini telah lazim dan umum diterapkan mengingat kebutuhannya yang sangat mendesak dalam penyelesaian perkara.³⁰ Rv yang termuat dalam Lembaran Negara Nomor 52 Tahun 1847 dan mulai diberlakukan sejak tanggal 1 Mei 1848 merupakan suatu *reglement* yang memuat ketentuan-ketentuan hukum acara perdata yang berlaku secara khusus bagi golongan Eropa beserta mereka yang dipersamakan dengannya untuk berperkara di hadapan *Raad van Justitie* dan *Residentie-gerecht*. Soepomo

²⁹ Abdul Manan. (2011). Eksekusi dan Lelang dalam Hukum Acara Perdata, makalah pada Rapat Kerja Nasional Mahkamah Agung RI, Hotel Mercuri Ancol, 18-22 September 2011, Hlm. 4.

³⁰ *Ibid.*, Hlm. 137.

berpandangan bahwa dengan dihilangkannya *Raad van Justitie* dan *Hooggerechtshof*, maka Rv dipandang tidak lagi memiliki kekuatan berlaku, maka akhirnya hanya HIR dan RBg sajalah yang tetap diakui keberlakuannya hingga saat ini.³¹

1.6.3.3 Jenis Putusan

Ketentuan Pasal 196 ayat (1) HIR jo. Pasal 185 ayat (1) RBg menegaskan, putusan yang tidak tergolong sebagai putusan akhir, meskipun tetap wajib dibacakan pada saat persidangan, tidak ditetapkan dalam bentuk dokumen tersendiri yang terpisah, melainkan pada berita acara persidangan hanya cukup dicatatkan saja. Merujuk pada dua ketentuan aturan yang telah diuraikan, dikenal adanya 3 (tiga) jenis putusan dalam hukum acara perdata, yakni putusan yang ditinjau dari sifatnya, putusan sela (putusan yang ditinjau pada saat penjatuhannya) dan putusan akhir. Ditinjau dari segi sifatnya, terdapat beberapa jenis putusan yang dapat dijatuhkan hakim, diantaranya sebagai berikut:³²

- 1) Putusan *declaratoir* adalah putusan yang dictum atau amarnya menyatakan sesuatu. Ilustrasinya adalah putusan akhir dapat berupa dikabulkannya gugatan yang diajukan oleh pihak penggugat, atau berupa pernyataan pengadilan yang menetapkan sebuah kondisi hukum khusus berupa kondisi yang sah dan

³¹ Moh. Taufik Makarao. (2009). *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Rineka Cipta. Hlm. 13.

³² M. Yahya Harahap. (2019). *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan Edisi Kedua*. Jakarta: Sinar Grafika. Hlm. 974-977.

diakui secara hukum, sebagai contoh adalah putusan hakim yang memberikan penegasan status bahwa sebidang tanah yang tengah disengketakan tersebut secara yuridis merupakan hak milik yang sah dari pihak penggugat;

- 2) Putusan *Constitutief* (Pengaturan) adalah putusan yang memuat amar untuk menghapuskan suatu keadaan hukum yang telah ada sebelumnya atau sebaliknya menciptakan suatu keadaan hukum yang baru, sebagaimana dapat dijumpai dalam putusan yang menyatakan putusannya ikatan perkawinan antara pihak penggugat dan tergugat sebagai akibat hukum dari perceraian yang dikabulkan oleh pengadilan;
- 3) Putusan *Condemnatoir* (Menghukum) merupakan putusan yang amar atau diktumnya memuat pernyataan yang bersifat penghukuman terhadap salah satu pihak, sebagai ilustrasi konkret mengenai putusan hakim yang memuat amar menjatuhkan hukuman kepada pihak tergugat untuk melakukan pembayaran sejumlah tertentu kepada pihak penggugat. Umumnya putusan *condemnatoir* ini timbul sebagai konsekuensi hukum dari adanya wanprestasi dalam suatu hubungan keperdataan yang senantiasa melekat pada diri penggugat beserta tergugat, baik yang secara langsung bersumber dari suatu kesepakatan yang telah terbentuk bersama maupun yang lahir berdasarkan ketentuan undang-undang, yang penyelesaiannya kemudian ditempuh melalui jalur

litigasi di pengadilan. Hal ini dapat dijumpai dalam beberapa kondisi, antara lain:

- a. Putusan yang menetapkan sanksi penyerahan atas sebidang tanah beserta bangunan rumah di atasnya, sebagai bentuk pemenuhan kewajiban terhadap pelunasan utang yang membebani pihak terkait;
- b. Perintah hukum untuk melunasi kewajiban pembayaran dalam nominal uang tertentu secara tunai;
- c. Penetapan sanksi berupa pembayaran kompensasi guna mengganti kerugian yang dialami pihak lawan;
- d. Penghukuman yang mengharuskan pihak yang bersangkutan untuk memberikan barang-barang yang telah ditetapkan sebagai jaminan, baik dalam bentuk benda bergerak maupun benda tidak bergerak, kepada pihak yang berhak menerimanya.

