



TINJAUAN YURIDIS PROBLEMATIKA EKSEKUSI PUTUSAN WANPRESTASI (STUDI: 2/PDT.G/2025/PN MAD JO. 470/PDT/2025/PT SBY)

*A LEGAL REVIEW OF THE ISSUES SURROUNDING THE ENFORCEMENT OF
JUDGMENTS FOR BREACH OF CONTRACT (CASE NO.: 2/PDT.G/2025/PN MAD
JO. 470/PDT/2025/PT SBY)*

Aisha Sofia Chandra Maharani

Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

E-mail: 22071010265@student.upnjatim.ac.id

Wiwin Yulianingsih

Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

E-mail: wiwiny.ih@upnjatim.ac.id

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 pihak ketiga membuka potensi *derden verzet* berdasarkan Psl. 195 ayat (6) HIR, sementara penolakan *dwangsom* menghilangkan tekanan finansial bagi tergugat. Apabila eksekusi melalui *aanmaning* (Psl. 195 jo. 196 HIR) tidak terlaksana, para penggugat dapat menempuh Psl. 225 HIR sebagai alternatif konversi kewajiban penyerahan menjadi sejumlah uang yang setara.

Kata kunci: *Dwangsom; Eksekusi Putusan; Sertifikat Hak Milik; Wanprestasi.*

Abstract

*This study provides a legal analysis of the enforcement of court decisions in cases of breach of contract involving land title certificates. This study aims to analyze the judges' legal reasoning in adjudicating the breach of contract case regarding the handover of a land title certificate in Judgment No. 2/Pdt.G/2025/PN Mad in conjunction with Judgment No. 470/PDT/2025/PT SBY, as well as the enforcement mechanisms available to the parties in such cases. The research method employed a normative legal approach using statutory, case-based, and conceptual approaches. The results indicate that the condemnatory order issued by the judge was appropriate; however, the validity of the subject matter of the agreement was not analyzed in depth, thereby affecting the enforceability of the judgment. The fact that the certificate is being used as collateral for a security interest by a third party opens the possibility of *derden verzet* under Article 195(6) of the HIR, while the rejection of the *dwangsom* removes the financial pressure on the defendant. If enforcement through *aanmaning* (Art. 195 in conjunction with Art. 196 of the HIR) is not carried out, the plaintiffs may pursue Art. 225 of the HIR as an alternative to convert the obligation to deliver into an equivalent sum of money.*

Keywords: *Dwangsom; Enforcement of Judgments; Certificate of Ownership; Breach of Contract.*



PENDAHULUAN

Dalam hukum perdata, suatu peraturan hukum yang melibatkan beberapa pihak dan mengonstruksi adanya beban 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 tersebut¹ Sesuai dengan yang termuat pada Pasal 1233 KUHPerdata yakni:

“Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang”.

Pada ranah 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 Ps. 1234 KUHPerdata berbunyi:

“Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”.

Dalam perspektif hukum perdata, kedudukan perjanjian sebagai sumber kewajiban menuntut kepatuhan mutlak terhadap parameter keabsahan yang tertuang dalam regulasi Pasal 1320 KUHPerdata. 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. Sebelumnya 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 perjanjian *innominaat* berdasar pada Pasal 1319 KUHPerdata yang mana:

“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 KUHPerdata, tetapi lahirnya didalam masyarakat didasarkan atas asas kebebasan berkontrak. Disamping itu, 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 KUHPerdata, yang menyatakan:²

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

² Desi Syamsiah, Riki Martin Bala Bao, dan Nur Fatimah Yuliana, “DASAR PENERAPAN ASAS PACTA SUNT SERVANDA DALAM PERJANJIAN,” *Das Sollen* 9, no. 2 (Desember 2023): 841–48, <https://doi.org/https://>

“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. Hal tersebut sejalan dengan apa yang dikatakan oleh Sudikno yaitu perjanjian merupakan suatu hubungan hukum yang menghasilkan konsekuensi hukum antara dua pihak atau lebih.³ Dalam konteks kesepakatan yang melibatkan penyerahan benda tertentu, khususnya SHM atas tanah, prestasi yang wajib terpenuhi, yakni prestasi untuk “memberikan sesuatu” sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1234 KUHPerdata. Pemenuhan prestasi ini menjadi inti dari pelaksanaan perjanjian oleh para pihak yang terikat di dalamnya. Sedangkan melihat pada praktiknya, seringkali perjanjian itu tidak terlaksana sebagaimana mestinya, yang diakibatkan oleh tidak terpenuhinya kesepakatan atau prestasi oleh suatu pihak yang terlibat dalam perjanjian, dalam konteks ini disebut wanprestasi.

