

**KEDUDUKAN HUKUM *GROSSE* AKTA HAK TANGGUNGAN DALAM
EKSEKUSI JAMINAN KREDIT**

Skripsi

Diajukan untuk memenuhi sebagai persyaratan memperoleh
Gelar Sarjana Hukum Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata



Disusun oleh:

Fiqo Kurniawan Atyanto
30301800165

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2022

**KEDUDUKAN HUKUM *GROSSE* AKTA HAK TANGGUNGAN DALAM
EKSEKUSI JAMINAN KREDIT**



Diajukan Oleh:

Fiqo Kurniawan Atyanto
30301800165

Pada Tanggal 29-07-2022 Telah Disetujui Oleh

Dosen Pembimbing


Dr. Peni Rinda Listyawati., S.H.,M.H
NIDN. 0618076001

**KEDUDUKAN HUKUM *GROSSE* AKTA HAK TANGGUNGAN DALAM
EKSEKUSI JAMINAN KREDIT**

Dipersembahkan dan disusun oleh

Fiqo Kurniawan Atyanto

30301800165

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada Tanggal 22 Agustus 2022

Tim Penguji

Ketua,



Dr. Amin Purnawan, S.H., Sp. N, M.Hum

NIDN : 06-0612-6501

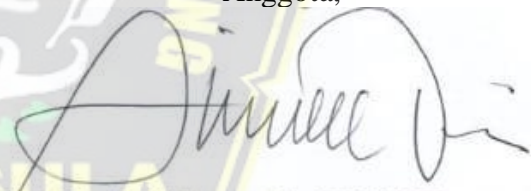
Anggota,



Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H

NIDN : 06-1710-6301

Anggota,



Dr. Peni Rinda Listyawati., S.H.,M.H

NIDN. 0618076001

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.

NIDN : 06-0707-7601

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Fiqo Kurniawan Atyanto

NIM : 30301800165

Fakultas : Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum

Kekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini saya menyatakan bahwa Karya Tulis saya yang berjudul :

“KEDUDUKAN HUKUM GROSSE AKTA HAK TANGGUNGAN DALAM EKSEKUSI JAMINAN KREDIT”

adalah benar hasil karya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 08 September 2022



Fiqo Kurniawan Atyanto
30301800165

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA TULIS ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Fiqo Kurniawan Atyanto
NIM : 30301800165
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Alamat Asal : Semarang
Nomor HP / E-mail : 081234973953/fiqo667@gmail.com

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Skripsi, dengan judul :

“KEDUDUKAN HUKUM GROSSE AKTA HAK TANGGUNGAN DALAM EKSEKUSI JAMINAN KREDIT”

Dengan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk di simpan, di alih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan di publikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh, apabila di kemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta / Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 08 September 2022

kan,



Fiqo Kurniawan Atyanto
30301800165

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto

“Barang siapa bertakwa kepada Allah maka Dia akan menjadikan jalan keluar baginya, dan memberinya rezeki dari jalan yang tidak ia sangka, dan barang siapa yang bertawakal kepada Allah maka cukuplah Allah baginya, Sesungguhnya Allah melaksanakan kehendak-Nya, Dia telah menjadikan untuk setiap sesuatu kadarnya”. (QS. Ath – Thalaq : 4)

Persembahan

1. Kepada Bapak Boga Atyanto selaku ayahanda penulis dan Ibu Rini Astiningsih selaku ibunda penulis
2. Almamater Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim,

Assalamualaikum Warohmatullahi Wabarokatuh,

Alhamdulillahirobbil'alamin, segala puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufiq, dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “**Kedudukan Hukum Grosse Akta Hak Tanggungan Dalam Eksekusi Jaminan Kredit.**”

Selama menulis skripsi ini penulis telah banyak menerima bantuan, kerja sama dan sumbangan pikiran dari berbagai pihak. Karena itu penulis menyampaikan ucapan terima kasih untuk orang tua dan teman – teman Fakultas Hukum Unissula dalam proses pembuatan skripsi ini sehingga menjadi sedemikian rupa. Dan dalam kesempatan ini penulis ucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E, Akt, M.H. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono S.H., M.H Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Widayati, S.H., M.H. Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Bapak Dr. Arpangi, S.H., M.H. Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Ibu Dr. Hj. Aryani Witasari, S.h., M.Hum Selaku Ketua Prodi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

6. Bapak Dr. Deny Suwondo, S.H., M.H. Selaku Sekretaris Prodi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Bapak Dr. Maryanto, S.H., M.H. Selaku Pembimbing akademik Di Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.
8. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
9. Staf dan karyawan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.
10. Ibu Peni Rinda Listyawati, S.H.,M.H Selaku Pembimbing Penulisan Hukum yang penuh kesabaran selalu membimbing dan mengarahkan hingga skripsi ini selesai.
11. Bapak Bambang Sudrajat W, S.H yang telah menerima dan melakukan penelitian skripsi ini.
12. Teman – teman Fakultas Hukum UNISSULA.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna. Untuk itu penulis sangat mengharapkan kritik dan saran dari pembaca demi kesempurnaan skripsi ini.

Wassalamualaikum Warrohmatullahi Wabarokatuh,

Semarang, 18 Agustus 2022

Figo Kurniawan Atyanto
30301800165

ABSTRAK

Grosse akta merupakan sebuah kebutuhan masyarakat dalam hal debitur maupun kreditur dan legal secara undang-undang. Akan tetapi dalam praktiknya selalu timbul permasalahan yang mengakibatkan eksekusi tidak bisa dijalankan, tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan kedudukan hukum *grosse* akta hak tanggungan dalam eksekusi jaminan kredit. Dan untuk mengetahui hambatan dalam pelaksanaan eksekusi *grosse* akta hak tanggungan dalam jaminan kredit

Dalam penelitian ini penulis menggunakan pendekatan yuridis normatif, dengan spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analisis, dan sumber data diperoleh melalui sumber data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tertier dan sumber data primer diperoleh melalui wawancara dengan Notaris Bambang Sudrajat W, S.H, dan data yang diperoleh dianalisis untuk memperoleh gambaran untuk dijadikan bahan penjabaran yang bersifat deskriptif serta permasalahan dapat digambarkan secara mendetail.

Hasil penelitian kedudukan hukum *grosse* akta hak tanggungan dalam eksekusi jaminan pinjaman yakni adanya irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” dalam sertipikat hak tanggungan, maka kedudukan sertipikat dimaksud juga memiliki titel eksekutorial. Kedudukan *grosse* akta ini sangat istimewa, karena dipersamakan oleh putusan pengadilan oleh undang-undang, maka eksekusi terhadapnya harus tunduk dan patuh sebagaimana pelaksanaan suatu putusan pengadilan, yang harus dilaksanakan atas perintah ketua pengadilan negeri.

Hambatan dalam pelaksanaan eksekusi *grosse* akta hak tanggungan dalam jaminan kredit yakni pertama belum adanya kelengkapan persyaratan dari peminjam yang disebabkan oleh kesalahan peminjam. Kedua ketidak telitian dari pihak Notaris dimana terdapat kekeliruan dalam pencatatan Notaris dalam membuat *grosse* akta disebabkan karena beda pemahaman mengenai *gross* akta. Notaris mencampuradukkan antara akta hutang dan hak tanggungan, yang sebenarnya dimaksudkan untuk memperkuat posisi kreditur. Ketiga upaya hukum nasabah debitur atau pihak ketiga, upaya hukum inilah yang menyebabkan eksekusi *grosse* akta berubah menjadi proses gugatan perkara perdata, yang harus melewati seluruh tingkatan pengadilan.

Kata Kunci: Grosse Akta, Hak Tanggungan, Eksekusi

ABSTRACT

Grosse deed is a community need in terms of debtors and creditors and is legal by law. However, in practice there are always problems that result in executions not being carried out, the purpose of this study is to find out the implementation legal position of grosse the mortgage deed in the execution of credit guarantees. And to find out the obstacles in the execution of the grosse mortgage deed in credit guarantees.

In this study the authors used a normative juridical approach, with the specifications of this research being descriptive analysis, and the data sources were obtained through secondary data sources consisting of primary legal materials, secondary legal materials, Tertiary legal materials and primary data sources were obtained through interviews with Notary Bambang Sudrajat W, SH, and the data obtained were analyzed to obtain an overview to be used as a descriptive elaboration material and problems can be described in detail.

The results of the research on the legal position of the grosse deed in the execution of loan guarantees, namely the existence of "FOR JUSTICE BASED ON THE ALMIGHTY GOD" in the mortgage certificate, the position of the certificate also has an executive title. The grosse position of this deed is very special, because it is equalized by a court decision by law, so the execution of it must be submissive and obedient as the implementation of a court decision, which must be carried out by order of the chairman of the district court.

Obstacles in the execution of the grosse mortgage deed in credit guarantees, namely firstly absence of complete requirements from the borrower caused by the borrower's error. Second, inaccuracy on the part of the Notary where there is an error in the Notary's recording in making gross due to different understandings of the gross deed. Notaries confuse the deed of debt and mortgage, which is actually intended to strengthen the position of creditors. The three legal remedies of debtor customers or third parties, these legal remedies cause the grosse deed execution to turn into a civil lawsuit process, which must pass through all levels of the court.

Keywords: *Grosse Acta, Mortgage, Execution*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL..... i

HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PENGUJI	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian.....	4
D. Kegunaan Penelitian	4
E. Terminologi.....	5
1. <i>Grosse</i> Akta.....	5
2. Eksekusi.....	6
3. Eksekusi Hak Tanggungan.....	6
4. Jaminan	8
5. Kredit	8
F. Metode Penelitian.....	9
1. Pendekatan Penelitian.....	9
2. Spesifikasi Penelitian.....	9
3. Sumber Data Penelitian	9
4. Metode Pengumpulan Data	11
5. Metode Analisis Data	11
G. Sistematika Penulisan	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	13
A. Tinjauan Umum Tentang Akta.....	13
a. Pengertian dan Fungsi Akta	13
b. Jenis-jenis Akta	14
c. <i>Grosse</i> Akta.....	18
B. Tinjauan Umum Tentang Notaris.....	20
1. .Pengertian Notaris.	20
2. Kewajiban Notaris.	21

3.	Tugas.Dan.Wewenang.Notaris.....	22
C.	Tinjauan.Umum. Tentang.Hak.Tanggung.....	24
1.	Pengertian.Hak.Tanggung.....	24
2.	Subjek Dan Objek Hak. Tanggungan.....	27
3.	Pendaftaran.Hak.Tanggung.....	28
D.	Tinjauan.Umum.Tentang.Eksekusi.Jaminan.Kredit.....	29
1.	Pengertian.Eksekusi.....	29
2.	Asas-asas. Eksekusi.....	30
3.	Macam-macam Eksekusi.....	31
E.	Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Perspektif Islam.....	34
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....		39
A.	Kedudukan Hukum Grosse Akta Hak Tanggungan Dalam Eksekusi Jaminan Pinjaman.....	39
1.	Alasan-alasan Pembuatan <i>Grosse</i> Akta Hak Tanggungan.....	39
2.	Bentuk dan Syarat-syarat <i>Grosse</i> Akta Hak Tanggungan.....	41
3.	Kedudukan Eksekusi <i>Grosse</i> Akta Hak Tanggungan.....	44
B.	Hambatan Dalam Pelaksanaan Eksekusi <i>Grosse</i> Akta Hak Tanggungan Dalam Jaminan Kredit.....	56
1.	Lalainya petugas bagian kreditur.....	56
2.	Notaris yang kurang teliti.....	57
3.	Upaya Hukum Nasabah Debitur Atau Pihak Ketiga.....	60
BAB IV PENUTUP.....		63
A.	.KESIMPULAN.....	63
B.	SARAN.....	64
DAFTAR PUSTAKA.....		65

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bangsa Indonesia lahir dan tumbuh menjadi sebuah penganut hukum yang menerapkan kaidahnya pasti terhadap seluruh lapisan masyarakat. Berbagai produk hukum diterapkan dengan baik dan mencakup seluruh aspek kehidupan. Berbagai peraturan hukum yang diterapkan memiliki tujuan dalam membangun kepercayaan masyarakat dan merupakan sebuah bukti bahwa negara berupaya melindungi seluruh rakyatnya dengan cara yang baik.

Dinamika dan fluktuasi ekonomi membuat kegiatan pinjam meminjam uang hadir sebagai sebuah solusi. Untuk menghindari berbagai kemungkinan yang tidak diinginkan, pihak peminjam dan yang meminjamkan membuat sebuah perjanjian hutang. Perjanjian ini tertera pada Pasal 1754 KUHPerdara. Adanya landasan hukum membuat semua pihak yang terlibat dalam aktifitas pinjam meminjam harus patuh terhadap berbagai asas yang berlaku.

Kegiatan piutang sejatinya sudah berlaku jauh sebelum kehidupan modern berlaku seperti sekarang ini. Piutang merupakan salah satu Langkah yang ditempuh sebagai jalan praktis dalam upaya memenuhi kebutuhan hidup. Seiring perkembangan zaman, kegiatan piutang memerlukan sebuah bukti otentik agar kewajiban membayar tidak disepelekan oleh pihak yang mendapatkan pinjaman dan merupakan sebuah landasan hukum untuk menghindari berbagai penyimpangan dari kegiatan piutang. Upaya yang biasa

dilakukan adalah dengan membuat perjanjian piutang dengan adanya bukti sebagaimana telah dicatat notaris dan memiliki nilai yang kuat.