Putusan *condemnatoir* membawa konsekuensi hukum berupa kekuatan mengikat yang bersifat memaksa terhadap pihak yang dikalahkan untuk memenuhi prestasi sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati bersama, disertai pula dengan kewajiban pembayaran bunga hukum serta semua biaya yang dikeluarkan dalam rangka proses persidangan dan pelaksanaan eksekusi putusan. Petugas pengadilan, dengan bantuan pejabat pemerintah setempat, dapat mengeksekusi barang-barang yang

menjadi objek perjanjian tersebut dengan paksa, sebagai manifestasi dari kekuatan eksekutorial negara dalam menegakkan hukum dan melindungi hak-hak para pihak.

Putusan sela terdiri dari arahan khusus yang harus dilaksanakan oleh pihak-pihak yang terlibat untuk mempercepat dan mempermudah penyelesaian proses pemeriksaan perkara oleh hakim sebelum dikeluarkannya putusan akhir. Hal ini diakui baik dalam teori maupun praktik peradilan sebagai kategori keputusan yang dihasilkan dari putusan sela, sebagai berikut:³³

- 1) Putusan *Preparatoir*, ialah putusan sela yang difungsikan selaku sarana persiapan menuju penjatuhan putusan akhir. Putusan jenis ini tidak memberikan pengaruh apapun terhadap pokok perkara maupun putusan akhir, oleh karena keberadaannya semata-mata ditujukan untuk mempersiapkan dan memperlancar proses menuju putusan akhir tersebut, sebagai ilustrasi putusan *preparatoir* dapat berupa keputusan yang menyetujui atau menolak permintaan untuk menunda penuntutan guna memeriksa saksi-saksi faktual, suatu penetapan dari majelis hakim yang mengabulkan ataupun menolak permohonan penangguhan jadwal sidang guna agenda mendengarkan keterangan ahli, serta putusan yang memerintahkan pihak tergugat untuk hadir secara langsung di

³³ *Ibid.*, Hlm. 978-985.

hadapan persidangan pengadilan guna dimintai keterangan secara langsung mengenai duduk perkara peristiwa hukum yang sesungguhnya terjadi, meskipun tergugat yang bersangkutan telah menunjuk dan diwakili oleh kuasa hukumnya, serta putusan-putusan lain yang sejenis.

- 2) Putusan *Interlocutoir*, ialah putusan sela yang pada pokoknya memuat perintah untuk terlebih dahulu dilakukan pemeriksaan secara mendalam terhadap alat-alat bukti yang dimiliki oleh para pihak yang berperkara serta keterangan para saksi yang diajukan, guna dijadikan landasan dalam penentuan putusan akhir. Berbeda dengan putusan *preparatoir*, putusan *interlocutoir* ini berpotensi memberikan pengaruh yang signifikan terhadap putusan akhir, oleh karena hasil inspeksi terhadap alat-alat bukti tersebut dapat dipergunakan sebagai bahan pertimbangan hukum yang mendasari pembentukan putusan akhir. Putusan *interlocutoir* sendiri terdiri atas:
 - a. Memerintahkan pemeriksaan pandangan ahli, berlandaskan Pasal 154 HIR;
 - b. Mengarahkan pada pemeriksaan setempat (*gerechtelijke plaatsopmening*) berlandaskan Pasal 153 HIR;
 - c. Memberikan instruksi terkait pelaksanaan prosesi pengambilan sumpah di muka persidangan, yang klasifikasinya mencakup jenis sumpah penentu maupun

sumpah tambahan berlandaskan Pasal 155 HIR, Pasal 1929 KUHPerdata;

- d. Memerintahkan untuk melakukan pemanggilan resmi terhadap para saksi sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 139 HIR, yakni dalam hal saksi yang diperlukan oleh pihak penggugat maupun tergugat tidak dapat dihadirkan secara langsung oleh pihak yang bersangkutan. Dalam kondisi demikian, berdasarkan Pasal 121 HIR pihak yang berkepentingan diberikan hak untuk mengajukan permohonan kepada hakim agar saksi tersebut dipanggil secara resmi melalui perantara juru sita pengadilan; dan
 - e. Memerintahkan pelaksanaan pemeriksaan terhadap pembukuan atau laporan keuangan perusahaan yang menjadi pihak dalam suatu sengketa, yang dilakukan oleh akuntan publik yang bersifat independen dan tidak memiliki afiliasi dengan pihak manapun yang berperkara.
- 3) Putusan *Insidentil* merupakan putusan sela yang lahir sebagai respons atas suatu insiden atau peristiwa tertentu yang secara langsung berpotensi menghentikan jalannya proses peradilan secara sementara. Salah satu contoh peristiwa yang dapat memicu dijatuhkannya putusan insidentil adalah meninggalnya kuasa hukum yang bersumber dari salah satu subjek hukum yang tengah bersengketa, entah itu dalam kedudukannya