Perkara ini didasari pada gugatan yang diajukan oleh S*** (Penggugat I), Y*** (Penggugat II), dan D*** (Penggugat III) selaku keluarga dari almarhum W*** terhadap K*** (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. Dalam perjanjian tersebut Tergugat telah berjanji untuk menyerahkan sertifikat dimaksud kepada W*** pada bulan Agustus Tahun 2010, namun hingga W*** meninggal dunia dan gugatan diajukan, kewajiban tersebut tidak pernah dipenuhi oleh Tergugat. Para Penggugat mendalilkan bahwa mereka sebagai istri dan anak-anak dari W*** yang telah meninggal dunia pada tanggal 1 April 2023, berhak untuk menuntut pemenuhan kewajiban yang belum dilaksanakan oleh Tergugat kepada W***.

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). Dengan demikian, putusan yang menghukum penyerahan sertifikat menurut hukum telah tepat jika disesuaikan dengan substansi perjanjian yang dilanggar, yaitu kewajiban menyerahkan benda tertentu (sertifikat tanah). 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.

Dalam memori bandingnya, Tergugat 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. Namun demikian, 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

doi.org/10.32520/das-sollen.v9i2.2988.

3 Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Yogyakarta: Libert, 1985).

oleh pengadilan tingkat pertama sudah tepat sehingga patut untuk dipertahankan, baik dalam eksepsi maupun pokok perkara. Dengan dikuatkannya putusan di tingkat banding, maka putusan yang memerintahkan penyerahan sertifikat tersebut telah melalui pemeriksaan di dua tingkat peradilan. amun demikian, 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. Dengan dikuatkannya putusan di tingkat banding, maka putusan yang memerintahkan penyerahan sertifikat tersebut telah melalui pemeriksaan di dua tingkat peradilan. Berdasarkan permasalahan di atas, identifikasi yang mendalam menjadi sangat penting untuk mencegah lahirnya putusan yang *non-executable* (tidak dapat dilaksanakan) karena terhalang oleh hak pihak ketiga. Oleh karena itu, artikel ini bertujuan untuk menganalisis pertimbangan hukum Hakim dalam perkara wanprestasi pada Putusan Nomor 2/Pdt.G/2025/PN Mad jo. Putusan Nomor 470/PDT/2025/PT SBY, serta mengkaji mekanisme eksekusi pengganti yang dapat ditempuh oleh Para Penggugat guna menjamin pemenuhan haknya.

Metode ini ditulis secara 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.⁴ Dalam penelitian normatif, meskipun 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.⁵ Pengumpulan bahan hukum menggunakan prosedur studi Pustaka (*bibliography study*) yang dilakukan untuk mendapatkan bahan hukum primer, sekunder, hingga tersier. Proses pengumpulan bahan hukum dalam riset ini bertumpu pada studi literatur dan penelaahan dokumen. Adapun sumber kajiannya mencakup peraturan perundang-undangan, literatur buku, serta berbagai artikel ilmiah dan jurnal yang memiliki keterkaitan dengan fokus permasalahan hukum yang diangkat.

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

1. Dasar Pertimbangan Hakim Dalam Perkara Wanprestasi Penyerahan Sertifikat

Hakim tingkat pertama menyatakan perjanjian di bawah tangan tertanggal 25 Desember 2009 sah karena Tergugat tidak menyangkal keberadaannya di persidangan. Sikap diam itu ditafsirkan sebagai pengakuan, sehingga perjanjian dinilai memiliki kekuatan bukti sempurna layaknya akta autentik. Landasan hukumnya berada pada Pasal 1875 KUHPerduta. Sejalan dengan penjelasan narasumber Hakim dalam penelitian ini, yang menyatakan bahwa perjanjian yang dilaksanakan secara di bawah tangan akan mendapati pembuktian yang bersifat absolut dalam memberikan kepastian hukum. Bilamana pihak yang berkepentingan tidak keberatan dan membenarkan adanya perjanjian tersebut. Secara prinsip, pertimbangan Hakim di sini sudah benar. Namun yang perlu di soroti adalah cara Hakim menyimpulkan adanya “pengakuan”

⁴ Irwansyah, *Penelitian Hukum Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel* (Yogyakarta: Mirra Buana media, 2023).