Pembuatan sebuah akta telah dijelaskan melalui 1868 KUHPerdara, dimana notaris merupakan pejabat yang diberi kewenangan dan akta yang dikeluarkan harus sesuai dengan ketentuan. Secara pengertian, akta notaris adalah akta yang bersifat otentik dan pembuatannya dilaksanakan di depan notaris kemudian harus berdasar pada perundang-undangan. Hal tersebut sesuai dengan Ps 1 poin 7 UU No. 2 Th. 14.

Akta notaris yang telah dibuat merupakan suatu landasan hukum dan sebuah ikatan hukum ketika kewajiban tidak dilaksanakan oleh satu belah pihak. Setelah disahkannya akta notaris, maka kedua belah pihak mendapatkan sebuah ikatan hukum. Akta notaris biasanya berisi tentang barang jaminan yang ditawarkan kepada kreditur jika peminjam belum menjalankan kewajibannya.

Terdapat beberapa unsur yang dimuat dalam akta otentik notaris. Beberapa unsur tersebut antara lain adalah pernyataan piutang, jumlah nominal piutang, tata cara pembayaran, serta jangka waktu yang disepakati dalam pelunasan piutang. Selain unsur utama yang tertera tersebut, juga terdapat barang yang dijadikan jaminan baik bergerak maupun tidak bergerak kepada pemberi utang atas perjanjian piutang yang telah dilaksanakan.

Sebagai upaya apabila tidak tercapainya kesepakatan dengan adanya pihak yang tidak mematuhi kesepakatan dan untuk apabila keseluruhan nominal piutang dibayarkan sesuai dengan tenggat waktu yang telah

ditentukan, sehingga memunculkan sebuah akta pengakuan utang yang berdasar pada rasa adil dan berketuhanan serta memiliki kekuatan hukum tetap. Berdasar pada Pasal 224 HIR, pengertian *Grosse* adalah sebuah akta dengan kekuatan hukum tetap dan setara dengan keputusan hakim, dimana apabila isi surat tidak dijalankan dengan perintah ketua pengadilan negeri yang berada pada wilayah hukum dimana peminjam bertempat tinggal.

Berdasarkan hal tersebut, apabila asas dalam *Grosse* akta tidak dilaksanakan dengan baik oleh peminjam, maka kreditur atau peminjam dapat melaksanakan perintah eksekusi berdasar pada keputusan Ketua Pengadilan Negeri. Dengan kata lain bahwa *Grosse* bisa dengan seketika dieksekusi seperti putusan hakim dengan tata cara pelaksanaan sesuai dengan putusan hakim seperti tertera pada HIR/RBg, yakni dengan tiga tahap pelaksanaan yaitu peringatan, penyitaan dan penjualan.¹

Penyelesaian sengketa dengan *Grosse* tidak memerlukan waktu seperti proses peradilan. Secara procedural, *Grosse* memiliki berbagai keuntungan dan satu hal yang paling menonjol yakni sederhananya pelaksanaan perjanjian, biaya yang dikeluarkan sangat sedikit, terdapat persetujuan hakim pengadilan yang menyebabkan masyarakat lebih suka menggunakan *Grosse* sebagai perjanjian dalam hutang piutang.²

Penerapan *grosse* yang memberikan keyakinan peminjam atau kreditur apabila terdapat situasi dimana peminjam tidak dapat melaksanakan

¹<https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt4bce9ab50b7e9/titel-eksekutorial-grosse-akta-ketikanama-tuhan-tidak-lagi-bermakna>, di akses pada tanggal 10 September 2021

² Witri Aprilia K. Sari, *Keberadaan Grosse Akta Dalam Pembuktian Dan Eksekusi*, Lex Privatum, Vol. III/No. 3/Jul-Sep/2015, hlm 52

kewajibannya. Pelaksanaan *grosse* sangat diharapkan oleh pihak peminjam karena penerapannya yang sangat mudah dan dipastikan oleh hukum melalui undang-undang. Pelaksanaan *grosse* juga dipikir mampu melindungi hak-hak kreditur dan debitur. Berdasarkan hal tersebut, penulis bertujuan membahas tentang **Kedudukan Hukum *Grosse* Akta Hak Tanggungan Dalam Ekseseksi Jaminan Kredit.**

B. Rumusan Masalah

Berdasar uraian yang telah disampaikan, maka rumusan masalahnya sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan hukum *grosse* akta hak tanggungan dalam eksekusi jaminan pinjaman?
2. Apa hambatan dalam pelaksanaan eksekusi *grosse* akta hak tanggungan dalam jaminan kredit?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dari penulisan skripsi ini adalah :

1. Mengetahui proses dilaksanakannya kedudukan hukum *grosse* akta hak tanggungan dalam eksekusi jaminan pinjaman.
2. Untuk mengetahui hambatan dalam pelaksanaan eksekusi *grosse* akta hak tanggungan dalam jaminan kredit.

D. Kegunaan Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna dan bermanfaat secara teoritis dan praktis adalah sebagai berikut:

1. Kegunaan Penelitian Secara Teoritis

- a. Upaya dalam memberikan sumbangsih pemikiran terhadap ilmu pengetahuan.
 - b. Penulisan skripsi ini merupakan upaya dalam meningkatkan khasanah ilmu hukum dan penerpan *grosse* akta hak tanggungan.
 - c. Salah satu syarat dalam menyelesaikan studi (S-1) pada Fakultas Hukum Unissula.
2. Kegunaan Penelitian Secara Praktis
- a. Menambah pengetahuan sebagai bekal dalam memajukan bangsa dan negara.
 - b. Memberikan bahan bacaan dan bahan studi literatur dalam memahami prosedur dan manfaat *grosse* akta hak tanggungan.
 - c. Sebagai bayangan dalam pelaksanaan proses eksekusi *grosse* akta hak tanggungan supaya mendukung pelaksanaan eksekusi secara langsung.
 - d. Masukan terhadap pemangku kepentingan sehingga lahir sebuah peraturan mengenai eksekusi *grosse* akta hak tanggungan.

E. Terminologi

Terminologi Menginformasikan dari kata-kata dalam judul

1. *Grosse Akta*

Grosse akta terdiri dari 2 (dua) suku kata yakni *grosse* dan akta.

Grosse

Grosse merupakan sebuah langkah pelaksanaan sebuah perjanjian yang berkekuatan hukum serta dapat dilaksanakan berdasar asas hukum.

Akta

Menurut Sudikno Mertokusumo, akta merupakan sebuah surat bertandatangan dan berisi berbagai kejadian hukum dan bersifat mengikat dan dibuat dalam rangka membuktikan kebenaran.³

2. Eksekusi

Eksekusi berarti bahwa telah dilaksanakan putusan pengadilan yang berlandas pada peraturan yang berlaku.⁴

3. Eksekusi Hak Tanggungan

Hak Tanggungan

Hak tanggungan merupakan hak jaminan yang tidak dapat dipisahkan dari hak atas tanah. Pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menjelaskan bahwa semua yang menyatu dengan tanah dapat digunakan sebagai alat pelunasan piutang serta berkedudukan sebagai alat jaminan terhadap peminjam dalam urusan hutang piutang.

Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi hak tanggungan dalam UUHT diatur dalam Pasal 6 dan Pasal 20

UUHT yang berbunyi:

Pasal 20

(1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

³ Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2012, hlm. 1

⁴ Mardani, *Hukum Acara Perdata Peradilan Agama dan Mahkamah Syari'ah*. Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 142

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek HakTanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat HakTanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungandijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalamperaturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungandengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya.
- (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan,penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengandemikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang meng-untungkan semuapihak.
- (3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2)hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukansecara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepadapihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua)surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massasetempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- (4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungandengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), danayat (3) batal demi hukum.

(5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Dari ketentuan Pasal 20 UUHT terlihat bahwa eksekusi hak tanggungan termasuk ke dalam jenis eksekusi pembayaran sejumlah uang yang tunduk pada aturan hukum acara yang terdapat dalam Pasal 200 HIR yang mengatur tentang cara melakukan penjualan lelang barang-barang yang disita.

4. Jaminan

Jaminan merupakan sebuah agunan baik berbentuk harta benda bergerak maupun tidak bergerak dan dijadikan alat pelunasan hutang apabila peminjam tidak mengembalikan nominal pinjaman berdasarkan waktu yang ditentukan.⁵

5. Kredit

Secara konstitusi kredit berarti upaya dalam mengembalikan nominal pinjaman dengan tidak secara kontan atau mengangsur berdasarkan aspek yang telah disepakati. Biasanya kredit memerlukan jangka waktu yang mengartikan adanya bunga dalam pengembalian sebagai imbalan atau pembagian hasil keuntungan. Kredit digunakan walaupun sejatinya

⁵ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003, hlm. 281

pihak peminjam tidak diuntungkan sama sekali dari pemberlakuan kesepakatan ini.⁶

F. Metode Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Studi literatur mengenai produk hukum digunakan sebagai bahan dalam penulisan skripsi.⁷

2. Spesifikasi Penelitian

Penulis menggunakan metode deskriptif analisis sehingga muncul sebuah gambaran yang mampu mempermudah pembaca dalam memahami keseluruhan tulisan yang dihimpun dalam sebuah kesimpulan.⁸

3. Sumber Data Penelitian

a. Sumber Data Sekunder

Pada tahap penulisan diperlukan data sekunder untuk mendukung penyajian data yang akurat. Data sekunder didapatkan dari berbagai literatur yang tersedia dan berkaitan dengan penelitian.⁹

Adapun data sekunder yang digunakan dalam penulisan penelitian ini adalah :

1) Bahan hukum Primer

⁶ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2009, hlm. 57

⁷ Sedarmayanti & Syarifudin Hidayat, *Metodologi Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 2002, hlm 23.

⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 14

⁹ M. Iqbal Hasan. *Pokok-Pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*. Ghalia Indonesia, Jakarta, 2002, hlm 58

Literatur yang bersifat baku dan dapat dipertanggungjawabkan keabsahannya.¹⁰

- a) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- b) *Burgerlijk Wetboek* (BW)
- c) *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR)
- d) Undang-Undang Nomor. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
- e) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris

- 2) Bahan hukum sekunder, yakni bahan yang memberikan dukungan terhadap bahan primer, baik berupa berbagai studi kepustakaan baik jurnal, dokumendokumen, maupun hasil seminar yang berkaitan dengan penulisan penelitian ini.¹¹
- 3) Bahan hukum tersier berisi tentang bahan dukung terhadap bahan primer maupun bahan sekunder.

b. Sumber Data Primer

Data ini didapatkan dengan melaksanakan pengumpulan data secara langsung menggunakan Teknik wawancara dan merupakan pendukung dari data sekunder.

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2006, hlm.141

¹¹ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm. 32.

Pelaksanaan wawancara dilaksanakan secara terstruktur dengan menyiapkan terlebih dahulu berbagai bahan yang dapat menunjang kelancaran wawancara. Pelaksanaan wawancara bertempat di Kantor Notaris Bambang Sudrajat W, S.H, yang beralamat di Jalan Jendral Sudirman Nomor 915 A, Puwokerto, Jawa Tengah.

4. Metode Pengumpulan Data

a. Data Primer

Dalam mendapatkan sebuah data dimana kemudian akan diolah dan disajikan, penulis melaksanakan tahap wawancara dengan narasumber. Wawancara dilakukan di Kantor Notaris Bambang Sudrajat W, S.H, yang beralamat di Jalan Jendral Sudirman Nomor 915 A, Puwokerto, Jawa Tengah.

b. Data Sekunder

Penulis menggunakan data pendukung yang berasal dari berbagai referensi dengan cara membaca berbagai jurnal yang relevan, dokumen, dan penelusuran tulisan ilmiah di internet.

5. Metode Analisis Data

Pengunaan metode kualitatif menggunakan cara dengan mengumpulkan data yang kemudian diolah dan disajikan secara terstruktur. Hal ini memudahkan penyajian yang mendetail tentang objek penelitian.¹²

¹² Eko Sugiarto, *Menyusun Proposal Penelitian Kualitatif, Skripsi dan Tesis*, Suaka Media, Yogyakarta, 2015, hlm 9

G. Sistematika Penulisan

Adapun sistematika yang digunakan sebagai berikut :

BAB I : Pendahuluan

Bab ini terdiri dari Latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, terminologi, metode penelitian, sistematika penulisan.

BAB II : Tinjauan Pustaka

Pada strukturnya adalah tentang berbagai teori tentang: Pengertian dan fungsi akta, jenis-jenis akta, *grosse* akta. Tinjauan umum mengenai notaris baik secara pengertian, tugas dan kewajiban dan mengenai hak tanggungan dan berbagai pengertian umum di dalamnya.. Bagaimana proses dilaksanakan eksekusi dan berbagai pengertian dan macam eksekusi serta kredit dalam segi pandang islam.

BAB III : Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bagian ini berisi paparan mengenai kedudukan hukum *grosse* akta pada proses eksekusi dan hambatan dalam dilaksanakan pengeksekusian *grosse* akta pada jaminan kredit.

