

**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)**



SKRIPSI

Skripsi ini disusun untuk memenuhi syarat mendapatkan gelar Sarjana Hukum
Program Studi Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur

Diajukan Oleh:

AISHA SOFIA CHANDRA MAHARANI

NPM. 22071010265

**PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR
SURABAYA**

2026

**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)



SKRIPSI

Skripsi ini disusun untuk memenuhi syarat mendapatkan gelar Sarjana Hukum Program Studi Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

Diajukan Oleh:

AISHA SOFIA CHANDRA MAHARANI

NPM. 22071010265

PROGRAM STUDI HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAWA TIMUR

SURABAYA

2026

HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI

**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)

Skripsi telah disetujui oleh Dosen Pembimbing

Pada hari kamis, tanggal 23 April 2026

Penyusun,

Aisha Sofia Chandra Maharani

NPM. 22071010265

Menyetujui

Dosen Pembimbing,

Wiwin Yullaningsih, S.H., M.Kn.

NIP. 19750708 202121 2 001

Mengetahui,

Koordinator Program Studi Hukum

Maria Novita Aprivani, S.H., M.H.

NIP. 19930405-201903 2 029

HALAMAN REVISI SKRIPSI

**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)

Penyusun,

Aisha Sofia Chandra Maharani
NPM. 22071010265

Skrripsi telah direvisi dan diterima oleh Dewan Penguji Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur,
pada hari tanggal

PEMBIMBING

DEWAN PENGUJI

Ketua,

Wiwin Yulianingsih, S.H., M.Kn.
NIP. 19750708 202121 2 001

1. Wiwin Yullaningsih, S.H., M.Kn.
NIP. 19750708 202121 2 001
Sekretaris,

2. Arief Rachman Hakim, S.H., M.H.
NIP. 19930820 202406 1 001
Anggota,

3. Dessy Mueyangsari, S.H., LL.M.
NIP. 19911229 202406 2 002

Mengetahui,
Koordinator Program Studi

Maria Novita Apriyani, S.H., M.H.
NIP. 19930405 201903 2 029

Mengesahkan,
Dekan Fakultas Hukum UPN "Veteran" Jawa Timur

Dr. Dra. Ertjen R. Nawangsari, M.Si.
NIP. 19680116 199403 2 001

**HALAMAN PENGESAHAN
USULAN PENELITIAN UNTUK SKRIPSI
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)

Penyusun,
Aisha Sofia Chandra Maharani
NPM. 22071010265

Skrripsi telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur,
pada hari , tanggal

PEMBIMBING

Wiwini Yulianingsih, S.H., M.Kn.
NIP. 19750708 202121 2 001

DEWAN PENGUJI
Ketua,

1. **Wiwini Yulianingsih, S.H., M.Kn.**
NIP. 19750708 202121 2 001

Sekretaris,

2. **Arief Rachman Hakim, S.H., M.H.**
NIP. 19930820 202406 1 001

Anggota,

3. **Dessy Maevangsari, S.H., LL.M.**
NIP. 19911229 202406 2 002

Mengetahui,
Koordinator Program Studi

Marla Novita Apriyani, S.H., M.H.
NIP. 19930405 201903 2 029

Mengesahkan,
Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

Dr. Dra. Ertien R. Nawangsari, M.Si.
NIP. 19680116 199403 2 001

SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Aisha Sofia Chandra Maharani
NPM : 22071010265
Program : Sarjana (S1)
Program Studi : Hukum
Fakultas : Hukum

Menyatakan bahwa dalam dokumen ilmiah Skripsi ini tidak terdapat bagian dari karya ilmiah lain yang telah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu lembaga pendidikan tinggi, dan juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang/lembaga lain, kecuali yang secara tertulis di sitasi dalam dokumen ini dan disebutkan secara lengkap dalam daftar pustaka. Saya menyatakan bahwa dokumen ilmiah ini bebas dari unsur-unsur plagiasi. Apabila dikemudian hari ditemukan indikasi plagiasi pada Skripsi/Tesis/Disertasi ini, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun juga dan untuk dipergunakan sebagai mana mestinya.

Surabaya, 07 Mei 2026
Yang membuat pernyataan,



Aisha Sofia Chandra Maharani
NPM. 22071010265

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta karunia-Nya, sehingga penulis mampu menyelesaikan Penelitian skripsi ini, 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)”**.