sebagai pihak penggugat ataupun dari sisi tergugat. Putusan insidentil mencakup antara lain putusan atas tuntutan yang mewajibkan pihak penggugat untuk terlebih dahulu menyediakan jaminan sebelum suatu putusan serta-merta dapat dilaksanakan, serta putusan yang memberikan izin kepada subjek hukum di luar para pihak, yakni pihak ketiga, untuk turut melibatkan diri dan mengambil peran dalam proses pemeriksaan sengketa yang sedang berlangsung, dengan berbagai bentuk keikutsertaan, baik melalui *voeding*, *tusschenkomst*, maupun *vrijwaring*, beserta bentuk-bentuk lainnya yang sejenis.

- 4) Putusan provisi, yang diatur dalam Pasal 180 HIR, Pasal 191 RBg. Disebut juga *provisionele beschikking*, yakni keputusan yang bersifat sementara yang berisi 36 (tiga puluh enam) tindakan sementara menunggu sampai putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan. Putusan provisi dapat terlebih dahulu dijalankan untuk menunggu dijatuhkannya putusan akhir, apabila terdapat keadaan yang sangat mendesak dan tidak dapat ditangguhkan demi menjaga dan melindungi kepentingan salah satu pihak yang berperkara. Hal ini dijumpai dalam beberapa kondisi, diantaranya yakni:
 - a. Putusan dalam perkara perceraian yang dikabulkan manakala pihak istri mengajukan permohonan agar

diberikan izin untuk meninggalkan kediaman bersama yang selama ini ditempati bersama suami, terhitung sejak dan selama proses pemeriksaan perkara di persidangan masih berlangsung; dan

- b. Putusan yang menjatuhkan hukuman kepada pihak suami yang digugat oleh istrinya akibat pengabaian kewajiban nafkah terhadap istri dan anak-anaknya, untuk segera memenuhi kewajiban pembayaran nafkah tersebut mendahului dijatuhkannya putusan akhir oleh pengadilan, serta putusan-putusan lain yang memiliki karakter serupa.

Ditinjau dari segi bentuknya atau pada saat hakim menjatuhkannya merupakan definitive dari putusan akhir (*eind vonnis*) atau sama dengan *final judgement*.³⁴ Perkara pada dasarnya dapat melalui 3 (tiga) tingkatan pemeriksaan, yakni pemeriksaan tingkat pertama yang dilaksanakan dengan rangkaian proses persidangan yang berawal di Pengadilan Negeri, diikuti dengan tahapan evaluasi perkara pada tingkat banding di Pengadilan Tinggi, dan diakhiri melalui proses kasasi yang hak pemeriksaannya dipegang teguh oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia.³⁵ Putusan akhir merupakan tindakan atau perbuatan hakim sebagai penguasa atau pelaksana kekuasaan kehakiman (*judicative power*)

³⁴ *Ibid.*, Hlm. 987.

³⁵ Zainuddin Mappong. (2010). *Eksekusi putusan serta merta (proses gugatan dan cara membuat putusan serta pelaksanaan eksekusi dalam perkara perdata)*. Tunggal Mandiri Publishing.

untuk menyelesaikan dan mengakhiri sengketa yang terjadi di antara pihak yang berperkara.³⁶

1.6.3.4 Putusan yang Dapat di Jalankan

Putusan baru dapat direalisasikan atau dieksekusi apabila putusan tersebut telah memenuhi persyaratan materiil yang diperlukan untuk dapat dilaksanakan, yaitu putusan yang telah memperoleh dan berkekuatan hukum yang pasti dan tidak dapat lagi dilawan dengan upaya hukum apapun, karena terdapat kekuatan yakni suatu kebenaran yang tidak dapat diubah.³⁷ Suatu putusan telah mencapai status hukum yang final (tetap), maka terkandung di dalamnya suatu hubungan hukum yang telah menjadi definitif dan pasti antara para pihak yang terlibat dalam perkara tersebut, sehingga dengan demikian putusan dimaksud memiliki daya mengikat dan wajib ditaati serta dilaksanakan secara penuh oleh pihak yang dikenai penghukuman. Pengecualian atas ketentuan-ketentuan tersebut dapat dilihat pada putusan pengadilan yang berkarakter *condemnatoir*, yakni putusan yang amar atau diktumnya mengandung unsur penghukuman berupa suatu hubungan atau tindakan hukum yang secara imperatif harus “ditaati”, “dijalankan”, dan “dipenuhi” oleh pihak tergugat selaku pihak yang dikalahkan dalam perkara.