BAB IV : Penutup

Penutup terdiri dari kesimpulan dan saran dari penulisan skripsi ini.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Akta

a. Pengertian dan Fungsi Akta

Asal kata akta merupakan serapan dari *acte* yang berarti sebuah tulisan yang dapat digunakan sebagai barang bukti.¹³ Pada penerapannya, akta yang dibuat digunakan sebagai alat bukti yang memiliki ketetapan hukum dan dapat digunakan sebagai bukti otentik.¹⁴ Menurut salah satu ahli hukum yakni A. Pitlo, akta adalah surat bertanda tangan dan dapat digunakan untuk alat bukti sehingga mampu membantu penggunaan surat untuk sebuah kegiatan oleh seseorang pada subjek surat. Selain rincian kejadian serta dapat dijadikan pemberian hak maupun keterikatan yang memang pembuatannya bertujuan sebagai sebuah tanda bukti.¹⁵

Terdapat dua syarat umum yang harus terpenuhi sehingga sebuah tulisan dapat disebut sebagai akta, yaitu :¹⁶

- a. Terdapat tanda tangan pada penulisannya,
- b. Akta dibuat dengan tujuan untuk digunakan sebagai sebuah pembuktian.

¹³ Soesanto, *Tugas, Kewajiban dan Hak-hak Notaris Wakil Notaris* (sementara), Pradnya Paramita, Jakarta, 1982, hlm 64

¹⁴ Victor. M. Situmorang, *Groose Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta, 1992, hlm. 26

¹⁵ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1999, hlm.157

¹⁶ M.U Sembiring, *Teknik Pembuatan Akta*, Universitas Sumatera Utara, Medan 1997, hlm.3.

Berdasarkan hal tersebut, akta berarti sebuah surat bertanda tangan dan memuat sebuah kejadian serta dapat digunakan menjadi bukti. Dalam pandangannya, Subekti menyebutkan bahwa terdapat perbedaan antara surat dan akta yang menjelaskan bahwa akta memiliki perbedaan dengan surat, dimana memiliki arti sebuah perbuatan yang didasarkan pada hukum.¹⁷ Dari penjelasan ini, dapat ditarik kesimpulan bahwasanya akta merupakan sebuah tulisan yang berisi keterangan dan dapat digunakan sebagai alat bukti dari sebuah tindakan hukum dan dapat digunakan sebagai sebuah pembuktian.

Terdapat dua hal penting yang mengikat dan membuat akta memiliki sebuah fungsi secara formal, dimana akta akan membuat sebuah kejadian menjadi lebih detail jika terdapat adanya akta. Kemudian akta dapat digunakan sebagai sebuah pembuktian yang dapat digunakan sewaktu-waktu, namun dalam pembuatannya akta harus dibuat oleh seseorang yang kompeten dan memiliki kekuatan hukum.¹⁸

b. Jenis-jenis Akta

Akta yang berlaku berdasarkan pada Pasal 1867 KUHPerdara dibagimenjadi dua jenis, yakni :

a. Akta Otentik

Akta jenis ini merupakan akta yang dibuat dengan bentuk baku dan tidak dapat diubah karena merupakan akta yang disusun di depan

¹⁷ Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 1980, hlm. 29.

¹⁸ Sudikno Mertokusumo, *Op., Cit*, hlm.121-122

pegawai yang telah ditunjuk oleh undang-undang dan dibuat di tempat yang telah ditentukan. Akta jenis ini dibuat oleh notaris dengan wewenang menyusun sebuah akta otentik dan keotentikan dari akta ini merupakan sebuah penerapan Pasal 15 UU notaris. Beberapa unsur yang harus terpenuhi untuk dapat disebut sebagai akta otentik antara lain :

- 1) Susunan dari akta harus sesuai dengan Undang-undang.
- 2) Pembuatan akta dilaksanakan di depan pejabat dengan kekuatan hukum.
- 3) Pejabat tersebut berwenang dalam pembuatan akta.

Akta otentik sudah diatur dalam perundang-undangan dalam Pasal 165 HIR dimana akta otentik secara pengertian merupakan sebuah akta yang dalam pembuatannya berada di hadapan pejabat berwenang dan memiliki pembuktian merinci terhadap semua pihak dan semua turunannya serta seluruh ahli waris dimana seluruh ahli waris mendapat bagian dari haknya.

Terdapat ciri khas dalam pembuatan akta otentik menurut C.A.Kraan, yakni :¹⁹

- 1) Dibuat dengan maksud hanya sebagai bahan bukti dalam situasi yang telah dijelaskan dalam isi dari tulisan yang terkandung

¹⁹ Herlien Soerojo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003, hlm.148

dalam akta kemudian dibubuhkan tanda tangan pejabat yang berwenang.

- 2) Sebuah akta dikatakan valid apabila merupakan produk yang sesuai dengan standar hukum.
- 3) Sebuah akta harus mengandung beberapa unsur diantaranya tanggal dan tempat pembuatan serta keterangan dan nama pejabat pembuat akta.
- 4) Pejabat berwenang yang membuat akta merupakan seorang yang diangkat oleh negara dan menjalankan pekerjaannya secara netral.
- 5) Isi yang terdapat dalam akta merupakan produk hukum yang mengikat.

Secara umum sebuah akta dibagi menjadi dua yakni :²⁰

- 1) Pembuatan akta dari notaris (*Relaas*)

Akta jenis ini dirancang oleh notaris yang didalamnya berisi tentang uraian yang terperinci mengenai sebuah perilaku yang dilakukan maupun sebuah kondisi di hadapan pejabat berwenang serta mengedepankan perilaku kerja sesuai dengan jabatan. Sebagai contoh akta ini adalah catatan mengenai RUPS, maupun akta lainnya yang berdasar pada catatan sebuah peristiwa.

²⁰ Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1999, hlm.45.

2) Pembuatan akta dihadapan notaris (*Partij*)

Akta ini adalah akta yang berisi tentang uraian mengenai penjelasan oleh pihak ketiga terhadap notaris untuk melaksanakan tugasnya serta sebagai hasil akhir kedatangan pihak ketiga yang berada di depan notaris untuk diberikan sebuah penjelasan mengenai peristiwa yang telah terjadi. Hal ini bertujuan agar peristiwa dapat dicatat oleh notaris melalui sebuah akta. Hal yang menjadi contoh dari akta ini adalah pembuatan wasiat kepada ahli waris.

b. Under hand act

Pada jenis ini, akta dibuat dan bertanda tangan dari seseorang yang membuat akta ini. Jika semua isi yang terdapat pada akta ini tidak terjadi pertentangan, maknanya semua pihak setuju terhadap isi dari akta ini. Akt aini berlandas pada Pasal 1857 KUHPerdara yang mana pada akta ini terdapat sebuah catatan hukum dan hampir sama dengan akta otentik.

Pada akta ini, pembuatan tidak dilaksanakan dihadapan pejabat yang membawahi, melainkan dibuat hanya berdasar persetujuan unsur terkait. Apabila ketika akta dibuat unsur yang terkait sadar untuk setuju tentang semua isi dari akta, maka eksistensi akta akan diakui secara hukum sesuai dengan Pasal 1857 KUHPerdara. Keberadaan akta ini sama status hukumnya dengan akta otentik.

Dari perjanjian ini terdapat sebuah akta yang biasa disebut yakni akta *Waarmerken*, akta ini merupakan sebuah akta yang telah dibuat sebelumnya dan kemudian dibubuhkan tandatangan, setelahnya akan dilakukan pendaftaran pada pihak notaris. Pendaftaran pada notaris mengakibatkan tidak adanya keterlibatan notaris terhadap isi dari akta yang telah ditandatangani tersebut. Pada kasus ini, notaris hanya bertanggungjawab atas tanda tangan yang telah dibubuhkan dan tidak mengulik isi dari materi akta dan tidak bertanggungjawab atas hal yang ada di dalamnya.

c. *Grosse Akta*

Akta ini merupakan sebuah akta kenotariatan dimana akta ini memiliki karakteristik berbeda dari akta lainnya dan menjawab kebutuhan sehari-hari masyarakat.²¹ Perbedaan akta ini dengan akta lainnya adalah akta *grosse* memiliki kevalidan pada isinya dan memiliki bukti yang dapat diterima oleh berbagai pihak.²² Pada saat terjadi sebuah peradilan untuk menyelesaikan konflik antara pihak yang berseteru, akta *grosse* akan dapat digunakan sebagai alat bukti. Sebelumnya, akta *grosse* masih jarang digunakan dalam proses peradilan karena masih sedikit masyarakat yang mengetahui akan adanya akta ini. Keadaan seperti ini dapat disebabkan oleh dunia bisnis masih belum terjadi gejolak yang masih berada pada tahap tradisional serta belum munculnya konflik yang disebabkan oleh kerumitan

²¹ Situmorang V.M & Sitanggang Cormentyna, *Grosse Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*, RinekaCipta, Jakarta, 1993, hlm. 3.

²² *Ibid*

saat terjadi konflik dalam hal piutang yang menyeret masyarakat dengan masyarakat ataupun masyarakat dengan perbankan. Sebelumnya, dunia modal juga masih berada pada taraf yang aman dengan keberadaan Lembaga keuangan yang masih sangat terbatas.²³

Jika dibandingkan dengan akta lain, akta *Grosse* memiliki sebuah perbedaan. Ketika seorang pemohon mengharapkan dibuatnya akta ini, maka seluruh pihak yang terkait harus mematuhi seluruh isi kandungan dalam akta ini. Perbedaan yang paling mendasar dari akta ini adalah apabila terdapat sebuah kesengajaan dari peminjam maka dapat langsung dilaksanakan eksekusi tanpa adanya proses gugatan kepada pengadilan. Sedangkan jika menggunakan akta lain harus menempuh mekanisme hukum yang lebih lama.²⁴

Berdasar pada pendapat para ahli mengenai pengertian *grosse* akta. Menurut J. Satrio, *grosse* akta merupakan Salinan dari sebuah akta dengan karakteristik khusus serta memiliki kekuatan hukum yang memungkinkan dapat dilaksanakannya eksekusi, akta ini memiliki bentuk yang unik serta adanya kepastian hukum yang sudah dijamin oleh perundang-undangan. Pemberian keistimewaan tersebut dikarenakan adanya seorang pejabat yang diakui dan dapat dipercaya.²⁵ Sementara pendapat Herawati P., terdapat dua

²³ Witri Aprilia K. Sari, *Op., Cit*, hal.52.

²⁴ *Ibid*

²⁵ J.Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, hlm. 238

klasifikasi dari *grosse* akta, yakni Salinan akta dengan kop surat khusus dan satu lagi Salinan tanpa adanya kop khusus yang dibuat oleh notaris.²⁶

Jadi, berdasarkan kedua pendapat ahli tersebut tentang pengertian *grosse* akta, maka dapat disimpulkan terdapat sebuah copyan pertama berdasarkan aslinya pada hadapan notaris serta terdapat kalimat yang mengatasnamakan Tuhan, sehingga perlu dilaksanakan pengekseskuan seperti putusan hakim dimana memiliki kepastian hukum.

B. Tinjauan Umum Tentang Notaris

1. Pengertian Notaris

Notaris merupakan serapan kata romawi yang merupakan sebuah ungkapan terhadap seseorang yang memiliki tugas membuat tulisan. Seiring berjalannya waktu, kata ini memiliki pengertian bagi seorang yang melakukan penulisan dengan cepat.²⁷

Terdapat sebuah undang-undang yang mengatur tentang notaris dimana pengertian notaris adalah mereka yang memiliki wewenang dalam pembuatan dan memiliki tugas lain sesuai dengan perundang-undangan.

Dalam kehidupan bermasyarakat, notaris merupakan utusan pemerintah yang diberikan tanggung jawab untuk melakukan pelayanan yang prima terhadap kebutuhan akan pendokumentasian yang sah secara hukum. Dalam tugasnya notaris akan ditunjuk oleh masyarakat untuk melakukan tugasnya sesuai dengan kepercayaan masyarakat.

²⁶ Herowati Poesoko, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsisten, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, LaksBang PRESSIndo, Yogyakarta, 2007. hlm 3

²⁷ R.Soegono Notodisoerjo. *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*. Raja Grafindo Persada. Jakarta. 1993, hlm 13.

Sebagai sebuah jabatan yang berhadapan langsung dengan masyarakat dan memiliki tanggungjawab hukum, seorang notaris harus bekerja dan mengatur tugas serta fungsi notaris yakni Undang-undang Jabatan Notaris (UUJB) sertap peraturan lain yang secara spesifik berisi pelaksanaan tugas seorang notaris. Notaris dapat menjalankan tugasnya setelah dilantik oleh wakil pemerintah dan selanjutnya dapat melaksanakan tugas sebagai pelayan publik.

2. Kewajiban Notaris

Berdasar pada UUJB, Terdapat beberapa tugas pokok yang dibebankan oleh notaris, antara lain :

- a. Bersikap mandiri dan terbebas dari intervensi pihak lain.
- b. Mencatat akta asli dan melakukan penyimpanan terhadap akta tersebut.
- c. Melakukan perekaman sidik jari pada akta asli.
- d. Akta asli yang sudah tercatat dilakukan penyalinan akta.
- e. Senantiasa melakukan pelayanan terhadap masyarakat, dan berhak menolak dengan alasan yang jelas.
- f. Menjaga sumpah jabatan dengan tidak membocorkan informasi yang penting.
- g. Akta yang telah tercatat dikonversi menjadi buku dengan maksimal limapuluh lembar.
- h. Melakukan pencatatan jika terjadi protes.
- i. Mencatat orang-orang yang berhak menjadi ahli waris.

