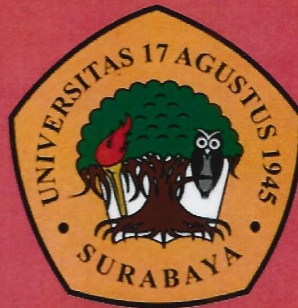


**KEPASTIAN HUKUM *GROSSE AKTA* PENGAKUAN  
UTANG DALAM EKSEKUSI OBYEK HAK  
TANGGUNGAN**

**SKRIPSI**



**Oleh :**

**MOCH RIZKY ADI PRATAMA PUTRA**

**NBI : 1311900121**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS SURABAYA  
2022**

**KEPASTIAN HUKUM *GROSSE AKTA* PENGAKUAN  
UTANG DALAM EKSEKUSI OBYEK HAK  
TANGGUNGAN**

**SKRIPSI**



**Oleh :**

**MOCH RIZKY ADI PRATAMA PUTRA**

**NBI: 1311900121**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA**

**2022**

**KEPASTIAN HUKUM *GROSSE AKTA* PENGAKUAN  
UTANG DALAM EKSEKUSI OBYEK HAK  
TANGGUNGAN**

**SKRIPSI**



**OLEH :**

**MOCH RIZKY ADI PRATAMA PUTRA**

**NBI 1311900121**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA  
2022**



**KEPASTIAN HUKUM *GROSSE AKTA* PENGAKUAN  
UTANG DALAM EKSEKUSI OBYEK HAK  
TANGGUNGAN**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Salah Satu Syarat  
Guna Mencapai Gelar Sarjana Hukum**

**OLEH :**

**Moch Rizky Adi Pratama Putra**

**NBI : 1311900121**

**Dosen Pembimbing:**

**Dipo Wahjoono H., S.H., M.Hum.**

**NPP/NIP : 20310880149**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA**

**2022**



**KEPASTIAN HUKUM GROSSE AKTA PENGAKUAN UTANG DALAM  
EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN**

Oleh:

M.R. Adi Pratama Putra

NBI: 1311900121

Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji dan Dinyatakan Lulus Skripsi Fakultas  
Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Pada Tanggal: 12 Januari 2023

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan No. SK : .....

Tanggal: Januari 2023

**TIM PENGUJI:**

Ketua : Dr. Sri Setyadi, S.H., M.Hum.  
NPP.20310890176

Sekretaris : Abraham Ferry Rosando, S.H., M.H.  
NPP. 20310760711

Anggota : Dipo Wahjocono, S.H., M.H.  
NPP. 20310880149

Mengesahkan,

Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Dekan,

Prof. Dr. H. Slamet Suhartono, SH.M.H.

NPP : 20310860065



## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Peneliti yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Wahyudi  
Nomor Mahasiswa : 1311900121

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, peneliti memberikan kepada Badan Perpustakaan UNTAG Surabaya karya ilmiah peneliti yang berjudul :

### **“KEPASTIAN HUKUM *GROSSE AKTA* PENGAKUAN UTANG DALAM EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN”**

Beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan demikian peneliti memberikan kepada Badan Perpustakaan UNTAG Surabaya hak untuk menyimpan, mengalihkan, dalam bentuk media lain, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data, mendistribusikan secara terbatas, dan mempublikasikan di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari peneliti maupun memberikan royalti kepada peneliti selama tetap mencantumkan Nama peneliti sebagai penulis.

Demikian pernyataan ini peneliti buat dengan sebenarnya

Surabaya, 10 Januari 2023  
Yang membuat pernyataan,



M.R. Adi Pratama Putra  
1311900121

## SURAT PERNYATAAN BEBAS PUBLIKASI GANDA

Peneliti yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Moch Rizky Adi Pratama Putra  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa judul artikel yang akan dimuat di Jurnal Penelitian *Bureaucracy Indonesia Journal of Law and Social-Political Governance* Universitas Bina Bangsa.