³⁶ Yahya Harahap, *op. cit.* Hlm. 987.

³⁷ Djazuli Bachar. (2003). *Eksekusi Putusan Perkara Perdata Segi Hukum Dan Penegakan Hukum*. Bogor: Kencana. Hlm. 21-22.

Putusan yang bersifat *condemnatoir* secara otomatis memiliki dan melekat padanya kekuatan hukum eksekutorial sebagai bagian integral dari putusan itu sendiri. Berdasarkan hal tersebut, putusan *condemnatoir* dapat langsung dijalankan melalui proses eksekusi manakala pihak tergugat tidak menunjukkan itikad baik untuk melaksanakan putusan tersebut secara sukarela dan patuh.³⁸

1.6.3.5 Putusan yang Tidak Dapat Dijalankan (*Non-Executable*)

Putusan yang dijatuhkan oleh hakim dalam suatu perkara juga akan mengalami suatu kondisi di mana terhambat atau dengan kata lain tidak dapat dilaksanakan. Yahya Harahap berpandangan bahwa terdapat beberapa kondisi yang menyebabkan suatu putusan menjadi *non-executable* di antaranya meliputi; harta kekayaan tereksekusi tidak ada, putusan bersifat deklaratif, objek eksekusi berada di tangan pihak ketiga, objek eksekusi telah dijamin kepada pihak ketiga,³⁹ serta kendala yuridis teknis lainnya. Penjelasan terkait kondisi-kondisi tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:

a. Harta kekayaan tereksekusi tidak ada

Ditemukan pada eksekusi pembayaran sejumlah uang, barang yang menjadi objek eksekusi sudah tidak dapat dijalankan lagi untuk pemenuhan hak, begitu juga dengan eksekusi riil, jika

³⁸ M. Yahya Harahap. (2009). *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata* (Ed. 2). Jakarta: Sinar Grafika. Hlm. 15-16.

³⁹ *Ibid.*, Hlm. 335.

barang yang hendak dieksekusi tidak ada lagi, baik itu karena hancur atau berpindah secara sah dengan alas hak yang sah tidak mungkin eksekusi riil dapat dijalankan.⁴⁰ Harta kekayaan tereksekusi tidak ada dijelaskan pada kondisi yakni, telah habis terjual sebelum eksekusi dijalankan, karena bencana alam (berupa kebakaran, banjir dan lainnya), karena pada saat eksekusi dijalankan pemohon eksekusi tidak mampu menunjuk harta kekayaan tereksekusi.⁴¹

b. Putusan bersifat deklarator

Syarat utama agar sebuah putusan dapat dijalankan (dieksekusi) adalah amarnya harus memiliki sifat *condemnatoir*, yang berarti memuat perintah penghukuman bagi pihak yang kalah. Putusan yang bersifat *declaratoir* tidak memiliki daya eksekutorial karena diktumnya sebatas memberikan penegasan atau penetapan mengenai status hukum, hak, maupun kewajiban tanpa adanya unsur pemaksaan. Terhadap pernyataan terkait kedudukan hukum (seperti Penggugat dinyatakan berkedudukan sebagai ahli waris), hak (seperti penggugat dinyatakan sebagai pemilik), keadaan (seperti tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum atau beritikad tidak baik), dan kewajiban (seperti tergugat dinyatakan berhutang kepada

⁴⁰ *Ibid.*, Hlm. 335.

⁴¹ *Ibid.*, Hlm. 336.

penggugat) pada dasarnya tidak selalu diikuti dengan diktum penghukuman.⁴²

c. Objek eksekusi berada di pihak ketiga

Eksekusi pada prinsipnya harus dinyatakan tidak dapat dijalankan apabila barang objek eksekusi sudah berpindah kepada pihak ketiga, sedangkan pihak ketiga tidak ikut digugat, akan tetapi prinsip ini tidak terlepas pada faktor keabsahan alas hak yang diperoleh pihak ketiga atas barang yang bersangkutan, dan adanya amar yang mencantumkan penghukuman siapa saja yang mendapatkan hak dari tergugat.⁴³ Daya eksekusi suatu putusan dapat dijalankan atau tidak sangat ditentukan oleh alas hak pihak ketiga yang menguasai objek sengketa. Eksekusi masih dimungkinkan untuk menjangkau pihak ketiga yang tidak ikut digugat, asalkan hak penguasaannya terbukti tidak sah. Namun, apabila pihak tersebut memiliki landasan hak yang sah, maka upaya eksekusi paksa tidak dibenarkan dan putusan harus dinyatakan *non-executable*.