- j. Kompilasi ahli waris dikirimkan kepada pihak yang telah ditunjuk tiap satu bulan sekali.
- k. Melakukan pencatatan setiap melaksanakan pengiriman berkas.
- l. Memiliki stempel yang berisi informasi dari notaris.
- m. Melakukan pembacaan isi akta apabila diperlukan
- n. Melakukan transfer ilmu terhadap notaris lain.

3. Tugas Dan Wewenang Notaris

Notaris memiliki kewajiban yang telah termaktub pada peraturan perundang-undangan yakni mencatat pembuatan akta serta kewajiban lain. Adapun peraturan yang mengatur jalannya kewenangan notaris adalah UUJN yakni Pasal 15 ayat (1), (2) serta ayat (3) UUJN.

Adapun mkewenangan dari seorang notaris, yakni:

“Notaris memiliki kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundangundangan dan/ atau dikehendaki oleh yang berkepentingan supaya dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”

Berdasarkan hal tersebut, notaris dapat menjalankan tugas berupa membuat pencatatan akta selagi ditunjuk oleh masyarakat. Pencatatan ini harus sesuai dengan kaidah pencatatan akta sehingga tidak melenceng dari peraturan yang berlaku. Selain itu, pada Pasal 15 ayat (2) UUJN, wewenang lai dari notaris adalah :

- a. Melakukan pengesahan terhadap akta yang dikeluarkan.

- b. Mengompilasi akta yang telah dicatat ke dalam sebuah buku.
- c. Melakukan pembuatan Salinan dari akta yang telah disahkan.
- d. Mencocokkan Salinan akta dan akta asli.
- e. Melakukan sosialisasi mengenai hukum tentang proses dibuatnya akta.
- f. Melakukan pencatata akta.
- g. Melakukan pencatatan pelaksanaan lelang.

Setelah pencatatan akta dilaksanakan, seorang notaris harus memiliki tugas utama sebagaimana yang telah ditetapkan oleh konstitusi.

Adapun sebuah akta dapat dikatakan lengkap apabila :

- a. Pembuatan akta dilaksanakan di depan pejabat berwenang.
- b. Pencatatan akta harus sesuai dengan ketentuan hukum.
- c. Pejabat berwenang merupakan seseorang yang memiliki wewenang dalam pembuatan akta.

Adapun yang dapat disebut sebagai seorang pejabat berwenang adalah mereka yang diakui oleh konstitusi yakni pegawai pencatat sipil, notaris, dan lain sebagainya. Pendapat dari G.H.S. Lumban Tobing, terdapat empat wewenang dari notaris, yakni :²⁸

- a. Notaris hanya dapat membuat akta sesuai dengan yang telah diamanatkan oleh undang-undang.

²⁸ G.H.S. Lumban Tobing. *Peraturan Jabatan Notaris*, cet 3. Erlangga, Jakarta. 1983. hlm 49-50.

- b. Notaris tidak dapat mengeluarkan akta dengan tujuan menguntungkan diri sendiri maupun sanak saudara. Apabila peraturan ini dilanggar, maka akta yang dikeluarkan tidak dapat dikatakan sebagai akta autentik.
- c. Setiap notaris berwenang hanya atas satu wilayah yang telah ditentukan dan seorang akta hanya dapat mengeluarkan akta pada wilayah dimana ia ditugaskan.
- d. Akta yang dikeluarkan oleh notaris hanya berlaku manakala notaris tersebut sudah mendapatkan surat keputusan pengangkatan dan tidak sedang menjalani cuti maupun sudah dipecat.

Seorang notaris harus bekerja dan bertugas berdasar pada peraturan yang berlaku, apabila terdapat suati persyaratan yang belum terpenuhi, maka akta yang dikeluarkan tidak cukup memiliki penguatan hukum. Notaris seyogyanya harus dapat tunduk dan taat pada peraturan yang berlaku di Indonesia.

C. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Terdapat sebuah pendapat yang disampaikan St. Remy Shahdeini bahwasanya hak ini memiliki definisi tentang hak yang berdasar pada hak atas tanah maupun benda lain yang semacam dengan tanah. Hal tersebut dapat diartikan bahwa peminjam dapat melakukan suatu tindakan terhadap barang jaminan yang telah disetujui dan tercatat dalam hak tanggungan. Pengambil alihan jaminan yang berbentuk tanah tidak dapat dilakukan

pemindahtanganan, melainkan hanya dapat dilakukan penjualan apabila peminjam tidak dapat memenuhi kewajibannya dalam membayar pinjaman.²⁹

Pada UU No. 4 Tahun 96, menyatakan :

“Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur –kreditur lain”

“Hak terhadap tanggungan adalah penerapan peraturan yang disahkan oleh pemerintah sehingga dapat menjamin keamanan transaksi pinjam meminjam dan menjadikan pembangunan dapat dilaksanakan tanpa adanya kendala pendanaan”.³⁰

Terdapat sebuah pendapat yang disampaikan St. Remy Shahdeini bahwasanya hak ini memiliki definisi tentang hak yang berdasar pada hak atas tanah maupun benda lain yang semacam dengan tanah. Hal tersebut dapat diartikan bahwa peminjam dapat melakukan suatu tindakan terhadap barang jaminan yang telah disetujui dan tercatat dalam hak tanggungan. Pengambil alihan jaminan yang berbentuk tanah tidak dapat dilakukan pemindahtanganan, melainkan hanya dapat dilakukan penjualan apabila

²⁹ Sutan Remy sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Masalah yang di Hadapi Oleh Perbankan*, Air Langga University Press, hlm 3.

³⁰ Maria. S.W Sumardjono, *Prinsip Dasar dan Beberapa Isu Di Seputar Undang-Undang Hak Tanggungan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm. 67

peminjam tidak dapat memenuhi kewajibannya dalam membayar pinjaman.³¹

Menurut pengertian, hak tanggungan dapat diartikan sebagai sebuah agunan dalam bentuk tanah sebagai upaya dalam melunasi pinjaman, hal ini memungkinkan salah seorang peminjam dapat diberikan keutamaan dalam menggunakan hak ini.

Terdapat beberapa ciri khusus dari bagian hak tanggungan unsur yang harus terpenuhi dalam sebuah hak tanggungan, antara lain :

- a. Merupakan agunan yang digunakan untuk melakukan pelunasan pinjaman.
- b. Tanah yang digunakan sebagai jaminan harus sudah legal secara hukum.
- c. Pembebanan tanah yang digunakan sebagai jaminan dapat hanya berupa tanah, namun juga dapat berupa tanah dan benda yang terdapat di atas tanah yang menjadi jaminan.
- d. Jumlah nominal pinjaman harus sesuai dengan nominal jaminan
- e. Hak tanggungan harus berdasar pada kesepakatan pihak yang terkait..

Adapun ciri khas yang menjadi keutamaan peminjam, yakni :³²

- a. Terdapat posisi khusus terhadap peminjam.
- b. Tanah yang menjadi jaminan tetap menjadi hak peminjam.
- c. Adanya kekhususan dengan sepengetahaun publik.

³¹ Muljadi, *Kartini dan Gunawan Widjaja, Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Prenada Media, Jakarta, 2005, hlm. 16

³² Maria SW Soemardjono, *Hak Tanggungan dan Fidusia*, Citra Aditya Bakti, Bandung 1996, hlm. 2

d. Pengeksekusian dijamin oleh hukum.

2. Subjek Dan Objek Hak Tanggungan

Berkenaan dengan subjek pada hak ini telah diatur melalui peraturan mengenai UU Hak Tanggungan, Adapun peraturan tersebut memiliki kesimpulan bahwasanya subyek dari yang dibebankan adalah perorangan ataupun bukan perorangan serta memiliki wewenang dalam melaksanakan perbuatan hukum mengenai objeknya. Pihak yang memegang hak ini adalah perorangan maupun kelompok yang menjadi peminjam. Istilah yang umum digunakan pada kondisi ini adalah debitur sebagai pihak yang melakukan pinjaman, sedang pihak pemilik hak tanggungan memiliki istilah peminjam dalam bentuk perseorangan maupun kelompok.

Terdapat beberapa syarat khusus dari hak tanggungan agar dapat dilaksanakan oleh warga negara asing, antara lain :³³

- a. Telah bertempat tinggal di Indonesia dalam kurun waktu yang telah ditentukan
- b. Bekerja atau berpenghasilan di Indoensia
- c. Pinjaman adalah dengan tujuan melakukan kegiatan membangun Indonesia,

Tidak semua tanah dapat dijadikan sebagai jaminan dalam kesepakatan pinjam meminjam. Tanah yang dijadikan sebagai hak tanggungan harus memiliki :

- a. Hak Milik.

³³ Andrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2001, hlm, 54

- b. Hak Guna Usaha.
- c. Hak Guna Bangunan.
- d. Hak pemakaian tanah yang dalam prosesnya dapat dilakukan pemindah tanganan.
- e. Hak yang berkaitan dengan tanah serta bangunan yang berada di atas tanah tersebut serta merupakan hak milik pihak yang menjadi peminjam.

3. Pendaftaran Hak Tanggungan

Pasal 1 angka 1 UU Republik Indonesia No 4 Th. 96 mengenai hak atas tanah (UUHT) menentukan “yang disebut sebagai hak tanggungan adalah hak yang membebankan tanah sesuai maksud UndangUndang No. 5 Th. 60 yang merupakan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), yang berisi tentang benda di atas tanah tersebut maupun yang tidak terdapat barang di atasnya dan digunakan sebagai alat dalam melunasi piutang, dan akan diberikan kepada peminjam dalam situasi tertentu”.

Pendaftaran yang dapat dilakukan sebagaimana peraturan perundang-undangan, sistematika pendaftarannya adalah :³⁴

- a. Didaftarkan pada kantor pertanahan.
- b. Petugas Pencatat Akta Tanah mengirim pendaftaraan kepada kantor pertanahan.
- c. Pencatatan tanah dilakukan oleh kantor pertanahan yang kemudian dapat dilaksanakan hak tanggungan.

³⁴ *Ibid.*, hlm, 79-184

- d. Pencatatan pada buku yang mencakup tanggal adalah tujuh hari setelah berkas diterima dengan lengkap.
- e. Pemberian tanggal membuat hak tanggungan telah resmi diterbitkan.
- f. Percetakan hak atas tanggungan oleh kantor pertanahan.

D. Tinjauan Umum Tentang Eksekusi Jaminan Kredit

1. Pengertian Eksekusi

Terdapat beberapa pengertian tentang eksekusi yang dikemukakan oleh beberapa ahli, diantaranya :

- a. M. Yahya Harahap, S.H.

Kegiatan pengekseskusan adalah kegiatan yang sah secara hukum terhadap kubu yang mengalami kekalahan pada sebuah perkara, atau juga dapat disebut sebagai sebuah kegiatan dalam memeriksa sebuah perkara secara kontinyu.³⁵

- b. Prof. Subekti

Pengekseskusan secara istilah berarti sebuah keputusan oleh majelis hakim yang harus dilaksanakan sepenuhnya oleh berbagai pihak yang terlibat dan pihak yang kalah harus bersedia melaksanakan putusan tersebut.

- c. Djazuli Bachar

³⁵ <http://radityowisnu.blogspot.com/2012/06/eksekusi.html>, diakses tanggal 11 Nopember 2021

Pengeksekusian adalah dilaksanakannya keputusan pengadilan dengan maksud menjadikan putusan sebagai sebuah tindakan yang harus dilaksanakan.³⁶

d. R. Supomo

Pengeksekusian memiliki beberapa syarat dan telah digunakan bangsa untuk menyelesaikan permasalahan ataupun sengketa.³⁷

Berdasarkan penjabaran tersebut, eksekusi berarti sebuah tindakan yang berlandaskan hukum dan merupakan sebuah ketetapan.

2. Asas-asas Eksekusi

Secara konstitusi, terdapat empat asas pengeksekusian, yakni :

a. Putusan terhadap sebuah perkara dengan ketetapan hukum.

Sebuah putusan dapat dikatakan memiliki kekuatan hukum tetap apabila pihak yang mengalami kekalahan tidak mengajukan banding maupun kasasi atas putusan yang telah diputuskan oleh hakim pada proses pengadilan.³⁸

b. Adanya keterpaksaan dalam menjalani putusan.

Secara prinsip, putusan hakim merupakan sebuah hal yang memaksa dan harus dilaksanakan oleh pihak yang kalah dari sebuah perkara. Apabila keadaan ini terjadi, maka putusan hakim dapat dijadikan sebuah pilihan hukum. Berbeda apabila ada kelapangan hati

³⁶ *Ibid.*,

³⁷ *Ibid.*,

³⁸ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm. 17

untuk bersedia menjalani putusan maka tidak dapat disebut sebagai eksekusi.

Eksekusi hanya dapat dilaksanakan berdasarkan putusan yang diberikan atas dasar hukuman kepada pihak yang kalah. Putusan sah berlaku setelah hakim mengetok palu yang kemudian putusannya harus dilaksanakan oleh semua pihak. Keputusan ini dapat berupa beberapa bentuk, diantaranya :

- a. Diserahkannya sebuah barang.
- b. Dikosongkannya tanah yang menjadi sengketa.
- c. Harus melakukan sebuah tindakan.
- d. Tidak lagi dilakukannya sebuah tindakan.
- e. Ganti rugi.