### **“Kedudukan Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Grosse Akta Pengakuan Utang ”**

Benar bebas dari publikasi ganda, dan apabila pernyataan ini terbukti tidak benar maka peneliti bersedia menerima sanksi sesuai ketentuan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini peneliti buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 10 Januari 2023  
Yang membuat pernyataan,



M.R. Adi Pratama Putra  
1311900121



## SURAT PERNYATAAN BEBAS PUBLIKASI GANDA

Peneliti yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Moch Rizky Adi Pratama Putra  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa judul artikel yang akan dimuat di Jurnal Penelitian *Bureaucracy Indonesia Journal of Law and Social-Political Governance* Universitas Bina Bangsa.

### “Kedudukan Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Grosse Akta Pengakuan Utang”

Benar bebas dari publikasi ganda, dan apabila pernyataan ini terbukti tidak benar maka peneliti bersedia menerima sanksi sesuai ketentuan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini peneliti buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 10 Januari 2023  
Yang membuat pernyataan,



M.R. Adi Pratama Putra

311900121



## HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan penuh rasa syukur atas selesainya penulisan skripsi ini, maka penulisan skripsi ini, penulis persembahkan kepada :

1. Bangsa dan Negara, dengan moto “Belajarku Untuk Negeriku” sehingga semangat penulis menyala-nyala saat menyelesaikan Skripsi ini.
2. Kantor Pimpinan Bank Jatim Jawa Timur, dari membantu Budhe saya menyelesaikan kredit nasabah yang macet sehingga saya mampu menemukan judul skripsi Penulis.
3. Segenap Pengurus Yayasan 17 Agustus 1945 Surabaya, yang selalu memberi semangat dan dorongan untuk menyelesaikan studi strata satu.

Surabaya, 10 Januari 2023

M.R. Adi Pratama Putra

1311900121

## **KATA PENGANTAR**

Tiada kata selain syukur yang dapat penulis utarakan kepada Tuhan Yang Maha Esa Allah SWT. karena limpahan berkat-Nya serta Bimbingan-Nya, dan Kekuatan dari-Nya penulis mampu menyelesaikan tugas akhir strata satu yang berjudul “KEPASTIAN HUKUM GROSE AKTA PENGAKUAN UTANG DALAM EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN” sebagai tugas akhir dalam memenuhi syarat untuk menyelesaikan studi strata satu pada Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.

Penulis sangat menyadari bahwa pada pembuatan skripsi ini tidak mampu terselesaikan tanpa adanya dukungan dari para pihak yang sangat penting. Dalam kesempatan ini, secara khusus dan kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada :

1. Yang Terkasih dan Tercinta, Dipo Wahjoeono, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang dengan sabar membimbing dan mengarahkan penulis dalam menulis skripsi.
2. Yang Terkasih dan Tercinta Dr. Endang Prasetyowati, S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya dan Dosen Pengampu Mata Kuliah Metodologi Penelitian Hukum, yang telah membimbing penulis sekaligus menjadi tempat penulis bercerita dan berkeluh kesah dalam menghadapi skripsi.
3. Yang Terkasih, Wiwik Afifah, S.Pi., S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Strata satu Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya yang telah membantu dan membimbing penulis dalam menyelesaikan studi strata satu di Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945.
4. Yang Terkasih, Seluruh Dosen dan Tenaga Didik Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
5. Yang Terkasih, Subekti S.H., M.H. Selaku Ketua Yayasan 17 Agustus 1945 Surabaya
6. Yang Terkasih Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya Prof. Dr. Mulyanto Nugroho, MM., CMA., CPA, beserta jajaran Petinggi Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
7. Yang Terkasih, Seluruh Bapak/Ibu Guru SMP 17 Agustus 1945 Surabaya.
8. Yang Terkasih dan Tercinta, Bapak & Ibu Penulis. Trias Wibisono, S.E., M.M. dan Nurul Qiptiyah, Atas restu dan doa nya sehingga penulis mampu melewati segenap drama-drama skripsi.