d. Objek eksekusi telah dijaminakan kepada pihak ketiga

Eksekusi yang hendak dilaksanakan ternyata objek perkaranya telah dijaminakan kepada pihak ketiga, sering terjadi dalam eksekusi pembayaran sejumlah uang. Korbannya ialah

⁴² *Ibid.*, Hlm. 337

⁴³ *Ibid.*, Hlm. 341.

kreditor kecil yang bukan badan hukum, karena mereka selalu kalah bersaing, baik dalam kecekatan maupun keuletan teknis per-kreditasi.

1.7 Metode Penelitian

1.7.1 Jenis dan Sifat Penelitian

Metodologi penelitian yang digunakan dalam penulisan proposal skripsi ini menggunakan pendekatan penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif pada dasarnya bertujuan untuk menganalisis, menguji, dan mengkaji eksistensi tatanan norma hukum yang diimplementasikan dalam lingkup sistem hukum yang berlaku saat ini. Di samping itu, riset hukum doktrinal pun dapat dimaknai selaku aktivitas penelitian yang ditempuh dengan memanfaatkan dan menelaah data sekunder, yaitu referensi kepustakaan serta rujukan yuridis yang memiliki korelasi dengan pokok bahasan.⁴⁴ Penelitian normatif memiliki kondisi, dimana jika ada landasan hukum yang berupa undang-undang, tetapi dalam penelitian normatif undang-undang bukanlah landasan teori, melainkan salah satu tujuan penelitian yang akan dicari dengan penelitian tersebut.⁴⁵

Bahder Johan Nasution berpendapat bahwa penelitian normatif dapat membantu memperjelas permasalahan hukum ketika tidak ada norma hukum, ketika norma hukum bersifat ambigu, atau ketika norma hukum bertentangan.⁴⁶

⁴⁴ Irwansyah. (2023). *Penelitian Hukum Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*. (A. Yunus, Ed.) Yogyakarta: Mirra Buana Media. Hlm. 42.

⁴⁵ Munir Fuady. (2018). *Metode Riset Hukum: Pendekatan Teori dan Konsep*. Depok: PT RajaGrafindo Persada. Hlm. 147.

⁴⁶ Muhammad Syarif *et al.* (2022). *Metode Penelitian Hukum*. Padang: GET PRESS INDONESIA. Hlm. 41.

Arief Sidharta berpandangan bahwa studi mengenai doktrin hukum mencakup pengkajian mendalam terhadap konseptualisasi hukum beserta berbagai pengertian yang termuat dan terekspresikan dalam instrumen peraturan perundang-undangan, sekaligus melibatkan pemahaman terhadap prinsip-prinsip fundamental hukum dan doktrin-doktrin yang mendasarinya. Berdasarkan prespektif penjelasan tersebut, dapat disimpulkan bahwa penelitian hukum normatif pada dasarnya memfokuskan perhatian kajiannya pada norma-norma hukum positif yang berlaku, dengan arah dan tujuan akhirnya adalah menginterpretasi dan memberikan makna hukum terhadap suatu asas-asas hukum yang bersifat fundamental, maka dari itu studi ini dikategorikan ke dalam bentuk penelitian yang fokus pembahasannya berpusat pada landasan pemikiran hakim di dalam putusan terkait yang memutus perkara wanprestasi terhadap penyerahan SHM pada Putusan Nomor 2/Pdt.G/2025/PN Mad jo. Nomor 470/PDT/2025/PT SBY, serta mekanisme hukum pelaksanaan eksekusi yang dapat ditempuh oleh pihak penggugat berdasarkan ketentuan Hukum Acara Perdata.

Penelitian ini diharapkan mampu menjawab isu hukum mengenai kesesuaian pertimbangan Hakim dengan teori wanprestasi dan hukum pembuktian, sekaligus menganalisis kecukupan pengaturan normatif mengenai prosedur eksekusi riil dalam merealisasikan penyerahan objek prestasi berupa sertifikat, sehingga dapat memberikan kontribusi pemikiran mengenai kepastian hukum dalam pelaksanaan putusan perkara wanprestasi.