Berdasarkan bentuk yang telah disebutkan, kelima putusan tersebut merupakan sebuah putusan yang bersifat nyata dan terdapat satu bentuk dengan melakukan ganti rugi. Biasanya hal-hal tersebut merupakan putusan yang telah disahkan oleh hakim ketua pada sebuah pengadilan negeri dan menjadi tanggungjawab pengadilan negeri tersebut.³⁹

3. Macam-macam Eksekusi

Terdapat tiga macam eksekusi yang dikenal dalam peraturan perundang-undangan, diantaranya :

- a. Eksekusi Rill

³⁹ *Ibid*, hlm. 6-22.

Adalah bentuk pengeksekusian sebagai bentuk hukuman terhadap kubu yang kalah pada sebuah kasus, bentuk pengeksekusian dapat berupa diserahkannya sebuah barang, dikosongkannya bidang tanah maupun bangunan, dan lain sebagainya. Pengeksekusian ini bisa dilaksanakan dengan sesungguhnya maupun dengan melalui lelang.⁴⁰

Pelaksanaan pengeksekusian sebagai suatu perbuatan dan pelaksanaan putusan dimana pihak yang kalah melaksanakan secara langsung. Terdapat sebuah kondisi dimana terdapat sebuah pihak yang menang meminta hakim untuk menyetujui pelaksanaan putusan. Setelah permintaan diterima, pihak pengadilan negeri akan melakukan peringatan terhadap pihak yang kalah dalam rangka pemenuhan proses eksekusi setidaknya delapan hari sejak peringatan disampaikan oleh pihak pengadilan negeri. Pemberian waktu delapan hari adalah dengan maksud memberikan waktu pihak yang kalah untuk tanpa paksaan melaksanakan putusan tersebut.

Andaikata dalam waktu yang telah diberikan pihak yang kalah dalam pengadilan tidak memiliki itikad baik untuk melaksanakan putusan yang telah ditetapkan oleh hakim serta tidak adanya keinginan untuk memnuhi panggilan pengadilan, maka pengadilan berhak melakukan penyitaan terhadap asset yang dimiliki oleh pihak yang kalah, jika terdapat sebuah kondisi dimana pihak yang kalah tidak

⁴⁰ Wildan Suyuthi, *SITA EKSEKUSI Praktek Kejurusitaan Pengadilan*, PT.Tatanusa, Jakarta, 2004, hlm.60.

meiliki harta benda untuk disita, maka dapat dilakukan penyitaan terhadap barang yang tidak bergerak.

b. Pelaksanaan ganti rugi

Pengeksekusian dengan cara ganti rugi adalah dengan mengganti sejumlah nominal oleh sisi yang terbukti bersalah. Berbedadengan pelaksanaan pengeksekusian secara langsung, pelaksanaan ganti rugi harus melewati mekanisme lelang dikarenakan barang milik pihak yang kalah harus diuangkan terlebih dahulu. ⁴¹

Adapun Langkah-langkah dalam melaksanakan pengeksekusian ganti rugi adalah :

1. Peringatan.
2. Penyitaan barang milik pihak kalah.
3. Penjualan melalui lelang.
4. Uang hasil lelang diserahkan melalui pengadilan.

Dalam rangka menciptakan keseimbangan, maka pihak pengadilan membuat taksiran ganti rugi yang sesuai dengan nominal yang pantas dijadikan pengganti.

c. Pengeksekusian dengan harus melakukan sebuah tindakan

Hal ini dapat terjadi tatkala pihak yang memenagkan gugatan minta hakim untuk menjatuhkan hukuman dengan nominal uang dari

⁴¹ Djamanat Samosir, *Hukum Acara Perdata Tahap-Tahap Penyelesaian Perkara Perdata*, Nuansa Aulia, Bandung, 2011, hlm.339

pihak yang kalah karena pihak kalah tidak dapat melaksanakan sebuah tindakan yang sebelumnya telah ditetapkan oleh hakim.

Hal ini dapat dilakukan karena merupakan amanat dari perundang-undangan dan merupakan jalan tengah sebagai ganti dikarenakan pihak yang menang meminta pihak yang kalah untuk dapat membayarkan uang yang berdasar pada keputusan hakim sebagai pengganti sebuah perbuatan.⁴²

E. Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Perspektif Islam

Apabila pihak nasabah debitur tidak dapat melakukan kewajibannya meskipun pihak Bank telah memberikan berbagai upaya untuk memperbaiki kondisi keuangan nasabahnya maka langkah terakhir yang harus dilakukan adalah dengan mengeksekusi jaminan yang telah diagunkan kepada Bank sebagai proteksi terhadap kepentingan bank dari tindakan destruksi nasabahnya.⁴³

Eksekusi jaminan yang dilakukan oleh bank harus mengikuti prinsip-prinsip legalitas yang ditetapkan berdasarkan ketentuan yuridis, sehingga pihak Bank dapat secara sah menguasai jaminan nasabahnya. Setelah eksekusi pihak Bank harus segera melakukan langkah berikutnya yaitu melakukan penjualan objek jaminan tersebut untuk menutupi kerugian bank dan juga kewajiban-kewajiban lain yang semestinya dilakukan oleh nasabahnya debitur. Penjualan jaminan harus dilakukan secara transparan dan terbuka

⁴² *Ibid.*,

⁴³ Reza Fahmi, *Pelelangan Objek Jaminan Murabahah Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh Melalui Kantor Pelelangan Kekayaan Negara Dan Lelang Dalam Perspektif Bai' Almuzayyadah*, Jurnal Kajian Ilmu Hukum dan Syariah Volume 3, Number 1, 2018, hlm. 48

untuk menghindari kerugian lebih lanjut baik bagi Bank maupun bagi nasabah debitur.

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang NO.21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, dalam Pasal 40 bahwa “penjualan jaminan harus dilakukan berdasarkan kesepakatan dengan nasabah debiturnya dan dilakukan dengan cara lelang.” Penjualan jaminan yang ditetapkan dalam Pasal 40 tersebut dapat dilakukan oleh bank atau pihak nasabah debitur mengkuasakannya pada bank untuk dilakukan penjualan jaminan tersebut kepada pihak ketiga. Ketentuan penjualan jaminan tersebut dikenal dengan istilah parate eksekusi yaitu bank sebagai pemegang Hak Tanggungan dapat menjual langsung Hak Tanggungan tersebut milik nasabahnya untuk menutupi defisit bank akibat wanprestasi nasabah debitur.

Dalam ketentuan hukum Islam penjualan jaminan dengan sistem lelang dikenal dengan *bai' al-muzayyadah*, yaitu salah satu jual beli khusus melalui prosedur pihak pembeli yang terdiri lebih dari satu orang menawarkan harga pembelian barang yang dijual oleh penjual barang dan barang tersebut diserahkan kepada penawar harga tertinggi.

Dalam literatur fiqh muamalah banyak ditemui pembahasan tentang jual beli dan pembagiannya, hal ini tentu saja relevan dengan kebutuhan masyarakat yang cenderung membutuhkan varian dari jual beli untuk memenuhi kebutuhan transaksi mereka yang variatif sesuai dengan kondisi dan keadaan.

Pelelangan dalam fiqh mu'amalah disebut dengan istilah muzayyadah. Lelang termasuk salah satu bentuk jual beli, akan tetapi ada perbedaan secara umum antara jual beli biasa dengan lelang, Jual beli ada hak memilih, sedangkan lelang tidak ada hak memilih, serta pelaksanaannya dilakukan khusus di muka umum.⁴⁴

Jual beli secara lelang tidak termasuk dalam praktik riba meskipun ia dinamakan bai' al-muzayyadah, dari kata *ziyâdah* yang bermakna tambahan sebagaimana riba, namun pengertian tambahan di sini berbeda pada konsep dan operasionalnyanya. Dalam *bai' almuzayyadah* ini yang bertambah adalah penawaran harga yang terus naik yang dilakukan oleh pihak penawar sebagai calon pembeli, oleh karena itu jual beli lelang ini pihak penawar lebih dari satu orang dan penawaran dilakukan oleh sekaligus sehingga pihak penjual akan menyerahkan barang atau objek transaksi kepada penawar yang menetapkan harga lebih tinggi. Sedangkan dalam konsep riba tambahan itu dimaksudkan kelebihan dari pinjaman pokok sehingga pihak pengutang harus melebihi pembayaran kepada pihak pemilik utang sebagai keuntungan yang ditetapkan di awal.⁴⁵

Jual beli lelang *muzayyadah* dalam hukum Islam adalah boleh (mubah).

Di dalam kitab Subulus Salam disebutkan Ibnu Abdi Dar berkata,

'Sesungguhnya tidak haram menjual barang kepada orang dengan adanya penambahan harga (lelang) dengan kesepakatan di antara semua pihak'⁴⁶

⁴⁴ Aiyup Ahmad, *Fikih Lelang Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif* (Kiswah 2004), hlm. 3.

⁴⁵ Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid* (Juz II, Dar El Al-Kutub 1992), hlm. 165.

⁴⁶ Ash-Shan'ani (n 5), hlm. 25

Menurut Ibnu Qudamah Ibnu Dar meriwayatkan adanya *ijma'* kesepakatan ulama tentang bolehnya jual beli secara lelang bahkan telah menjadi kebiasaan yang berlaku di pasar umat Islam pada masa lalu sebagai salah satu cara dalam jual beli.⁴⁷

Lelang merupakan salah satu transaksi jual beli, walaupun dengan cara yang berbeda dan tetap mempunyai kesamaan dalam rukun dan syarat-syaratnya sebagaimana diatur dalam jual beli secara umum. Dalil yang membolehkannya penjualan secara lelang terdapat dalam firman Allah surat An-Nisa' ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۗ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya; Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.

Semua bentuk transaksi yang dilaksanakan berdasarkan rasa suka sama suka baik itu dari perbuatan dan ucapan maka itu diperbolehkan selagi tidak terdapat larangan dari Allah SWT, dasar dalam sebuah transaksi adalah rasa ridha dari kedua belah pihak dan konsekwensi dari transaksi itu adalah kesepakatan yang telah disepakati oleh keduanya dalam akad. Hal ini menunjukkan bahwa rasa itulah yang menjadi sebab diperbolehkannya jual beli lelang, maka kalau penjual dan pembeli sudah suka sama suka dan

⁴⁷*Ibid* (Juz II), hlm. 30.

dilaksanakannya dengan rasa rela maka hukumnya adalah halal kecuali kalau mengandung sesuatu yang diharamkan oleh Allah SWT.

Adapun lafal hadist dari Anas dalam riwayat Abu Daud dan Ahmad bahwa Nabi SAW bersabda:

Artinya: Dari Anas bin Abdul Malik bin Amru bahwa Rasulullah shallallahu <alaihi wasallam pernah menjual alas pelana dan gelas, lalu beliau menawarkan: «Siapa yang akan membeli alas pelana dan gelas ini?» Seseorang berkata; Saya akan membelinya seharga satu dirham, Nabi shallallahu <alaihi wasallam menawarkan lagi: «Siapa yang mau membelinya lebih dari satu dirham?» Lalu seorang laki-laki memberinya dua dirham, beliau pun menjual kepadanya». (HR. Anas bin Abdul Malik).⁴⁸

Jika diperhatikan hadis tersebut, dapat diketahui bahwa jual beli secara lelang telah dipraktekkan sejak zaman Rasulullah SAW dan telah dilaksanakan secara terang-terangan di depan umum untuk mendapatkan harga yang lebih tinggi dari pihak penawar yang ingin membeli suatu barang yang dilelang oleh Rasulullah SAW sendiri. Dengan demikian, jelaslah bahwa praktik jual beli sistem lelang ini telah ada dan berkembang sejak masa Rasulullah SAW.

⁴⁸ Abdul Qadir Syaibah, *Fiqhul Islam* (Juz 5, Darul Haq), hlm. 98

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kedudukan Hukum *Grosse Akta Hak Tanggungan Dalam Eksekusi Jaminan Pinjaman*

1. Alasan-alasan Pembuatan *Grosse Akta Hak Tanggungan*

a. Melindungi Kreditur Jika Terjadi Wanprestasi.

Perkembangan ekonomi saat ini telah mendorong masyarakat atau badan usaha untuk membuat kesepakatan pinjam meminjam pemberi uang maupun penerima uang yang berbentuk akta.⁴⁹ Di dalam perjanjian hutang piutang demi keamanan bagi pihak kreditur maka diperlukan jaminan yang dituangkan dalam bentuk akta. Jaminan yang diberikan dalam suatu perjanjian hutang piutang yaitu dengan menjaminkan sebuah agunan yang dapat meyakinkan pemberi pinjaman. Hal ini sesuai dengan pernyataan Pasal 1131 KUHPdt, yang menyebutkan semua harta benda yang memiliki nilai jual dapat dijadikan sebagai agunan terhadap peminjam dan sebagai kewajibannya yaitu semua hutang debitur terhadap kreditur.

Sebuah kesepakatan akan menimbulkan berbagai konsekuensi antara kedua belah pihak secara menyeluruh. Perjanjian ini dibuat dalam bentuk *grosse akta* tersebut tidak akan menimbulkan masalah jika antara kreditur dan debitur telah melaksanakan hak dan kewajiban

⁴⁹ Wawancara dengan Bambang Sudrajat W, S.H, Notaris dan PPAT pada tanggal 23 November 2021

mereka. Masalah baru timbul jika debitur sebagai pihak yang mempunyai hutang lalai atau tidak memenuhi prestasinya pada waktu yang telah ditentukan sehingga menyebabkan debitur berada dalam keadaan wanprestasi.