9. Yang Terkasih dan Tercinta, Tante saya Dr. Puspita Endah Buana, S.H., M.H., S.E., M.M. yang tiada henti mengkritik keras dan tiada ampun dalam membimbing penulis ketika menulis skripsi.
10. Yang Terkasih dan Tercinta, Ayah dan Bunda Penulis Atmadi Suryo Purnomo S.Pd. dan Suyati, S.E., M.M. yang selalu mendukung penulis untuk segera menyelesaikan skripsi dan studi strata satu penulis.
11. Yang Terkasih dan Tercinta, Penyemangat Penulis Dr. Evi Kongres, S.H., M.Kn. yang selalu menjadi pendukung penulis dan mengkritik dari segi keilmuan.
12. Yang Terkasih dan Tercinta, Dr. Dwi Mariyati, S.H., M.Kn. yang selalu berkenan untuk berdiskusi terkait judul skripsi penulis.
13. Yang Terkasih dan Tercinta, Dr. Yovita Arie Mangesti, S.H., M.H. yang selalu mengajak Penulis untuk selalu menggali-menggali dan terus menggali keilmuan hukum.
14. Yang Terkasih dan Tercinta, Sri Wigiyati S.Pd. Guru Bahasa Indonesia ketika SMP, yang sampai saat ini masih memberi nasihat, dukungan dan tanpa lelah bertanya pada Penulis “Skripsimu bagaimana?”
15. Yang Terkasih dan Tercinta Dr. (HC) Ir. Tri Rismaharini M.T. (Menteri Sosial RI) yang selalu menjadi pembangkit semangat penulis dalam menyelesaikan tugas akhirnya.
16. Yang Terkasih dan Tercinta, Pemilik NIM 1311900195 yang menjadi tempat ternyaman penulis untuk bercerita hirukpikuk dalam mengerjakan skripsi.
17. Yang Terkasih dan Tercinta Sahabat Penulis, M. Wahyudi, Rachmadio F., Kevin Bryan dan Raditya NPP. yang selalu membantu dalam setiap kesulitan ketika menghadapi drama-drama skripsi.
18. Serta Yang Terkasih, Kolega Penulis di Pemerintahan Kota Surabaya, di Fakultas hukum Untag Surabaya, dan di Partai PDI Perjuangan yang tidak mampu Penulis sebut satu persatu.

**Surabaya, 10 Januari 2023**

**M.R. Adi Pratama Putra**

**MOTTO :**

**“Bermimpi Besar, Bidik Yang Tinggi”**



## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tentang tata teknis eksekusi hak tanggungan berdasarkan grosse akta pengakuan utang, karena dalam pembuatan grosse akta harus melalui syarat- syarat yang telah ditentukan dan diperlukan untuk dicantumkan dalam grosse akta pengakuan utang. Dan peneliti meneliti dari segi Undang-Undang Hak Tanggungan, Undang-undang jabatan Notaris dan KUH Perdata serta Hukum Acara Perdata. Tipe penelitian ini merupakan penelitian normatif, untuk memperoleh bahan hukum peneliti menggunakan beberapa pendekatan yakni pendekatan undang-undang (*Statute Approach*) dan pendekatan konsep (*conceptual approach*). Peneliti juga menggunakan bahan hukum primer yang diperoleh dari beberapa ketentuan perundang-undangan antara lain UUJN, UUHT, KUH Perdata, HIR (*Herzein Indlandsch reglement*) atau hukum Acara Perdata, bahan hukum skudner yakni merupakan publikasi jurnal-jurnal hukum. Pengumoulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan yang dianalisis secara deskriptif normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa grosse akta pengakuan utang memiliki titel eksekutorial namun sangat disayangkan bahwa pelaksanaannya banyak sekali kendala yang dihadapi begitupula pada ketentuan yang termaktub dalam hak tanggungan, memiliki titel eksekutorial pada APHT sebagai pengganti grosse akta hipotik namun terjadi inkosistensi norma pada UUHT sehingga menjadi kendala pihak kreditur dalam mengeksekusinya.

Kata Kunci : Grosse akta pengakuan utang, wanprestasi, cidera janji, *parate eksekusi*

## **ABSTRACT**

*This study aims to analyze the technical procedures for the execution of mortgage rights based on the grosse deed of acknowledgment of debt, because in making a grosse deed one must go through predetermined conditions and are required to be included in the grosse deed of acknowledgment of debt. And the researcher examines in terms of the Mortgage Law, the Law on Notary positions and the Civil Code and the Civil Procedure Code. This type of research is normative research, in order to obtain legal material the researcher uses several approaches, namely the Statute Approach and the conceptual approach. Researchers also used primary legal materials obtained from several statutory provisions, including UUJN, UUHT, Civil Code, HIR (Herzein Inlandsch regulation) or Civil Procedure law, secondary legal materials, namely publications in legal journals. The collection of legal materials is carried out through a literature study which is analyzed descriptively normatively. The results of the study show that the debt acknowledgment grosse has an executorial title, but it is very unfortunate that there are many obstacles to its implementation as well as the provisions contained in the mortgage right, has an executorial title on APHT as a substitute for the mortgage deed grosse but there is an inconsistency of norms in the UUHT so that it becomes an obstacle for the party creditors in executing it.*