⁵ Munir Fuady, *Metode Riset* (Depok : PT RajaGrafindo Persada, 2018).

tersebut. Dalam doktrin hukum pembuktian, pengakuan haruslah bersifat tegas dan tidak meragukan, bukan hasil penafsiran atas sikap pasif seseorang.⁶

Tergugat dalam proses jawab-jinawab tidak pernah secara eksplisit menyatakan mengakui tanda tangan maupun isi perjanjian, melainkan hanya mempertanyakan dasar hukum penyerahan sertifikat. Hakim kemudian membaca kondisi itu sebagai pengakuan implisit. Padahal antara “tidak menyangkal” dengan “mengakui secara tegas” adalah dua hal yang berbeda secara hukum, dan Hakim seharusnya menjelaskan penalarannya lebih rinci sebelum menyamakan keduanya. Kemudian, Hakim juga kurang mendalam dalam menguji syarat suatu pokok persoalan tertentu (*een bepaald onderwerp*) sebagaimana disyaratkan Pasal 1320 KUHPerduta. Klausul perjanjian tertanggal 25 Desember 2009 hanya menyebut bahwa Pihak ke-I akan menyerahkan surat kepemilikan tanah di Jalan Ciliwung Nomor 27, Sertifikat 1859 atas nama Sastro Tukimin, tanpa menyebutkan kepada siapa sertifikat itu akan diserahkan dan untuk tujuan hukum apa penyerahan itu dilakukan.

Dalam hukum perjanjian, objek perjanjian harus dapat ditentukan secara jelas, karena ketidakjelasan objek akan berpengaruh pada kewajiban Para Pihak dan juga hak yang timbul.⁷ Narasumber Hakim dalam penelitian ini pun mengakui bahwa klausul semacam itu menimbulkan pertanyaan tersendiri. Menurutnya, jika isi perjanjian hanya menyerahkan sertifikat tanpa kejelasan alas hak apakah karena jual beli, hibah, wasiat, atau waris, maka perjanjian tersebut kurang lengkap dan terbuka untuk berbagai penafsiran. Pernyataan ini sebenarnya memperkuat argumen bahwa Hakim seharusnya melakukan penggalan yang lebih dalam atas maksud Para pihak sebelum menyimpulkan bahwa syarat “suatu pokok persoalan tertentu” terpenuhi. Memang benar bahwa Pasal 1343 KUHPerduta memberikan ruang bagi Hakim untuk menafsirkan isi perjanjian berdasarkan maksud Para pihak, bukan semata-mata bunyi kata-katanya.

Namun penafsiran itu tetap harus diuraikan secara eksplisit dalam pertimbangan Hakim, bukan disimpulkan begitu saja. Dalam perkara ini, Hakim seolah melompati proses itu dan langsung menyatakan perjanjian sah tanpa menjelaskan bagaimana ia menafsirkan ketidakjelasan klausul tersebut. Akibatnya, pertimbangan Hakim soal keabsahan perjanjian terasa kuat di permukaan namun kurang kokoh di dalamnya. Hakim membebankan tanggung jawab kepada Tergugat untuk memberikan SHM No. 1859 kepada Para Penggugat sebagaimana diperintahkan.

Amar ini secara tekstual hanya memerintahkan penyerahan sertifikat secara fisik, tidak lebih dari itu. Tidak ada perintah tambahan yang mengatur apa yang harus dilakukan setelah sertifikat diserahkan, dan tidak ada klausul yang memperjelas tujuan hukum dari penyerahan tersebut. Poin ini menjadi persoalan tersendiri jika dikaitkan langsung dengan substansi perjanjian yang menjadi dasar gugatan. Perjanjian tanggal 25 Desember 2009 itu sendiri pun hanya menyebut penyerahan sertifikat, tanpa menjelaskan apakah penyerahan itu dimaksudkan sebagai bagian dari jual beli, hibah, wasiat, atau mekanisme hukum lainnya.