Jika terjadi wanprestasi, kreditur tidak perlu khawatir karena perjanjian tersebut dibuat dalam bentuk akta notaris, kreditur akan merasa lebih aman dan terjamin untuk memperoleh pengembalian hutangnya dari pihak debitur.

b. Karena Adanya Titel Eksekutorial

Dibuatnya perjanjian dalam bentuk *grosse* akta, apabila peminjam tidak dapat memberikan penyelesaiannya peminjam tidak perlu mengajukan sebuah tuntutan guna memperoleh pengembalian hutang dari debitur seperti pada perkara perdata biasa, karena *grosse* akta notaris memiliki keistimewaan dibandingkan akta autentik lainnya yaitu mempunyai kekuatan eksekutorial.⁵⁰ Dengan adanya kemungkinan untuk mengeksekusi pada *grosse* akta, tentunya akan adanya kemudahan dalam melaksanakan putusan yang sesuai dengan kandungan akta secara lebih mudah dan tidak mempersulit pihak yang terlibat maupun penegak hukum.

Kekuatan dalam menegakkan pengeksekusian *grosse* akta sesuai yang terdapat pada kandungannya, berarti kreditur dapat

⁵⁰ Wawancara dengan Bambang Sudrajat W, S.H, Notaris dan PPAT pada tanggal 23 November 2021

memberikan masukan terhadap aparat penegak hukum untuk melaksanakan putusan, karena akta ini memiliki kemungkinan hukum yang sama dengan putusan yang dilaksanak dengan baik. Hal tersebut akan memberikan jaminan secara lengkap dan sepenuhnya, memberi rasa aman bagi kreditur.⁵¹

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bambang Sudrajat W, S.H, Notaris dan PPAT, bahwa *grosse* akta diperlukan guna melindungi kreditur jika terjadi wanprestasi dan juga karena ada titel eksekutorial. Dengan adanya perjanjian yang dibuat tersebut dalam bentuk *grosse* akta maka adanya jaminan dari hukum bahwa kreditur mempunyai hak utama untuk memperoleh pengembalian hutangnya tanpa melalui putusan hakim, kreditur bisa menerima haknya untuk dapat melaksanakan sita. Sita tersebut tidak dapat dilakukan langsung oleh kreditur tetapi harus ada izin dari Pengadilan Negeri.⁵²

2. Bentuk dan Syarat-syarat Grosse Akta Hak Tanggungan

Agar kekuatan hukum tentang pengeksekusian dimana hal tersebut berada dalam isi akta untuk dilaksanakan eksekusinya, maka harus memenuhi kriteria dan syarat-syarat,⁵³ yakni *grosse* Akta Hak Tanggungan harus dibuat secara otentik (notariil) dan dibuat di hadapan Notaris atau PPAT. Di samping itu sebagaimana menurut sifatnya bahwa isi yang

⁵¹ Wawancara dengan Bambang Sudrajat W, S.H, Notaris dan PPAT pada tanggal 23 November 2021

⁵² Wawancara dengan Bambang Sudrajat W, S.H, Notaris dan PPAT pada tanggal 23 November 2021

⁵³ Wawancara dengan Bambang Sudrajat W, S.H, Notaris dan PPAT pada tanggal 23 November 2021

terdapat pada akta *accessoir* dimana berdasarkan pada peraturan yang tertera pada Pasal 10 ayat (1) UUHT yang menjabarkan bahwasanya hak yang diberikan pasti akan sesuai dengan hak yang terkandung di dalam akta tersebut. Adapun pembayaran dan penggantian apabila peminjam tidak dapat mengembalikan nominal yang sesuai dengan tenggat waktu maka penyelesaiannya adalah dengan memberikan barang jaminan sesuai dengan yang tertera pada akta yang telah ditandatangani.

Maka keberadaannya ditentukan oleh adanya perjanjian pokok yakni kesepakatan peminjaman yang telah dicatat secara tertulis dimana menimbulkan pinjaman sebagaimana pada lembaga Hak Tanggungan.⁵⁴ Dapat kita lihat dalam Penjelasan Umum UUHT butir 8, yang menyebutkan sebagai “Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu hutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian hutang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya”.

Jaminan barang dibebankan pada harus memenuhi asas *spesialitas* dan asas *publisitas* (Jaminan tanah hanya dapat didaftarkan dengan tanah bersertifikat tertentu dan wajib didaftarkan). Terdapat sebuah asas Bernama *spesialitas* dimana asas ini hanya dapat menggunakan tanah yang sudah

⁵⁴ Wawancara dengan Bambang Sudrajat W, S.H, Notaris dan PPAT pada tanggal 23 November 2021

legal secara hukum. Dianutnya asas ini merupakan ketentuan Pasal 8 dan Pasal 11 ayat (1) huruf e UUHT, yang menyebutkan sebagai berikut:

Pasal 8 UUHT

- (1) Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (2) Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan,

Pasal 11 ayat (1) huruf e UUHT

- (1) e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Di samping Hak Tanggungan harus terpenuhinya asas, terhadap penanggung tersebut harus dengan terpenuhinya keterbukaan. Hal ini sebagaimana terdapat pada ketentuan

Pasal 13 UUHT

- (1) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan.
- (2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain lain yang diperlukan kepada kantor pertanahan.

- (3) Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh kantor pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan menaatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4) Tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- (5) Hak Tanggungan lahir pada tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Dalam ketentuan ini dinyatakan bahwa menyertakan jaminan sebagai sebuah ikatan yang terkandung dalam isi dari akta yang telah disepakati. lahimya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan tersebut terhadap pihak ketiga.⁵⁵

3. Kedudukan Eksekusi *Grosse* Akta Hak Tanggungan

Grosse akta adalah salinan pertama akta notaris yang mempunyai irah-irah di kepalanya Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, yang mana mempunyai kekuatan eksekutorial sama seperti putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap. *Grosse* akta digunakan

⁵⁵ Wawancara dengan Bambang Sudrajat W, S.H, Notaris dan PPAT pada tanggal 23 November 2021

untuk akta-akta tertentu seperti hipotek, fidusia, hak tanggungan dan pengakuan hutang. *Grosse* akta dibuat oleh pejabat umum (notaris). *Grosse* akta merupakan ikatan lanjutan yang lahir dari suatu perjanjian pokok dan *grosse* akta itu harus memuat di atasnya kata-kata: “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dan di bagian bawahnya harus dicantumkan kata-kata diberikan sebagai *grosse* pertama, dengan menyebutkan identitas dari orang yang atas permintaannya *grosse* itu diberikan dan tanggal pemberiannya.

Maksud dan tujuan dari keharusan adanya kepala *grosse* akta, dan kata-kata penutup yang demikian itu adalah untuk memberikan kekuatan eksekutorial dari *grosse* akta itu sendiri, yang berarti untuk memenuhi bentuk eksekutorial dari *grosse* akta sehingga dapat dilakukan eksekusi tanpa melalui proses perkara di depan pengadilan, sebab *grosse* akta itu disamakan dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan tetap apabila syarat-syarat tersebut tidak dipenuhi, artinya terdapat kekurangan pada bagian dari *grosse* itu maka dalam hal itu *grosse* tersebut tidak dapat dilakukan eksekusi langsung.

a. Kekuatan Pembuktiaan *Grosse* Akta

Pasal 301 RBg atau Pasal 1888 KUHPdt menyatakan bahwa pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Apabila akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar hanyalah dapat

dipercaya sekedar salinan-salinan serta ikhtisar sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya.⁵⁶

Berdasarkan Pasal 301 RBg atau Pasal 1888 KUHPdt di atas, kekuatan bukti dari akta notaris terdapat pada asli kata (minuta akta). Sedangkan untuk salinan dan kutipannya dapat memiliki kekuatan pembuktian apabila salinan dan kutipan tersebut sesuai dengan apa yang tertera pada asli akta, yang menurut Pasal 39 UUJN bahwa notaris hanya dapat memberikan, memperlihatkan, atau memberitahukan isi akta, *grosse* akta, salinan akta atau kutipan akta, kepada orang yang berkepentingan langsung pada akta, ahli waris, atau orang yang memperoleh hak kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.

Menurut Pasal 1889 KUHPdt⁵⁷ disebutkan apabila titel yang asli tidak ada lagi, maka salinan-salinannya memberikan bukti, dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

- 1) *Grosse* atau salinan yang pertama dikeluarkan menjadikan bukti yang sama dengan akta asli, demikian pula halnya salinan, yang dibuat dengan perintah hakim dihadapan kedua belah pihak, atau jika kedua belah pihak telah dipanggil dengan patut, dan begitu juga halnya salinan, yang dibuat dihadapan kedua belah pihak dan dengan kerelaan mereka berduanya.

⁵⁶ Wawancara dengan Bambang Sudrajat W, S.H, Notaris dan PPAT pada tanggal 23 November 2021

⁵⁷ Wawancara dengan Bambang Sudrajat W, S.H, Notaris dan PPAT pada tanggal 23 November 2021

- 2) Salinan, yang dibuat dengan tidak ada bantuan hakim atau dengan tidak ada izin kedua belah pihak dan sesudah dikeluarkan *grosse* atau salinan yang pertama, menurut asli surat akta itu (*minuta akta*) oleh notaris, yang dihadapannya dibuat surat akta itu, atau oleh seorang dari penggantinya atau oleh pejabat, yang karena jabatannya itu menyimpan *minuta* itu dan berkuasa akan mengeluarkan salinan itu dapat diterima oleh hakim sebagai bukti yang cukup dan dalam hal akta asli itu hilang.
- 3) Jika salinan yang dibuat menurut surat akta, tidak dibuat oleh notaris, yang dihadapannya dibuat akta itu, atau oleh pejabat umum yang menyimpan *minuta* itu, maka salinan itu boleh menjadikan permulaan keterangan dengan surat saja.
- 4) Salinan yang sah dari salinan yang sah itu atau surat akta dibawah tangan, menurut keadaan dapat menjadi permulaan bukti dengan surat.

Berdasarkan Pasal 1889 KUHPdt di atas, akta ini awalnya dapat mengalami pembuktian tanpa adanya pemalsuan, walaupun terdapat sedikit perbedaan dengan akta aslinya, karena pada salinya tidak terdapat kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Kekuatan pembuktian yang terdapat dalam *grosse* akan memberikan bukti otentik bagi seluruh orang yang terlibat dan terdapat dalam akta, sanak saudara yang menjadi pewaris pihak tersebut yakni

peminjam. Hal ini karena *grosse* akta merupakan akta autentik walaupun akta yang aslinya hilang.

Catatan yang sesuai dengan bentuk asli dan disimpan pada tempat notaris, *grosse* akta tersebut dapat membuktikan dirinya sendiri sebagai akta autentik yang berasal dari notaris, memenuhi persyaratan sesuai dengan perundang-undangan, berlaku untuk semua pihak yang terdapat pada akta yang telah dibuat. Pada akta yang telah disahkan terdapat kesanggupan oleh seluruh pihak.⁵⁸ Oleh karena itu, akta jenis ini bisa dengan kuat dijadikan sebuah bukti lahir.

b. Kekuatan Bukti Formal (*formale bewijskruchi*)

Kekuatan bukti formal adalah bahwa sipenandatanganan akta menerangkan bahwa apa yang tersebut di atas tanda tangannya benar-benar seperti apa yang telah dinyatakannya.⁵⁹

Akta autentik yang dibuat oleh notaris secara formal, akan terjamin kebenarannya atau, kepastian dari tanggal pembuatan akta, kebenaran tandatangan notaris serta pihak lain yang bertindak sebagai saksi dimana terdapat di dalamnya.⁶⁰

Identitas dari berbagai pihak yang telah datang (*comparanten*) pada lokasi pembuatan akta serta adanya kebenaran isi akta dan tercantum di dalamnya. Sedangkan mengenai keterangan dari debitur

⁵⁸ Wawancara dengan Bambang Sudrajat W, S.H, Notaris dan PPAT pada tanggal 23 November 2021

⁵⁹ Wawancara dengan Bambang Sudrajat W, S.H, Notaris dan PPAT pada tanggal 23 November 2021

⁶⁰ Wawancara dengan Bambang Sudrajat W, S.H, Notaris dan PPAT pada tanggal 23 November 2021

dan kreditur diantara pihak-pihak itu saja, misalnya⁶¹ A dan B melakukan perjanjian hutang piutang. Mereka mengakui bahwa apa yang dinyatakan diatas akta tersebut benar-benar seperti apa yang telah dinyatakan oleh kedua belah pihak.

Dikatan mempunyai kekuatan bukti formal, karena kebenaran dari suatu peristiwa dan dibuatkan sebuah catatan autentik, dimana pihak berwenang dan orang lain sebagaimana tercatat sebagai kedua belah pihak dalam hal pinjam meminjam menerangkan bahwa hal disebutkan telah sesuai dan tidak terdapat kekeliruan dari sipenandatangan, sehingga formalitas sebagaimana diminta oleh undang-undang benar-benar telah terpenuhi, karenanya diakui oleh setiap orang.⁶²

Kekuatan bukti formal merupakan kekuatan bukti yang sempurna sampai dapat dibuktikan sebaliknya. Bila ada pihak yang menuduh bahwa *grosse* akta yang berisi keterangan-keterangan yang kelihatannya tidak berasal dari notaris, hal ini berarti adanya pemalsuan materi yang terdapat di dalam *grosse* akta tersebut, misalnya ada kata-kata yang dihapus, diganti atau dirubah, yang menunjukkan bahwa *grosse* akta tersebut palsu.