Penelitian ini disusun sebagai langkah awal dalam pemenuhan tugas akhir karya ilmiah skripsi untuk memperoleh gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur. Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan penelitian skripsi ini tidak akan selesai tanpa adanya bantuan dari berbagai pihak, sehingga penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si., selaku Dekan Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
2. Bapak Eko Wahyudi, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
3. Ibu Aldira Mara Ditta C.P., S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
4. Ibu Dr. Hervina Puspitosari, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
5. Ibu Maria Novita Apriyani, S.H., M.H., selaku Koordinator Program Studi Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;

6. Ibu Wiwin Yulianingsih, S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing penulis yang telah sabar memberikan arahan, bimbingan, motivasi, dan banyak membantu penulis selama proses penyusunan skripsi ini dari awal hingga selesai;
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur yang telah banyak membantu selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
8. Bapak dan Ibu bagian Tata Usaha Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur yang telah memberikan bantuan dalam kemudahan pengurusan administrasi;
9. Mama Citra, Papa Hendra, kakak Tasya, dan adik Quinn selaku keluarga penulis yang senantiasa mendoakan dan menguatkan hati penulis untuk berproses meraih masa depan yang terbaik bagi penulis;
10. Aryaditya Rabbani sebagai laki-laki yang banyak memberi dukungan, Khususnya pada saat kegiatan penelitian ini berlangsung hingga akhirnya penulis menyelesaikan skripsi ini;
11. Mikha Zefaska Tengker, Shafa Nur Laili, Vivi Yunita sebagai sahabat yang menemani setiap cerita penulis dan membuat hari-hari penulis menjadi hidup, terimakasih sudah selalu ada dan berada pada sisi penulis apapun yang terjadi;
12. Syafira, Pandu, Dipy, Nindy, Manda, Della, Jihan, Pia, Rachma sebagai sahabat yang selalu hadir dan memberikan energi positif serta mendukung dalam setiap hal-hal baik dan membuat penulis menjalani hari-hari dengan rasa suka dan penuh syukur karena tidak sendiri dalam menjalani keseharian, baik dalam hal

akademik maupun non akademik;

13. Haliza Kanaya, Rica Alivianti, Ira Aselina sebagai kakak dan sahabat yang telah kebersamai penulis, terimakasih telah memberikan arahan, bantuan, dan dukungan emosional, sehingga penulis mendapatkan insight baru yang sangat berharga dalam menjalani proses penulisan penelitian ini penulis dapat menyelesaikan dengan baik;
14. Seluruh teman-teman Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur yang tidak dapat disebutkan penulis satu persatu;
15. Terima kasih untuk diri saya sendiri yang tidak pernah menyerah untuk selalu *survive* dari segala situasi dan kondisi, bahkan titik terendah yang harus dilewati.

Penulis menyadari masih banyak kekurangan dalam penulisan penelitian skripsi ini, maka dari itu penulis sangat menerima kritik dan saran yang membangun dan berharap bahwa penelitian ini dapat memberikan kontribusi yang bermakna bagi pengembangan ilmu hukum. Semoga Tuhan Yang Maha Esa memberikan balasan kebaikan kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan. Atas perhatian dan kebijaksanaannya, terima kasih.

Surabaya, Mei 2026

Penulis

INTISARI

Nama : Aisha Sofia Chandra Maharani
NPM : 22071010265
Tempat, Tanggal Lahir : Sidoarjo, 26 Desember 2002
Program Studi : Strata 1 (S1) Hukum
Judul Skripsi :

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)

ABSTRAK: Penelitian ini menganalisis secara yuridis pelaksanaan eksekusi putusan pengadilan dalam perkara wanprestasi dengan objek sertifikat hak milik atas tanah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisa 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, serta mekanisme eksekusi yang dapat ditempuh Para Pihak dalam perkara. Metode yang digunakan dalam penelitian yakni menggunakan hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa amar *condemnatoir* yang dijatuhkan hakim telah tepat, namun keabsahan objek perjanjian tidak dianalisis secara mendalam sehingga mempengaruhi *eksekutabilitas* putusan. Fakta bahwa sertifikat sedang dijadikan jaminan hak tanggungan pada BMD Syariah membuka potensi *derden verzet* berdasarkan Pasal 195 ayat (6) HIR, sementara penolakan *dwangsom* menghilangkan tekanan finansial bagi tergugat. Apabila eksekusi melalui *aanmaning* (Pasal 195 jo. 196 HIR) tidak terlaksana, Para Penggugat dapat menempuh Pasal 225 HIR sebagai alternatif konversi kewajiban penyerahan menjadi sejumlah uang yang setara.

Kata Kunci : *Dwangsom*, Eksekusi Putusan, Sertifikat Hak Milik, Wanprestasi.