1.7.2 Pendekatan Penelitian

Riset hukum menerapkan pendekatan dengan metode yang beragam, dengan maksud memperoleh pemahaman dari beragam sudut terhadap isu yang dikaji.⁴⁷ Diperlukan suatu pendekatan untuk menyelesaikan isu-isu yang menjadi fokus penelitian hukum. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan beberapa metode, yaitu :

1. Pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*)

Pendekatan ini dilaksanakan melalui penelaahan terhadap semua peraturan perundang-undangan dan ketentuan norma hukum yang selaras dengan objek penelitian yang sedang diteliti.⁴⁸ Landasan normatif dalam hukum positif Indonesia yang dijadikan dasar dalam penelitian ini meliputi UUD NRI Th. 1945, KUHPerdata, UU No. 48 Th. 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, UU No. 4 Th. 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah, HIR, RBg, dan Rv.

2. Pendekatan Kasus (*case approach*)

Pendekatan ini harus menggunakan analisis yuridis atas putusan-putusan pengadilan yang bersinggungan dengan topik penulisan dan telah mencapai status ketetapan final.⁴⁹ Digunakannya pendekatan ini guna memahami penerapan ketentuan hukum atau aturan hukum dalam melakukan praktik peradilan melalui analisis rasio keputusan atau penalaran, yakni dasar pertimbangan pengadilan dalam menentukan

⁴⁷ Wiwik Sri Widiarty. (2024). *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*. Yogyakarta: Publika Global Media. Hlm. 117.

⁴⁸ *Ibid.*, Hlm. 119.

⁴⁹ *Ibid.*

putusan. Penulis mengambil Putusan Nomor 2/Pdt.G/2025/PN Mad Juncto Putusan Nomor 470/PDT/2025/PT SBY berdasar pada pendekatan ini, dengan fokus utama dalam pendekatan kasus berada pada *ratio decidendi* atau *reasoning*, yaitu dasar pertimbangan hukum pengadilan dalam menetapkan putusan.⁵⁰

3. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan ini berangkat dari pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang pada keilmuan hukum. Pendekatan ini dilakukan dengan cara mempelajari pandangan dan doktrin, yang mana peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi.⁵¹ Pemahaman akan pandangan dan doktrin itu kemudian menjadi sandaran bagi peneliti untuk memecahkan isu hukum dengan memberikan suatu argumentasi hukum.

1.7.3 Sumber Bahan Hukum

Penelitian dengan normatif hukum, menitikberatkan pada instrumen hukum yang dihimpun melalui mekanisme telaah pustaka dan wawancara sebagai bahan penunjang guna memperkuat analisis dalam penelitian. Pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan tiga (3) jenis bahan hukum yang didapat melalui studi kepustakaan (*library research*) yang terdiri atas :

⁵⁰ Gunardi. (2022). *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*. (Murni, Ed.) Jakarta Selatan: Damera Press. Hlm. 47.

⁵¹ *Ibid.*, Hlm. 49.

a. Bahan Hukum Primer

Materi hukum primer yaitu materi hukum yang berasal dari dokumen resmi, keputusan pengadilan, ketentuan undang-undang, dan dokumen resmi negara.⁵² Bahan hukum yang berkaitan erat dengan masalah yang akan diteliti dalam penelitian ini yakni:

1. UUD NRI Th. 1945;
2. KUHPerdata;
3. UU No. 48 Th. 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman;
4. UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah;
5. HIR;
6. RBg; dan
7. Rv.

b. Bahan Hukum Sekunder

Dokumen-dokumen hukum pendukung ini berwujud instrumen tertulis atau sumber hukum yang tidak memiliki kekuatan mengikat secara langsung terhadap penerapannya, walaupun tidak bersifat mengikat secara langsung. Tujuan dokumen-dokumen ini adalah untuk memperkuat materi hukum primer, termasuk pada buku, jurnal, artikel, hasil penelitian, makalah, dan sumber-sumber lain yang relevan dengan pertanyaan yang sedang diselidiki.⁵³ Berbagai instrumen rujukan yang dipergunakan

⁵² Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press. Hlm. 59.

⁵³ Gunardi. *op. cit.*, Hlm. 74.

sebagai landasan dalam penelitian ini diuraikan secara sistematis melalui paparan sebagai berikut:

1. Literatur atau buku;
2. Jurnal dan artikel;
3. Literatur yang muat isu hukum terkait; dan
4. Berita atas kasus yang berkaitan dengan isu hukum.

c. Bahan Hukum Tersier

Materi hukum tersier berkedudukan sebagai literatur pendukung yang dioperasikan demi mengoptimalkan interpretasi terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum serta ensiklopedi hukum.⁵⁴ Bahan hukum tersier juga mencakup penjelasan perundang-undangan, ensiklopedia, atau indeks majalah hukum. Perolehan informasi dalam kajian ini dilaksanakan pula melalui metode tanya jawab mendalam terhadap pihak-pihak yang berkompeten sebagai pemberi keterangan. Langkah awal yang dilakukan adalah dengan mengajukan sejumlah pertanyaan untuk memperoleh penjelasan lebih lanjut dan mendalam, sehingga memperoleh jawaban untuk mendukung data primer maupun sekunder.