Dengan kata lain, amar putusan sepenuhnya mencerminkan isi perjanjian yang tidak lengkap itu, dan Hakim tidak berupaya untuk mengisi kekosongan tersebut melalui pertimbangannya. Dari sudut pandang Para Penggugat sebagai pihak yang dimenangkan, kondisi ini sesungguhnya menempatkan mereka pada posisi yang tidak sepenuhnya terlindungi. Mereka memang berhak menerima sertifikat fisik berdasarkan putusan, tetapi

6 M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan* (Jakarta : Sinar Grafika, 2017).

7 Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007).

putusan itu sendiri tidak menegaskan apa yang dapat mereka perbuat dengan sertifikat tersebut setelah diterima. Apakah sertifikat itu bisa langsung digunakan sebagai dasar pengurusan hak, dan apakah nilai hukumnya cukup untuk keperluan Para Penggugat ke depannya. Pertanyaan-pertanyaan ini tidak terjawab dalam pertimbangan Hakim.

Di luar persoalan muatan amar, terdapat kendala yang jauh lebih konkret dalam pelaksanaan putusan ini, yaitu fakta bahwa pada saat putusan dijatuhkan, SHM No. 1859 sedang terikat sebagai objek jaminan hak tanggungan di tangan pihak ketiga (bank). pihak ketiga (bank) dalam hal ini bukan merupakan pihak yang terlibat dalam perkara, dalam artian tidak menjadi pihak yang tercantum dalam gugatan. Maka posisinya tidak memiliki kewajiban apapun berdasarkan putusan. Kondisi eksekusi yang tidak dapat menjangkau barang di luar penguasaan termohon eksekusi ini menjadi faktor utama penyebab lahirnya penetapan non-executable di berbagai pengadilan negeri⁸, menjadi catatan serius adalah bahwa Hakim sebenarnya sudah mengetahui fakta ini sejak persidangan berlangsung. Bukti T-2 yang menunjukkan sertifikat sedang dijaminakan justru digunakan Hakim sebagai dasar tambahan untuk memperkuat penilaian wanprestasi.

Artinya, Hakim secara sadar menerima fakta bahwa sertifikat sedang berada dalam kondisi terikat jaminan, tetapi tidak menganalisis lebih jauh apa implikasinya terhadap amar yang akan dijatuhkan. Hakim berhenti pada kesimpulan bahwa Tergugat wanprestasi, tanpa mempertimbangkan pertanyaan lanjutan yang jauh lebih praktis bagi Para Penggugat adalah apakah amar penyerahan sertifikat ini benar-benar bisa dieksekusi dalam kondisi demikian. Hak tanggungan yang melekat pada sertifikat tersebut memiliki sifat *droit de suite*, bahwasannya hak tetap mengikuti objeknya secara mutlak, terlepas siapakah yang menguasai benda tersebut dan tidak hapus meskipun benda dialihkan. Selama kewajiban kepada kreditur belum lunas dan hak tanggungan belum dilepaskan secara resmi, sertifikat itu secara hukum masih berada dalam penguasaan kreditur.

Dalam kondisi demikian, meskipun ada putusan pengadilan yang memerintahkan penyerahan sertifikat, pelaksanaan eksekusinya tidak otomatis dapat berjalan karena terdapat pihak lain yang memiliki hak atas benda yang sama dan pihak tersebut tidak terikat oleh putusan yang ada. Narasumber Hakim dalam penelitian ini berpendapat dengan menggambarkan kondisi semacam ini dengan sangat gamblang. Menurutnya, ketika objek putusan sedang dikuasai oleh pihak ketiga yang tidak masuk dalam perkara pokok, maka eksekusi menjadi sangat sulit dilakukan karena dalam permohonan eksekusi, pihak ketiga tersebut bukan termohon eksekusi, sedangkan dialah yang menguasai sertifikat. Narasumber bahkan menyebutnya sebagai dilema pengadilan, di mana secara formal putusan sudah ada namun secara praktis eksekusi belum tentu bisa dilaksanakan.