*Keywords: Grosse deed of acknowledgment of debt, default, breach of contract, parate execution*



## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN .....	i
HALAMAN SAMPUL BELAKANG .....	ii
LEMBAR PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING .....	iii
HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI .....	iv
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT .....	v
SURAT PERNYATAAN BEBAS PUBLIKASI GANDA .....	vi
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH .....	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	viii
KATA PENGANTAR .....	ix
ABSTRAK .....	xii
<i>ABSTRACT</i> .....	xiii
DAFTAR ISI .....	xiv
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Rumusan Masalah .....	6
1.3. Tujuan Penelitian .....	6
1.4. Manfaat Penelitian .....	6
1.4.1. Manfaat Teoritis .....	6
1.4.2. Manfaat Praktis .....	6
1.5. Metode Penelitian .....	6
1.5.1. Jenis Penelitian .....	7
1.5.2. Metode Pendekatan .....	7
1.5.3. Sumber dan Jenis Bahan Hukum .....	7
1.5.4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum .....	8
1.5.5. Teknik Analisis Bahan Hukum .....	9
1.6. Pertanggungjawaban Sistematika Penulisan .....	9

BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	11
2.1. Pengertian Perjanjian .....	11
2.2. Syarat Sahnya Perjanjian.....	11
2.2.1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.....	11
2.2.2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.....	12
2.2.3. Mengenai sesuatu hal tertentu.....	13
2.2.4. Suatu sebab yang halal.....	13
2.3. Pengertian Perikatan.....	13
2.4. Macam-Macam Perjanjian .....	15
2.4.1. Perjanjian Jual Beli.....	15
2.4.2. Perjanjian Sewa-Menyewa.....	15
2.4.3. Perjanjian Tukar-Menukar .....	16
2.4.4. Perjanjian Utang-Piutang .....	16
2.5. Perjanjian Kredit .....	16
2.6. Pengertian Jaminan .....	17
2.7. Jenis-Jenis Jaminan .....	18
2.7.1. Jaminan Perorangan .....	18
2.7.2. Jaminan Kebendaan.....	19
2.8. Pengertian Hak Tanggungan.....	21
2.9. Azas Hak Tanggungan .....	22
2.10. Tata Cara, Bentuk dan Substansi Akta Pemberian Hak Tanggungan...	22
2.11. Obyek dan Subjek Hak Tanggungan .....	24
2.12. Pengertian Grosse Akta.....	25
2.13. Eksekusi Hak Tanggungan.....	26
2.14. Pengertian Hipotik .....	27
2.15. Pengertian Parate Ekskusi.....	28
2.16. Pengertian Wanprestasi.....	30



BAB III PEMBAHASAN .....	31
3.1. Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan <i>Grosse Akta</i> Pengakuan Hutang .....	31
3.1.1. Lembaga Jaminan Hipotik.....	40
3.1.2. Kekuatan Eksekutorial <i>Grosse Akta</i> Pengakuan utang .....	40
3.1.3. Permasalahan yang menghambat <i>Grosse Akta</i> Pengakuan Hutang.	44
3.1.4. Upaya Kreditur Terkait Adanya Hambatan Eksekusi <i>Grosse Akta</i> Pengakuan Utang. ....	45
3.2. Perlindungan Hukum Kreditur Dalam Mengeksekusi Jaminan Hak Tanggungan Melalui Parate Eksekusi .....	46
3.2.1. Janji Kuasa Menjual Pada UUHT .....	50
3.2.2. Pasal 20 UUHT Sebagai Dasar Eksekusi Obyek Hak Tanggungan.	52
3.2.3. Koflik Norma Parate Eksekusi dalam UUHT .....	54
BAB IV PENUTUP.....	59
4.1. Kesimpulan .....	59
4.2. Saran.....	60
DAFTAR BACAAN .....	61