1.7.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum menggunakan prosedur studi pustaka (*bibliography study*) yang dilakukan untuk mendapatkan bahan hukum primer, sekunder, hingga tersier. Proses pengumpulan bahan hukum dalam

⁵⁴ *Ibid.*

riset ini bertumpu pada studi literatur dan penelaahan dokumen. Sumber kajiannya mencakup peraturan perundang-undangan, literatur buku, serta berbagai artikel ilmiah dan jurnal yang memiliki keterkaitan dengan fokus permasalahan hukum yang diangkat. Langkah-langkah yang ditempuh dalam studi pustaka adalah sebagai berikut:⁵⁵

1. Memetakan ragam literatur hukum yang ditelusuri lewat fasilitas indeks perpustakaan serta diakses secara langsung dari pihak penerbitnya;
2. Mendata materi hukum yang diperlukan dalam riset ini melalui daftar isi pada produk hukum terkait;
3. Memberi tanda (*code*) pada setiap materi hukum sesuai dengan klasifikasi sumber dan urutan perolehannya, serta mencatat dan mengutip materi hukum yang diperlukan pada halaman catatan yang telah disediakan secara khusus; dan
4. Bahan hukum yang telah diperoleh kemudian dianalisis sesuai dengan masalah serta tujuan penelitian.

Pengumpulan data melalui wawancara bebas terpimpin yang berarti mempersiapkan serangkaian pertanyaan yang digunakan sebagai pedoman, namun memungkinkan kemungkinan diajukannya pertanyaan lain yang disesuaikan dengan kondisi saat wawancara berlangsung. Narasumber dalam penelitian ini ialah Hakim Pengadilan Negeri Kota Waingapu yang memiliki pengetahuan dan pemahaman mengenai mekanisme dalam perkara sejenis serta pelaksanaan eksekusinya atas Putusan yang bersifat *Condemnatoir*.

⁵⁵ Muhaimin. *op. cit.*, Hlm. 66.

Hasil dari wawancara tersebut kemudian dikolaborasikan dengan bahan hukum sekunder untuk memperkuat argumentasi dalam menjawab rumusan masalah.

1.7.5 Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum yang dikumpulkan dan diorganisir selanjutnya dianalisis serta ditinjau dengan menggunakan pendekatan konseptual, legislatif, serta pendekatan yang relevan, guna memperoleh gambaran yang jelas maupun jawaban atas isu-isu yang menjadi fokus pembahasan dalam penelitian ini.⁵⁶ Analisis dalam penelitian hukum normatif bersifat preskriptif, menawarkan justifikasi hukum untuk temuan penelitian. Tujuan argumentasi ini adalah untuk mengevaluasi ketentuan-ketentuan yang harus ditegakkan sesuai dengan hukum, sebagaimana ditentukan oleh norma-norma hukum, prinsip-prinsip hukum, doktrin, dan teori-teori hukum.

Ketentuan-ketentuan ini kemudian diterapkan pada peristiwa dan fakta hukum yang menjadi subjek penelitian.⁵⁷ Penulisan penelitian ini menerapkan analisis deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Penggunaan analisis deskriptif diarahkan untuk menggambarkan, mengkaji, serta menginterpretasikan bahan hukum secara runtut terhadap perkara yang menjadi objek penelitian. Pendekatan kualitatif digunakan untuk menyajikan hasil kajian dalam bentuk uraian yang rasional, sistematis, terstruktur, dan mudah dipahami.

⁵⁶ Muhaimin. *op. cit.* Hlm. 67.

⁵⁷ *Ibid.*, Hlm. 71.

Proses pengolahan bahan hukum bermula dari penelaahan komprehensif terhadap seluruh instrumen yang telah dihimpun, mencakup ragam dokumen resmi serta rujukan tertulis lainnya. Proses pengkajian pada saat pelaksanaan akan lebih efektif saat pelaksanaan apabila terlebih dahulu dilakukan pengklasifikasian bahan hukum, kemudian dilanjutkan dengan penyusunan bahan hukum secara sistematis. Langkah tersebut bertujuan untuk memudahkan penulis dalam melakukan pengkajian, mengingat bahan hukum yang telah dikumpulkan sebelumnya sudah dikelompokkan serta diseleksi berdasarkan klasifikasi masing-masing.