Kondisi seperti inilah yang dalam praktik dikenal sebagai putusan yang berpotensi *non-executable*, yakni putusan yang secara formal sah dan memiliki kekuatan hukum tetap, namun terhambat pelaksanaannya karena kondisi objektif pada benda yang menjadi objek putusan. Ini adalah risiko nyata yang dihadapi Para Penggugat sebagai akibat dari tidak lengkapnya pertimbangan Hakim dalam mengantisipasi kondisi objek sengketa sebelum menjatuhkan amar. Seharusnya, ketika fakta penjaminan sudah muncul di persidangan dan sudah diketahui Hakim, hal itu seharusnya mendorong Hakim untuk melangkah lebih jauh dalam pertimbangannya. Misalnya, Hakim dapat

8 Wati Trisnawati, "Analisis Yuridis Terhadap Putusan Pengadilan Yang Tidak Dapat Dilakukan Eksekusi (Non Executable)," *Jurnal Syntax Admiration* 1, no. 7 (2020): 974-90.

mempertimbangkan apakah perlu memerintahkan Tergugat untuk terlebih dahulu membebaskan sertifikat dari beban hak tanggungan sebelum penyerahannya dapat dilakukan, atau setidaknya memberikan pertimbangan eksplisit mengenai bagaimana eksekusi amar ini dapat berjalan mengingat kondisi objeknya.

Tanpa pertimbangan semacam itu, amar *condemnatoir* yang dijatuhkan memang benar secara hukum, tetapi tidak cukup untuk menjamin bahwa Para Penggugat benar-benar dapat menikmati hasil kemenangan mereka.⁹ Kekurangan pertimbangan pada tingkat pertama sebenarnya masih memiliki satu kesempatan untuk diperbaiki, yaitu pada saat pemeriksaan banding. Sebagai *judex facti*, Pengadilan Tinggi tidak hanya berwenang untuk menguatkan atau membatalkan putusan tingkat pertama, tetapi juga berwenang untuk menambah, melengkapi, atau memperbaiki pertimbangan hukum yang dinilai kurang memadai.¹⁰ Namun dalam perkara ini, Pengadilan Tinggi Surabaya hanya menegaskan bahwa seluruh pertimbangan hukum dari hakim tingkat pertama dipandang telah sejalan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, tanpa memberikan satu pun pertimbangan tambahan atas kondisi sertifikat yang sedang dijaminakan maupun atas muatan amar yang hanya memerintahkan penyerahan fisik.

Pengadilan Tinggi bergerak dalam logika konfirmasi semata, bukan dalam logika penyempurnaan. Akibatnya, seluruh kekurangan yang ada di tingkat pertama tidak terkoreksi dan terbawa masuk ke dalam putusan banding yang menguatkan. Para Penggugat yang semestinya semakin terlindungi setelah dua kali dimenangkan oleh pengadilan, justru tetap menghadapi ketidakpastian yang sama dalam hal pelaksanaan putusan. Ini adalah konsekuensi langsung dari tidak dimanfaatkannya kewenangan *judex facti* secara optimal oleh Pengadilan Tinggi.

Secara keseluruhan, kelemahan pertimbangan Hakim dalam perkara ini bukan terletak pada kesalahan menyatakan wanprestasi, melainkan pada tidak tuntasnya pertimbangan dalam menjamin bahwa amar *condemnatoir* yang dijatuhkan benar-benar bermakna bagi pihak yang dimenangkan. Sebuah putusan yang baik tidak cukup hanya benar secara hukum materil, tetapi juga harus menghasilkan kepastian hukum yang nyata dan diterima baik oleh Para Pihak.

2. Eksekusi Yang Dapat Ditempuh Oleh Para Penggugat Pada Perkara Wanprestasi Penyerahan Sertifikat

Keputusan pengadilan merupakan wujud dari keadilan yang harus diwujudkan, dan pelaksanaannya memastikan hak-hak yang tercantum dalam putusan tersebut dapat dipenuhi. Jika eksekusi suatu putusan terhambat, berbagai upaya hukum dapat diambil untuk mengatasi hambatan tersebut.¹¹ Kondisi dalam perkara semacam ini dapat menjadi Hambatan dalam pelaksanaan putusan, bahwasannya kendala dapat diprediksi sejak persidangan berlangsung melihat dari kondisi objek perkara melalui bukti T-2 yang menunjukkan adanya hak tanggungan pada sertifikat yang menjadi objek perkara wanprestasi, namun pada perkara Hakim tidak menganalisis lebih lanjut implikasinya terhadap eksekutabilitas amar yang akan dijatuhkan. Ketika kondisi objektif suatu objek eksekusi seperti ini tidak diantisipasi dalam pertimbangan, yang terjadi adalah putusan yang secara formal benar namun mengandung risiko tidak dapat dijalankan atau *non-*

9 M. Fence Wantutu, "Mewujudkan Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan dalam Putusan Hakim di Peradilan Perdata," *Dinamika Hukum* 12, no. 3 (September 2012): 480–89, <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.20884/1.jdh.2012.12.3.121>.