Pembubuhan tanda tangan petugas berwenang sebagai pencatat *grosse* sebagaimana yang menyimpan aslinya, memberikan kepastian

⁶¹ Wawancara dengan Bambang Sudrajat W, S.H, Notaris dan PPAT pada tanggal 23 November 2021

⁶² Wawancara dengan Bambang Sudrajat W, S.H, Notaris dan PPAT pada tanggal 23 November 2021

kepada seluruh pihak yang berkepentingan terdapat di dalam *grosse* akta sesuai dengan apa yang tertera dalam minut akta yang memuat pernyataan dari para pihak dalam akta tersebut. dengan demikian berarti hal ini mempunyai kekuatan bukti formal sebagaimana akta asli.

c. Kekuatan Bukti Material (*material bewijskracht*)

Kekuatan bukti material atau kekuatan mengikat adalah kekuatan pembuktian yang didasarkan atas kebenaran isi atau materi, memberikan kepastian bahwa peristiwa huku yang dinyatakan oleh seluruh unsur yang berada dalam akta telah terjadi dan bertujuan untuk memberikan bukti bagi dirinya sendiri.⁶³

Kekuatan bukti materil ini sebagaimana yang terkandung pada Pasal 1870 dan 1871 KUHPdt. Pada Pasal 1870 KUHPdt, sebuah akta autentik diberikan diantara unsur yang terlibat serta menyertakan anggota keluarga sebagai pewaris manakala yang bersangkutan telah meninggal dunia. Pasal 1871 KUHPdt menyatakan sebuah akta autentik namunlah belum memenuhi suatu kelengkapan untuk disebut sebagai sebuah pembenaran di dalamnya, hal ini hanya menjadikan akta sebagai sebuah regulasi tanpa adanya korelasi pada kandungan akta.

Berdasarkan Pasal 1870 dan 1871 KUHPdt di atas, suatu akta autentik didasarkan pada pernyataan atau kehendak para pihak, isi atau

⁶³ Wawancara dengan Bambang Sudrajat W, S.H, Notaris dan PPAT pada tanggal 23 November 2021

materi yang tertera di dalamnya mempunyai kepastian bahwa akta tersebut memberikan pembuktian yang lengkap mengenai hal valid pada akta diantara unsur terkait dalam akta, pewarisnya dan penerus hak-hak dari mereka, adapun hal dimana terkandung pada hal tersebut bukan suatu peraturan belaka serta nihil adanya pertautan dengan apa yang menjadi pokok di dalam akta, karena isi atau materi yang tercantum atau yang dinyatakan di dalam akta berakur sbagai yang benar, sehingga isi dari akta tersebut menjadi bukti yang sah sampai dapat di buktikan sebaliknya bahwa isi atau materi yang dinyatakan di dalam akta itu tidak benar atau palsu.⁶⁴

Terdapat sebuah duplikasi pertama dan yang dikeluarkan oleh Notaris, PPAT penyimpan asli akta dengan bentuk yang sesuai dengan undang-undang dan menurut Pasal 302 RBg atau 1889 KUHPdt, maka *grosse* akta mempunyai kekuatan bukti materil sbagaimana aslinya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bambang Sudrajat W, S.H, Notaris dan PPAT, bahwa kekuatan yang dimiliki *grosse* akta yaitu kekuatan bukti formal, dan kekuatan bukti materil, saling mendukung dan terhubung. Jadi dengan kekuatan bukti ini terdapat kedudukan sama.

Grosse yang adalah sebuah duplikasi dimana pada bagian kepala akta memakai catatan yang baku dan pada bagian lain diberikan identitas

⁶⁴ Wawancara dengan Bambang Sudrajat W, S.H, Notaris dan PPAT pada tanggal 23 November 2021

“Diberikan Sebagai *Grosse Pertama*” dan menyebut pemilik kesepakatan ini serta menyebut waktu pemberian. Adapun tujuan pemberian kata-kata tersebut merupakan bagian dari langkah eksekusi. Dengan adanya kekuatan eksekutorial maka tindakan sesuai kaidah hukum biasa pada Langkah penegajian hukum, karena hal tersebut memiliki kedudukan yang setara dengan ketetapan hukum yang diakui secara sah.

Pada Pasal 6 UU Hak Tanggungan memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan parate eksekusi. Hal ini berarti pemegang Hak Tanggungan bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji. Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas obyek Hak Tanggungan bersangkutan. Dengan demikian eksekusi dapat dilakukan dengan eksekusi *grosse akta*, di mana Sertipikat Hak Tanggungan memuat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, sehingga mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan dan telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.⁶⁵

⁶⁵ Anis Mashdurohatun, Zaenal Arifin, Gunarto (Semarang: UNISSULA PRESS 2016), hlm. 145

Salah satu keistimewaan dalam hal perlindungan hukum yang diberikan oleh UU Hak Tanggungan kepada kreditur diwujudkan dalam hal pelaksanaan eksekusi atas obyek jaminan hak tanggungan bilamana debitur wanprestasi. Eksekusi obyek jaminan tersebut dapat dilakukan dengan cara:

a. Menurut Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan

1) Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau; b. Titel esekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat

2) obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditorkreditur lainnya.

b. Pasal 20 ayat (2) di mana atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak

Salah satu ciri Hak Tanggungan adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Kemudahan dan kepastian pelaksanaan eksekusi tersebut dapat dilihat dari cara-cara eksekusi tidak melalui acara gugatan sebagaimana perkara perdata biasa. Selain kemudahan eksekusi melalui grosse akta, adanya parate dapat dijadikan sebagai bukti nyata di mana lahirnya UU Hak Tanggungan

memang dikhususkan untuk memberikan perlindungan hukum bagi kreditur.⁶⁶

Sebagaimana telah diuraikan, dasar dari pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan atas obyek jaminan oleh kreditur didasarkan pada ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan. Pasal 6 UU Hak Tanggungan tersebut menyebutkan bahwa apabila debitur wanprestasi maka kreditur pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu. Artinya, parate eksekusi merupakan senjata yang paling ampuh dan paling cepat dalam memberantas kredit macet, dengan cara mengeksekusi sendiri (melelang) agunan tanpa campur tangan pengadilan.⁶⁷

Sejalan dengan ketentuan pada Pasal 6 UU Hak Tanggungan, menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofyan⁶⁸, parate eksekusi adalah:

“Eksekusi yang dilaksanakan tanpa mempunyai titel eksekutorial (Grosse Akta Notaris, Keputusan Hakim) ialah dengan melalui Parate Eksekusi (Eksekusi Langsung) yaitu pemegang Hak Tanggungan dengan adanya janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri dapat melaksanakan haknya secara langsung tanpa melalui keputusan hakim atau Grosse Akta Notaris”.

Dalam UU Hak Tanggungan istilah parate eksekusi secara implisit tersurat dan tersirat, khususnya diatur dalam Penjelasan Umum angka 9 UU Hak Tanggungan, yang menyebutkan:

⁶⁶ *Ibid.*, hlm. 146

⁶⁷ Bachtiar Sibarani, *Op., Cit*, hlm. 22

⁶⁸ Sri Soedewi Masjchoen Sofyan, *Hukum Jaminan di Indonesia: Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980, hlm. 32.

*“Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya jika debitur cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-Undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBg.”*

Pelaksanaan *parate* eksekusi tidak dapat dilepaskan dari skema penyelesaian utang yang diawali dengan perjanjian kredit antara kreditur dengan debitur melalui lembaga hak tanggungan. Pada Pasal 10 ayat (1), dan Pasal 18 ayat (1) UU Hak Tanggungan disebutkan bahwa Perjanjian Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri tetapi keberadaannya adalah karena adanya perjanjian lain, yang disebut perjanjian induk. Artinya perjanjian hak tanggungan merupakan perjanjian tambahan (*assecoir*) yang ada setelah perjanjian hutang kredit antara debitur dan kreditur.

Bila dihubungkan dengan adanya irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” dalam sertipikat hak tanggungan, maka kedudukan sertipikat dimaksud juga memiliki titel eksekutorial. Kedudukan *grosse akta* ini sangat istimewa, sebab meskipun bukan suatu putusan pengadilan, namun keberadaan *grosse akta* oleh undang-undang dipersamakan putusan pengadilan yang *telah in kracht van gewijsde*. Dengan dipersamakan oleh putusan pengadilan oleh undang-undang, maka eksekusi terhadapnya harus tunduk dan patuh sebagaimana pelaksanaan suatu putusan pengadilan, yang harus dilaksanakan atas perintah ketua pengadilan negeri.

B. Hambatan Dalam Pelaksanaan Eksekusi *Grosse* Akta Hak Tanggungan

Dalam Jaminan Kredit

Dalam rangka memunculkan akta yang unggul, notaris haruslah mempunyai sebuah kantor sendiri. Lokasi kantor juga dapat digunakan sebagai tanda wilayah dimana notaris bertugas sebagai pejabat berwenang. Hal ini memudahkan masyarakat untuk dapat menemukan notaris berdasarkan alamat kantornya. Selain itu diperlukan juga nomor telepon yang dimaksudkan agar peminjam dapat dengan mudah menghubungi untuk kemudian mengundang notaris dalam rangka pembuatan akta. Dalam proses pembuatannya, akta yang tercatat tidak seluruhnya sudah benar, naamun terkadang terdapat beberapa kendala yang dapat muncul tanpa diduga sebelumnya, Adapun kendala yang dimaksud antara lain .⁶⁹

1. Lalainya petugas bagian kreditur

Berkas yang dikirimkan sebagai syarat dalam pembuatan akta haruslah lengkap dan sesuai dengan ketentuan. Kesempurnaan sebuah akta adalah berdasar pada terpenuhinya berbagai syarat yang berisi tentang identitas, nominal, bunga, kegunaan, serta nama dan lokasi jaminan. Dalam menghadapi hal tersebut, notaris memberikan himbauan terhadap petugas bagian kreditur untuk dengan seksama memeriksa kelengkapan berkas yang akan diguanakn sebagai syarat pembuatan akta. Berkas dan kelengkapan harus benar-benar sesuai dengan identitas dan

⁶⁹ Wawancara dengan Bambang Sudrajat W, S.H, Notaris dan PPAT pada tanggal 23 November 2021

nama resmi serta memeriksa keaslian tanda tangan dan pemeriksaan kelengkapan berkas yang menjadi syarat mutlak pengajuan pembuatan akta.⁷⁰

2. Notaris yang kurang teliti

Banyaknya klien yang mempercayakan pembuatan akta pada satu notaris tertentu menyebabkan timbulnya kemungkinan kesalahan dari seorang notaris dalam dicantulkannya berbagai keterangan berbagai pihak dalam sebuah akta. Kesalahan yang muncul dapat disebabkan oleh notaris yang bekerja tidak berdasar pada sikap profesional. Sikap yang terlalu percaya pada klien yang sudah dikenal membuat notaris kurang dapat memperhatikan kelengkapan dan dapat merugikan notaris tersebut. Ketika seorang notaris tidak teliti, maka berbagai kemungkinan dapat terjadi seperti tidak lengkapnya sebuah kata atau adanya kesalahan huruf yang sudah terlanjur terketik. Tidak adanya perhatian membuat akta yang sudah diterbitkan mengalami perbaikan unsur-unsur yang ada pada akta tersebut. Ketika akta yang sudah terbit terdapat kesalahan, maka klien dapat memberikan tuntutan terhadap notaris yang telah mengeluarkan akta tersebut. Hal yang harus dipedomani oleh seorang notaris adalah perlu adanya perhatian yang khusus serta focus dalam pemeriksaan berkas. Selain itu, notaris juga harus dengan cermat mendengarkan keterangan dari klien sehingga tidak terjadi sebuah kesalahan. Unsur yang paling penting

⁷⁰ Wawancara dengan Bambang Sudrajat W, S.H, Notaris dan PPAT pada tanggal 23 November 2021

dari sebuah akta dan tidak dapat dipandang sebelah mata adalah keaslian tanda tangan dari pihak yang terlibat serta tanggal maupun tempat pembuatan akta.⁷¹ Berdasarkan hal tersebut, notaris harus dengan cermat berbagai data dari klien yang kemudian akan dituangkan ke dalam akta. Seyogyanya seorang notaris harus berhati-hati serta tetap mengedepankan asas kewaspadaan terhadap pihak yang berkeinginan membuat akta sekalipun itu orang yang sudah dikenal dengan baik.⁷²

Permasalahan selanjutnya, yang banyak ditemukan dalam eksekusi *grosse* akat adalah kesalahan pihak kreditur dalam membuat dokumen-dokumen yang diperlukan untuk eksekusi. Kesalahan kreditur ini bukan jelas kekeliruan pihak pencatat dan ditunjuk kreditur dalam pembuatan akta ini.⁷³

Kekeliruan yang dilakukan oleh Notaris biasanya karena adanya beda pemahaman tentang Pasal 224 HIR. Perbedaan penafsiran antara Notaris di satu pihak dengan Hakim (Mahkamah Agung) di pihak lain menyebabkan banyak Notaris ragu dalam membuat *grosse* akta, sehingga tidak jarang ditemukan pembuatan dokumen yang mencampurkan antara dua jenis akta sebenarnya dimaksudkan untuk memperkuat posisi kreditur (Bank).⁷⁴

⁷¹ Wawancara dengan Bambang Sudrajat W, S.H, Notaris dan PPAT pada tanggal 23 November 2021

⁷² Wawancara dengan Bambang Sudrajat W, S.H, Notaris dan PPAT pada tanggal 23 November 2021

⁷³ Wawancara dengan Bambang Sudrajat W, S.H, Notaris dan PPAT pada tanggal 23 November 2021

⁷⁴ Wawancara dengan Bambang Sudrajat W, S.H, Notaris dan PPAT pada tanggal 23 November 2021

Cara pembuatan dokumen *grosse* akta yang dilakukan dengan mencampuradukkan kedua *grosse* akta tersebut jelas tidak dapat dibenarkan, karena bentuk *grosse* akta yang diajukan ke pengadilan tersebut tidak memenuhi ketentuan hukum yang menjadi pegangan Mahkamah Agung atau dapat dikatakan mengandung cacat yuridis. Hal ini disebabkan dalam Pasal 224 HIR mengenal satu jenis akta yakni akta pengakuan dan akta tanggungan, kedua akta ini memiliki spesifikasi yang berbeda.