1.7.6 Sistematika Penulisan

Penelitian ini disusun secara sistematis dan terorganisir dengan baik agar mempermudah dalam melakukan pemahaman terhadap arah, fokus, dan substansi pada penelitian. Penelitian ini mengambil judul, “TINJAUAN YURIDIS EKSEKUSI SERTIFIKAT HAK MILIK AKIBAT DARI WANPRESTASI (Studi Putusan Nomor 2/Pdt.G/2025/PN Mad Jo. Nomor 470/PDT/2025/PT SBY)”. Penelitian ini terbagi atas beberapa bab yang diuraikan sebagai berikut:

Bab *Pertama*, menguraikan bagian pendahuluan yang memberikan gambaran umum dan lengkap mengenai masalah utama yang menjadi fokus penelitian ini sebagai pengantar menuju pembahasan inti. Bab pertama terdiri dari tiga (3) sub bab. Sub bab pertama memuat uraian penjelasan mengenai latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, serta keaslian penelitian yang menunjukkan perbedaan penelitian

ini dengan penelitian sebelumnya. Sub bab kedua membahas kajian pustaka terhadap literatur. Sub bab ketiga menguraikan metode penelitian yang diterapkan dalam penelitian.

Bab *Kedua*, menguraikan pembahasan rumusan masalah pertama yakni pertimbangan Hakim dalam memutus perkara wanprestasi penyerahan sertifikat pada Putusan Nomor 2/Pdt.G/2025/PN Mad jo. Putusan Nomor 470/PDT/2025/PT SBY yang terbagi dalam dua (2) bab. Sub bab pertama akan membahas dasar pertimbangan Hakim dalam perkara wanprestasi penyerahan sertifikat, yang terdiri atas pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Kota Madiun sebagai pengadilan tingkat pertama yang memeriksa dan memutus perkara wanprestasi penyerahan sertifikat dan pertimbangan hakim Pengadilan Tinggi Kota Surabaya dalam memeriksa dan memutus perkara pada tingkat banding. Analisis akan difokuskan pada penilaian Hakim terhadap alat bukti, khususnya perjanjian di bawah tangan, penerapan hukum pembuktian, serta dasar pertimbangan dalam menyatakan tergugat telah melakukan wanprestasi dan menjatuhkan amar putusan yang bersifat *condemnatoir*. Sub bab kedua akan menganalisis pertimbangan Hakim yang mencakup penilaian putusan telah sesuai dengan prinsip hukum yang berlaku.

Bab *Ketiga*, menguraikan pembahasan rumusan masalah kedua yakni eksekusi yang bisa dilakukan oleh pihak penggugat pada perkara wanprestasi Putusan Nomor 2/Pdt.G/2025/PN Mad jo. Putusan Nomor 470/PDT/2025/PT SBY yang terbagi dalam dua (2) bab. Sub bab pertama akan membahas jenis-jenis eksekusi dalam perkara perdata, kemudian dilanjutkan dengan analisis

pada putusan Nomor 2/Pdt.G/2025/PN Mad yang menyatakan objek gugatan hanya SHM No.1859 dan bukan tentang tanah, akhirnya jika dimohonkan eksekusi untuk pemenuhan hak penggugat tidak dapat menempuh eksekusi riil. Sub bab kedua akan membahas upaya yang dapat ditempuh oleh pihak penggugat yang telah memperoleh kemenangan melalui putusan bersifat *condemnatoir* nyatanya menghadapi hambatan, yakni sertifikat yang masih terikat hak tanggungan pihak ketiga dan ditolaknya adanya *dwangsom* sebagai bentuk alat paksa dalam mengupayakan Tergugat untuk mematuhi Putusan, kemudian pembahasan terkait mekanisme pada Pasal 225 HIR sebagai suatu eksekusi pengganti guna tetap menjamin terpenuhinya hak Para Penggugat ketika penyerahan objek secara langsung terhalang oleh hambatan hukum.

Bab *Keempat* sebagai Kesimpulan dari penelitian memuat ringkasan keseluruhan dari uraian penelitian, khususnya penyelesaian masalah hukum yang berkaitan dengan pertimbangan Hakim dalam menentukan kasus wanprestasi penyerahan sertifikat dalam Keputusan Nomor 2/Pdt.G/2025/PN Mad jo. Keputusan Nomor 470/PDT/2025/PT SBY, serta bagaimana mekanisme eksekusi yang dapat dilakukan oleh Penggugat dalam merealisasikan putusan mengacu pada prosedur peradilan keperdataan, dan juga memuat saran yang dianggap perlu, ditujukan untuk evaluasi dan penyempurnaan terhadap regulasi terkait pelaksanaan putusan pengadilan, guna memastikan prinsip kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan dapat terwujud secara optimal dalam setiap putusan yang dijatuhkan.