10 M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*.

11 Uswatun Hasanah et al., "Hambatan Pelaksanaan Eksekusi Perkara Perdata," *Jurnal Penelitian Multidisiplin Terpadu* 9, no. 5 (2025): 315–25.

executable dalam praktiknya karena sumbernya berasal dari keadaan hukum yang melekat pada objek eksekusi itu sendiri. Posisi Para Penggugat dalam tahap eksekusi juga tidak didukung oleh instrumen tekanan finansial berupa dwangsom. Dalam petitum angka 17 gugatannya, Pihak Para Penggugat memohonkan penetapan sanksi finansial berwujud pembebanan uang paksa terhadap pihak Tergugat sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari apabila lalai melaksanakan putusan. Majelis Hakim menolak permohonan ini dengan alasan Para Penggugat tidak mengajukan bukti yang dapat dijadikan dasar perhitungan besaran dwangsom yang dimohonkan. Penolakan tersebut tidak berarti *dwangsom* tidak dapat dikenakan dalam perkara wanprestasi penyerahan benda melainkan permohonan Para Penggugat tidak terpenuhi secara pembuktian. *Dwangsom* dalam hukum acara perdata berfungsi sebagai hukuman sosial yang bersifat psikologis, memaksa terhukum untuk mematuhi putusan¹², terutama untuk amar yang memerintahkan suatu perbuatan tertentu. Urgensi penerapan dwangsom dalam konteks eksekusi putusan terletak pada fungsinya sebagai instrumen yang memberikan tekanan psikologis kepada pihak tergugat, sehingga tergugat terdorong untuk mematuhi dan melaksanakan amar putusan hakim secara sukarela.¹³

Penulis berpandangan bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang menolak tuntutan uang paksa (*dwangsom*) beserta alasan tersebut secara keseluruhan bukan merupakan satu-satunya bentuk penyelesaian yang dimungkinkan. Mengingat dwangsom merupakan tuntutan tambahan yang mengikuti amar penghukuman pokok, Majelis Hakim pada dasarnya masih memiliki ruang pertimbangan untuk mengabulkan tuntutan tersebut secara sebagian dengan menetapkan nominal yang lebih proporsional. Sejalan dengan itu, Yahya Harahap menegaskan bahwa *dwangsom* merupakan tuntutan tambahan yang keberadaannya mengikuti amar penghukuman pokok, sehingga ketika amar *condemnatoir* telah dijatuhkan, hakim masih memiliki ruang untuk menentukan besarnya menurut kepatutan dan keadilan (*ex aequo et bono*) sepanjang tetap berada dalam batas tuntutan yang dimohonkan.¹⁴ Pandangan tersebut sejalan dengan muatan Pasal 5 ayat (1) UU No. 48 Th. 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyatakan:

“Hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat.”

Dengan demikian, penulis berpandangan bahwa tuntutan dwangsom dalam perkara masih dimungkinkan untuk dikabulkan sebagian dalam jumlah yang lebih layak, tanpa melampaui petitum serta tetap sejalan dengan asas *ultra petita*. Apabila pelaksanaan putusan melalui mekanisme Pasal 195 HIR tidak dapat terlaksana akibat terhalangnya objek eksekusi oleh hak tanggungan dan tidak adanya dwangsom sebagai instrumen pemaksa, Para Penggugat dapat menempuh Pasal 225 HIR sebagai mekanisme eksekusi pengganti. Apabila seseorang dijatuhi kewajiban untuk melaksanakan suatu perbuatan dalam jangka waktu tertentu, maka pihak yang unggul dalam putusan tersebut memperoleh hak untuk mendaftarkan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri terkait agar kewajiban tersebut dinilai dalam bentuk sejumlah uang.

Dalam pengertian lain, pelaksanaan tindakan tersebut digantikan dengan tanggungan bernominal uang.¹⁵ Jika merujuk pada eksekusi riil yang mewajibkan subjek hukum tereksekusi untuk melakukan suatu tindakan perdata, realisasi eksekusi model ini

12 Sri Redjeki Slamet et al., “DWANGSOM SEBAGAI UPAYA PAKSA PUTUSAN HAKIM,” *LexJurnalica* 20, no. 2 (Agustus 2023): 239–46, <https://doi.org/https://doi.org/10.47007/lj.v20i2.6746>.