Satu lagi yang merupakan kesalahan fatal yang dilakukan oleh kalangan Notaris dan kreditur dalam mengajukan *grosse* akta dimana tidak adanya pengetahuan dalam membedakan berbagai jenis akta yang ada sebagaimana perbedaan hutang sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR atau Pasal 258 RBg.⁷⁵

Anggapan ini memang tidak mengherankan, Karena kalangan Notaris dalam menafsirkan *grosse* sebagaimana seharusnya dan tidak hanya berdasarkan Pasal 224 HIR maupun Pasal 258 RBg, namun juga menggunakan penafsiran yang terdapat dalam Pasal 440 Rv. Dengan menggunakan penafsiran ini maka yang dianggap *grosse* Akta Pengakuan Hutang bukan saja “pemyataan hutang” yang dikemukakan oleh nasabah debitur dalam suatu akta otentik, seperti halnya penafsiran Hakim (Mahkamah Agung), namun semua yang mengandung “keharusan

⁷⁵ Wawancara dengan Bambang Sudrajat W, S.H, Notaris dan PPAT pada tanggal 23 November 2021

membayar nominal” dan diresmikan di wilayah NKRI serta di bagian atas menggunakan kata yang baku serta dianggap sah secara hukum.

Dengan bekal pemahaman inilah, pihak notaris serta kreditur dianggap dengan adanya kata-kata Tuhan pada bagian atas akta sebagai ikrar yang terdapat pada akta kredit, sebagaimana telah disebutkan bahwa akta ini memiliki kekuatan hukum dimana telah disebutkan dalam konstitusi negara.

3. Upaya Hukum Nasabah Debitur Atau Pihak Ketiga.

Berdasarkan hasil penelitian, dapat diketahui bahwa pada praktiknya sebagaimana pengeksekusian akta ini terhadap unsur ketiga yakni peminjam (*derden verzet*) apabila menghalang-halangi pelaksanaan eksekusi oleh kreditur. Hal semacam ini menjadikan proses eksekusi *grosse* akta menjadi rumit, sehingga mengurangi efektivitas dan eksistensi *grosse* akta yang pada dasarnya justru dimaksudkan untuk melindungi hak pihak kreditur bila debitur wanprestasi.

Perlawanan untuk menunda proses eksekusi dalam konstruksi hukum acara di Indonesia memang dimungkinkan, karena dalam Pasal 224 HIR tidak ada ketentuan yang melarang adanya *verzet* dari nasabah debitur. Adanya upaya hukum inilah yang menyebabkan eksekusi *grosse* akta berubah menjadi proses gugatan perkara perdata, yang harus melewati seluruh proses peradilan.

Dalam beberapa kasus, terdapat situasi dimana peminjam mengajukan gugatan perlawanan,⁷⁶ yakni peminjam melakukan upaya yang mengakibatkan peminjam tidak dapat melaksanakan kewajibannya yang dalam hal ini terjadi kesalahan hitung sehingga peminjam tidak dapat memenuhi kewajibannya dan lain dengan sengaja merugikan perbankan, atau pihak ketiga tidak mengetahui kalau barangnya dijadikan jaminan hutang oleh debitur sedangkan pihak kreditur (bank) lupa untuk meminta persetujuan dari pihak ketiga.

Berdasarkan uraian bab sebelumnya, dijelaskan yang dimaksud dengan parate eksekusi sesuai dengan Pasal 6 UU Hak Tanggungan adalah perwujudan nilai kemudahan dan kepastian hukum melalui kemudahan oleh UU Hak Tanggungan. Pada satu sisi, kemudahan dalam hal ini ada kaitannya dengan terpenuhinya aspek formil hukum yang sederhana dan berbeda jika dibandingkan dengan prosedur umum, sedangkan pada sisi lain biaya dan waktu lebih efisien. Keberadaan kemudahan ini diharapkan mampu memperkecil kemungkinan adanya risiko-risiko yang diakibatkan dalam pelaksanaan parate eksekusi dengan tata cara dan prosedur biasa.

Jika berbicara mengenai parate eksekusi hak tanggungan tentu tidak dapat dipisahkan dengan implementasi hukum, karena hukum dibuat untuk diimplementasikan. Jika hukum tidak pernah diimplementasikan, maka hukum tidak dapat lagi dikatakan sebagai hukum. Oleh karenanya,

⁷⁶ Wawancara dengan Bambang Sudrajat W, S.H, Notaris dan PPAT pada tanggal 23 November 2021

hukum juga mengatur tentang wujud-wujud hak dan kewajiban manusia dalam pergaulan di masyarakat. Kepentingan seseorang dilindungi oleh hukum dengan memberinya kekuasaan untuk bertindak dalam hal kepentingannya itu. Kekuasaan ini kemudian dikenal sebagai hak karena tidak hanya meliputi unsur perlindungan dan kepentingan, akan tetapi juga unsur kehendak.

Salah satu opsi untuk melunasi piutang kreditur sesuai dengan UU Hak Tanggungan yaitu dengan melakukan Parate Eksekusi dimana pemilik hak tanggungan tidak perlu mendapatkan persetujuan dari pemberi hak tanggungan dan tidak perlu pula memohon penetapan dari pengadilan setempat jika akan melaksanakan eksekusi atas hak tanggungan yang menjadi jaminan debitur apabila debitur cidera janji. Pada faktanya, dalam praktiknya parate eksekusi berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan tidak selalu berjalan mulus. Selain itu, dalam pelaksanaannya, parate eksekusi menggunakan kekuasaan sendiri tidak bisa lagi digunakan oleh kreditur pertama dalam jaminan Hak Tanggungan dikarenakan setiap penjualan umum (lelang) terhadap obyek jaminan harus melalui fiat ketua pengadilan.

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Setelah penguraian hasil penelitian serta telah dibahas dan dipaparkan, kesimpulan yang didapatkan :

1. Kedudukan hukum *grosse* akta hak tanggungan dalam eksekusi jaminan pinjaman adanya irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” dalam sertifikat hak tanggungan, maka kedudukan sertifikat dimaksud juga memiliki titel eksekutorial. Kedudukan *grosse* akta ini sangat istimewa, sebab meskipun bukan suatu putusan pengadilan, namun keberadaan *grosse* akta oleh undang-undang dipersamakan putusan pengadilan yang telah in kracht van gewijsde. Dengan dipersamakan oleh putusan pengadilan oleh undang-undang, maka eksekusi terhadapnya harus tunduk dan patuh sebagaimana pelaksanaan suatu putusan pengadilan, yang harus dilaksanakan atas perintah ketua pengadilan negeri.
2. Hambatan dalam pelaksanaan eksekusi *grosse* akta hak tanggungan dalam jaminan kredit yaitu adanya
 - a. Belum adanya kelengkapan persyaratan dari peminjam yang disebabkan oleh kesalahan peminjam, Adapun dalam kelengkapan persyaratan, akta harus mencakup isi yang lengkap seperti identitas, nominal pinjaman, besaran bunga, kegunaan uang hasil pinjam, serta rincian jaminan

- b. Ketidaktepatan dari pihak Notaris dimana terdapat kekeliruan dalam pencatatan Notaris dalam membuat *grosse* akta disebabkan karena beda pemahaman mengenai *gross* akta. Perbedaan penafsiran antara Notaris di satu pihak dengan Hakim (Mahkamah Agung) di pihak lain menyebabkan banyak Notaris ragu dalam membuat *grosse* akta, sehingga tidak jarang ditemukan pembuatan dokumen asli buatan Notaris mencampuradukkan antara akta hutang dan hak tanggapan, yang sebenarnya dimaksudkan untuk memperkuat posisi kreditur (Bank)
- c. Upaya hukum nasabah debitur atau pihak ketiga, upaya hukum inilah yang menyebabkan eksekusi *grosse* akta berubah menjadi proses gugatan perkara perdata, yang harus melewati seluruh tingkatan pengadilan.

B. SARAN

1. Notaris seharusnya semakin teliti dalam melakukan pencatatan berbagai klasifikasi serta memastikan keaslian tanda tangan berbagai pihak yang terkait.
2. Pihak eksekutif dan legislative baiknya melakukan pembahasan tentang dirubahnya peraturan yang membahas tentang Hak Tanggapan, karena seiring dengan berjalannya waktu pelaksanaan kredit atau pinjaman dapat mendorong pertumbuhan ekonomi regional dan nasional.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al Qur'an

QS. Yusuf: 66

B. Buku

Abdul Rahman Ghazaly Dkk, *Fiqh Muamalat*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010

Andrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2001

Amiruddin dan Zainal Asikin, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2013

Anis Mashdurohatun, Zaenal Arifin, Gunarto, UNISSULA PRESS, Semarang, 2016

A. Pitlo, *Pembuktian dan Daluwarsa*, Intermasa, Jakarta, 1986

Armanto Sudarsono, *Notaris Dan Tanggung Jawab Dalam Pembuatan Akta Otentik*, Rineka Cipta, Jakarta, 2009

Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta, Pustaka yustisia*, Yogyakarta, 2012

Dimyaudin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2008

Djamanat Samosir, *Hukum Acara Perdata Tahap-Tahap Penyelesaian Perkara Perdata*, Nuansa Aulia, Bandung, 2011

Eko Sugiarto, *Menyusun Proposal Penelitian Kualitatif, Skripsi dan Tesis*, Suaka Media, Yogyakarta, 2015

G.H.S. Lumban Tobing. *Peraturan Jabatan Notaris, cet 3*. Erlangga, Jakarta. 1983

Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1999

Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002

Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2009

- Herlien Soerojo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003
- Herowati Poesoko, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsisten, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, LaksBang PRESSIndo, Yogyakarta, 2007
- J.Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993
- Mardani, *Hukum Acara Perdata Peradilan Agama dan Mahkamah Syari'ah*. Sinar Grafika, Jakarta, 2010
- Martias Imam Radjo Mulano, *Pembahasan Hukum, Perusahaan Daerah dan Toko Buku*, Medan, 1969
- Maria. S.W Sumardjono, *Prinsip Dasar dan Beberapa Isu Di Seputar Undang-Undang Hak Tanggungan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996
- _____, *Hak Tanggungan dan Fidusia*, Citra Aditya Bakti, Bandung 1996
- Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Mandiri Syariah dari Teori ke Praktik*, Gema Insani, Jakarta, 2001
- M.U Sembiring, *Teknik Pembuatan Akta*, Universitas Sumatera Utara, Medan 1997
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Prenada Media, Jakarta, 2005
- M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2006
- Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003
- Riswanto Partono, *Hukum Perjanjian Dan Akta Pengakuan Utang Yang Dibuat Oleh Notaris*, Mitra Ilmu, Surabaya, 2008
- R.Soegono Notodisoerjo. *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*. Raja Grafindo Persada. Jakarta. 1993

- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006
- Sedarmayanti & Syarifudin Hidayat, *Metodologi Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 2002
- Situmorang V.M & Sitanggang Cormentyna, *Grosse Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*, RinekaCipta, Jakarta, 1993
- Soesanto, *Tugas, Kewajiban dan Hak-hak Notaris Wakil Notaris (sementara)*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1982
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003
- Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta, 1980
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1999
- Sutan Remy sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan MasalahMasalah yang di Hadapi Oleh Perbankan*, Air Langga University Press
- Victor. M. Situmorang, *Groose Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta, 1992
- Wildan Suyuthi, *SITA EKSEKUSI Praktek Kejurusitaan Pengadilan*, PT.Tatanusa, Jakarta, 2004

C. Peraturan Perundang-undangan

- Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Burgerlijk Wetboek (BW)
- Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR)*
- Rechtreglement voor de Buitengewesten (RBG)*
- Undang-Undang Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
- Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris

D. Karya Ilmiah

Witri Aprilia K. Sari, *Keberadaan Grosse Akta Dalam Pembuktian Dan Eksekusi*, Lex Privatum, Vol. III/No. 3/Jul-Sep/2015

E. Internet

<https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt4bce9ab50b7e9/titel-eksekutorial-grosse-akta-ketikanama-tuhan-tidak-lagi-bermakna>

<http://radityowisnu.blogspot.com/2012/06/eksekusi.html>