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI.....	ii
HALAMAN REVISI SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN USULAN PENELITIAN UNTUK SKRIPSI.....	iv
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS.....	v
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
INTISARI	x
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR SINGKATAN.....	xv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	7
1.3 Tujuan Penelitian	7
1.4 Manfaat Penelitian.....	8
1.5 Keaslian Penelitian	8
1.6 Tinjauan Pustaka.....	12
1.6.1 Tinjauan Umum Perjanjian.....	12
1.6.1.1 Pengertian Perjanjian	12
1.6.1.2 Syarat Sah Perjanjian	13

1.6.1.3 Asas-Asas Perjanjian	17
1.6.1.4 Bentuk dan Jenis Perjanjian	21
1.6.1.5 Jenis Perjanjian	24
1.6.2 Wanprestasi.....	25
1.6.2.1 Pengertian Wanprestasi.....	25
1.6.2.2 Bentuk Wanprestasi	25
1.6.2.3 Akibat Hukum Wanprestasi.....	26
1.6.3 Eksekusi Putusan Menurut Hukum Acara Perdata.....	27
1.6.3.1 Pengertian Eksekusi Menurut Hukum Acara Perdata...	27
1.6.3.2 Jenis Eksekusi	31
1.6.3.3 Jenis Putusan.....	34
1.6.3.4 Putusan yang Dapat di Jalankan	42
1.6.3.5 Putusan yang Tidak Dapat Dijalankan (<i>Non-Executable</i>).....	43
1.7 Metode Penelitian	46
1.7.1 Jenis dan Sifat Penelitian	46
1.7.2 Pendekatan Penelitian.....	48
1.7.3 Sumber Data dan Bahan Hukum	49
1.7.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum.....	51
1.7.5 Analisis Bahan Hukum.....	53
1.7.6 Sistematika Penulisan	54

BAB II DASAR PERTIMBANGAN HAKIM DALAM PERKARA

WANPRESTASI PENYERAHAN SERTIFIKAT.....	57
---	-----------

2.1 Dasar Pertimbangan Hakim Dalam Perkara Wanprestasi Penyerahan Sertifikat	57
1. Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Madiun Putusan Nomor 2/Pdt.G/2025/PN Mad.....	57
2. Pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya (Putusan Nomor 470/PDT/2025/PT SBY).....	67
2.2 Analisis Pertimbangan Hakim.....	71
BAB III EKSEKUSI YANG DAPAT DITEMPUH OLEH PARA PENGGUGAT PADA PERKARA WANPRESTASI PENYERAHAN SERTIFIKAT.....	78
3.1 Jenis-jenis Eksekusi	78
3.2 Upaya yang Dapat Dilakukan Berdasarkan Pasal 225 HIR guna Pemenuhan Hak Penggugat dalam Perkara Wanprestasi Penyerahan Sertifikat Hak Milik	82
BAB IV PENUTUP.....	93
4.1 Kesimpulan	93
4.2 Saran.....	94
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Keaslian Penelitian.....	9
-------------------------------------	---

DAFTAR SINGKATAN

ABT	: Akta di Bawah Tangan
AJB	: Akta Jual Beli
HIR	: <i>Het Herziene Indonesisch Reglement</i>
Jo.	: <i>Juncto</i>
KUHPerdata	: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
No.	: Nomor
PN	: Pengadilan Negeri
PP	: Peraturan Pemerintah
PPAT	: Pejabat Pembuat Akta Tanah
PT	: Pengadilan Tinggi
RBg	: <i>Rechtreglement voor de Buitengewesten</i>
Rv	: <i>Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering</i>
SHM	: Sertifikat Hak Milik
Th.	: Tahun
UU	: Undang-Undang
UUD NRI	: Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Sertifikat <i>English Proficiency Test</i> (EPT)	100
Lampiran 2. Transkrip Nilai.....	101
Lampiran 3. Persetujuan Ujian Skripsi Oleh Dosen Pembimbing.....	102
Lampiran 4. Surat Penugasan Dosen Pembimbing.....	103
Lampiran 5. Kartu Bimbingan	104
Lampiran 6. Formulir Persetujuan Ajuan Judul.....	106
Lampiran 7. Bukti Pembayaran UKT	107
Lampiran 8. Kartu Rencana Studi (KRS)	108
Lampiran 9. Bukti Penyerahan Laporan Magang MBKM/PKL-P	109
Lampiran 10. Bukti Penyerahan Proposal Skripsi	110
Lampiran 11. <i>Letter of Acceptance</i> (LoA) Artikel Jurnal Luaran Skripsi	111
Lampiran 12. Surat Keterangan Hasil Uji Turnitin dan Hasil Turnitin pada Skripsi	112
Lampiran 13. Surat Keterangan Hasil Uji Turnitin dan Hasil Turnitin pada Artikel Jurnal Luaran Skripsi	114
Lampiran 14. Sertifikat <i>Library Class</i>	115
Lampiran 15. Hasil Wawancara dan Dokumentasi.....	116
Lampiran 16. Bukti Daftar Ujian Lisan	126
Lampiran 17. Lembar Revisi Skripsi	127