13 Sri Redjeki Slamet et al.,

14 M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, 2 ed. (Jakarta: Sinar Grafika, 2009).

15 Aris Prio Agus Santoso, *Hukum Acara perdata* (Yogyakarta: PUSTAKABARUPRESS, 2022).

terbilang sukar untuk dipaksakan di lapangan, mengingat dalam konteks perkara objek pemenuhan prestasi ini merupakan sebuah SHM yang tidak terkait dengan kepemilikan hak atas tanah (merujuk pada perkara bukan termasuk pada sengketa terkait kepemilikan hak namun hanya wanprestasi hanya pada sertifikatnya saja), maka penghukuman itu diganti dengan sejumlah uang. Dengan demikian eksekusi berubah menjadi pembayaran sejumlah uang.¹⁶ Berdasarkan Pasal 225, tindakan yang dapat dilakukan adalah menilai perbuatan yang seharusnya dilaksanakan oleh Tergugat ke dalam bentuk sejumlah uang. Dengan demikian, Tergugat diwajibkan guna menanggung sejumlah uang sebagai pengganti pekerjaan yang seharusnya dilaksanakan, di mana besaran penggantian tersebut diputuskan oleh Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang.¹⁷ Pada kondisi tersebut, putusan hakim yang semula dianggap tidak berlaku lagi, sehingga dapat dikatakan telah ditarik kembali dan digantikan oleh putusan baru oleh Ketua Pengadilan Negeri. Perlakuan ini berlaku untuk keputusan yang dikeluarkan oleh Pengadilan Tinggi, Mahkamah Agung, dan Pengadilan Negeri dalam konteks ini. Keputusan ini dibuat atas kebijakan Ketua Hakim Pengadilan Negeri yang mengawasi pelaksanaan hukuman dalam situasi di mana persidangan tidak dilakukan di depan umum.¹⁸

Sebagai prinsip umum, eksekusi tidak dapat dilakukan apabila objek yang hendak dieksekusi telah berpindah kepada pihak ketiga, sementara pihak tersebut tidak menjadi bagian dari pihak yang digugat. Meski demikian, prinsip ini berkaitan erat dengan kedudukan alas hak pihak ketiga pada objek material dimaksud, serta adanya amar putusan yang menyebutkan penghukuman terhadap siapa pun yang memperoleh hak dari tergugat. Sehubungan dengan hal tersebut, ada beberapa masalah yang perlu mendapat pembahasan, yakni, alas haknya sah, eksekusi melalui gugatan. Apabila penguasaan pihak ketiga yang tidak ikut digugat berdasarkan alas hak yang sah, eksekusi tidak dapat menjangkau barang yang dikuasainya. Eksekusi terhadap pihak ketiga dalam kasus yang demikian baru dapat dilakukan melalui “gugatan baru”. Yang dimaksud dengan penguasaan berdasarkan alas hak yang sah dalam kasus ini cukup berdasarkan alas hak yang sah “secara formil”.

KESIMPULAN

Landasan pertimbangan hukum Majelis Hakim yang mendasari Putusan No. 2/Pdt.G/2025/PN Mad yang dikuatkan melalui Putusan Nomor 470/PDT/2025/PT SBY telah tepat dalam menyatakan wanprestasi dan menjatuhkan amar *condemnatoir*, namun menyisakan permasalahan lanjutan. Penilaian terhadap syarat suatu pokok persoalan tertentu sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdara tidak dilakukan secara mendalam karena klausul perjanjian tertanggal 25 Desember 2009 tidak menjelaskan alas hak maupun tujuan hukum penyerahan sertifikat sehingga objek perjanjian bersifat multitafsir. Fakta bahwa sertifikat sedang dibebani hak tanggungan yang telah terungkap dalam persidangan juga tidak dianalisis dalam kaitannya dengan eksekutabilitas amar. Hal tersebut tidak dikoreksi oleh Pengadilan Tinggi yang hanya bergerak dalam logika konfirmasi tanpa memanfaatkan kewenangan *judex facti* secara optimal. Putusan yang benar secara hukum materiil belum tentu bermakna apabila tidak disertai pertimbangan yang memastikan amar tersebut dapat dilaksanakan secara nyata. Eksekusi yang dapat

¹⁶ Heri Swantoro, *Dilema Eksekusi Ketika Eksekusi Perdata Ada Di Simping Jalan Pembelajaran dari pengadilan Negeri* (Jakarta Timur: RAYYANA KOMUNIKASINDO, 2018).

¹⁷ Aris Prio Agus Santoso, *Hukum Acara perdata*.

¹⁸ Aris Prio Agus Santoso.

ditempuh Para Penggugat adalah melalui mekanisme *aanmaning* berdasarkan Pasal 195 ayat (1) jo. Pasal 196 HIR. Namun dua hambatan struktural yang didapati pada perkara ini menjadikan kepastian pelaksanaannya mustahil dilaksanakan dan menempatkan putusan dalam perkara ini menjadi putusan yang *non-executable*, karena sertifikat masih terikat hak tanggungan yang bersifat *droit de suite* sehingga membuka potensi *derden verzet* dari pihak ketiga (bank), serta ditolaknya *dwangsom* yang menghilangkan instrumen tekanan finansial bagi Tergugat. Apabila eksekusi tidak dapat terlaksana, Para Penggugat dapat menempuh Pasal 225 HIR sebagai mekanisme pengganti dengan mengkonversi kewajiban penyerahan sertifikat menjadi sejumlah uang yang setara dengan kepentingan yang seharusnya diperoleh. Dimana pembayaran sejumlah uang berdasar Pasal 225 HIR itu menjadi eksekusi pengganti eksekusi menurut Pasal 195 ayat (1) jo. Pasal 196 HIR yang memberikan Pihak Penggugat mendapatkan hak atas pemenuhan prestasi dalam perkara wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmadi Miru. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.
- Aris Prio Agus Santoso. *Hukum Acara perdata*. Yogyakarta: PUSTAKABARUPRESS, 2022.
- Hasanah, Uswatun, Tasya Aulia, Nikmatul Wardiah Pulungan, Naja Hafizha Shaleh, Nazwa Ramadhani, dan Fauziah Lubis. “Hambatan Pelaksanaan Eksekusi Perkara Perdata.” *Jurnal Penelitian Multidisiplin Terpadu* 9, no. 5 (2025): 315–25.
- Heri, Swantoro. *Dilema Eksekusi Ketika Eksekusi Perdata Ada Di Simpang Jalan Pembelajaran dari pengadilan Negeri*. Jakarta Timur: RAYYANA KOMUNIKASINDO, 2018.
- Irwansyah. *Penelitian Hukum Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel*. Yogyakarta: Mirra Buana media, 2023.
- M. Yahya Harahap. *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta : Sinar Grafika, 2017.
- M. Yahya Harahap. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. 2 ed. Jakarta: Sinar Grafika, 2009.
- Munir Fuady. *Metode Riset* . Depok : PT RajaGrafindo Persada, 2018.
- Redjeki Slamet, Sri, Fitria Olivia, Jalan Arjuna No, dan Kebon Jeruk. “DWANGSOM SEBAGAI UPAYA PAKSA PUTUSAN HAKIM.” *LexJurnalica* 20, no. 2 (Agustus 2023): 239–46. <https://doi.org/https://doi.org/10.47007/lj.v20i2.6746>.
- Subekti. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa, 2008.
- Sudikno Mertokusumo. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Libert, 1985.
- Syamsiah, Desi, Riki Martin Bala Bao, dan Nur Fatimah Yuliana. “DASAR PENERAPAN ASAS PACTA SUNT SERVANDA DALAM PERJANJIAN.” *Das Sollen* 9, no. 2 (Desember 2023): 841–48. <https://doi.org/https://doi.org/10.32520/das-sollen.v9i2.2988>.
- Wantutu Fence M. “Mewujudkan Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan dalam

Putusan Hakim di Peradilan Perdata.” *Dinamika Hukum* 12, no. 3 (September 2012): 480–89. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.20884/1.jdh.2012.12.3.121>.

Wati Trisnawati. “Analisis Yuridis Terhadap Putusan Pengadilan Yang Tidak Dapat Dilakukan Eksekusi (Non Executable).” *Jurnal Syntax Admiration* 1, no. 7 (2020): 974–90.