

# Kedudukan Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Grosse Akta Pengakuan Utang

Moch. Rizky Adi Pratama Putra, Dipo Wahjoono

[Mochrizkyadi121@gmail.com](mailto:Mochrizkyadi121@gmail.com), [dipo@untag-sby.ac.id](mailto:dipo@untag-sby.ac.id)

Fakultas Hukum

Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

## Abstrak

Berdasarkan hasil penelitian, disimpulkan bahwa eksekusi grosse akta pengakuan hutang bukan merupakan tindakan eksekusi yang dilakukan oleh pengadilan terhadap putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Sebaliknya, eksekusi tersebut merupakan tindakan yang dilakukan untuk memenuhi isi perjanjian yang dibuat oleh para pihak, dan agar grosse akta pengakuan hutang tersebut dapat memiliki kekuatan eksekutorial, maka ia harus memenuhi syarat keabsahan. Faktor-faktor yang dapat menghambat pelaksanaan eksekusi grosse akta pengakuan hutang meliputi faktor substansi hukum, penegak hukum, pihak yang berkepentingan, serta faktor formal dan materiiil. Proses eksekusi harus mematuhi tata cara, syarat, dan tahapan yang telah ditetapkan, yaitu peringatan (aanmaning), penetapan, dan berita acara eksekusi.

Kata Kunci : Grosse akta, Pengakuan utang, Wanprestasi.

## Abstract

*Based on the results of the study, it was concluded that the grosse execution of the debt acknowledgment deed is not an act of execution by a court against a court decision that has obtained permanent legal force. On the contrary, the execution is an action taken to fulfill the contents of the agreement made by the parties, and in order for the grosse deed of acknowledgment of debt to have executive power, it must meet the requirements of validity. Factors that may impede the execution of grosse acknowledgment of debt include factors of legal substance, law enforcers, interested parties, as well as formal and material factors. The execution process must comply with the procedures, conditions, and stages that have been determined, namely warning (aanmaning), determination, and minutes of execution.*

## 1. Pendahuluan

### 1.1. Latar Belakang

Pengembangan ekonomi dalam mewujudkan cita-cita Bangsa serta terjadinya kesejahteraan yang merata telah tertera pada Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dengan demikian untuk mewujudkan cita-cita tersebut kebijakan di bidang hukum harus senapas dengan pembangunan dan pengembangan yang diinginkan, hal ini dikarenakan untuk menyeimbangkan peraturan perundang-undangan sebagai pendukung kegiatan perekonomian kedepan yang lebih terarah.

Kegiatan pembangunan ekonomi tentu membutuhkan penyedia modal yang besar sebab merupakan faktor penentu dalam pelaksanaan suatu pembangunan bagi masyarakat, badan usaha atau perorangan yang berkeinginan meningkatkan kebutuhan konsumtif atau produktif. Hal ini membutuhkan pendanaan dari lembaga perbankan sebagai sumber pendanaan yang dikemas dalam bentuk kredit. Kelembagaan perbankan telah diatur Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan yang sebagaimana telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan (yang selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Perbankan atau UUP), dalam hal ini perjanjian kredit telah diatur di dalam Pasal 1 ayat 2 UUP yang menjelaskan bahwa "Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak".

Dalam rangka pemberian kredit, pada umumnya perbankan mengadakan suatu perjanjian. Ada dua perjanjian yang harus disepakati antara kreditur dengan debitur yaitu perjanjian pokok (perjanjian utang-piutang) dan disertai perjanjian tambahan (perjanjian jaminan). setiap kredit yang telah tercapai kesepakatannya antara kreditur dengan debitur maka wajib dituangkan dalam perjanjian kredit.

Perbankan dalam menyalurkan kredit harus berpedoman pada prinsip kehati-hatian yang termaktub dalam Undang-Undang Perbankan. salah satunya adalah mengadakan perjanjian tambahan (perjanjian jaminan) sebagai bentuk penjamin dari debitur untuk menimbulkan rasa aman kepada kreditur akan pelunasan piutangnya.

Perjanjian jaminan dibuat antara kreditur dengan debitur atau pihak ketiga yang membuat suatu janji dengan mengikatkan suatu benda tertentu atau kesanggupan pihak ketiga, dengan maksud untuk memberikan rasa kemandirian serta kepastian hukum dalam pengembalian kredit atau pelaksanaan perjanjian pokok. Dalam penyaluran kredit, perbankan akan meminta jaminan agar dapat memberikan kredit. Lazimnya jaminan yang digunakan oleh perbankan adalah jaminan berupa tanah, hal ini berlandaskan sebuah pemikiran bahwa tanah memiliki nilai ekonomis dan harga jual yang relatif tinggi dan lebih aman. Adanya jaminan tersebut maka pihak perbankan dapat menjual jaminan tersebut dengan cara *parate executie* apabila terjadi sengketa kredit.

Tanah sebagai salah satu benda yang dapat diagunkan oleh debitur. Perjanjian jaminan pada umumnya diatur dalam pasal 1131 KUH Perdata "segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan segala perkata seseorang" dan Pasal 1132 KUH Perdata "Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi menurut keseimbangan yakni

menurut besar kecilnya piutang masing-masing kecuali apabila diantara berpiutang itu ada alasan yang sah untuk di dahulukan.

Agunan berupa tanah diatur lebih spesifik pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (yang selanjutnya disebut dengan UUHT), Undang-Undang Hak Tanggungan diundangkan pada tanggal 9 April 1996.

UUHT menguraikan bahwa tidak selalu hak atas tanah dapat dibebani dengan hak tanggungan, namun hak-hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan hanya saja yang berstatus hak yang berstatus sebagai berikut :

1. Hak milik
2. Hak guna bangunan
3. Hak guna usaha
4. Hak paai atas tanah negara
5. Hak milik atas satuan rumah susun

Pelaksanaan kredit oleh debitur dengan pihak kreditur dan jaminannya berupa tanah yang dibebankan dengan Hak Tanggungan dan diatur dalam UUHT sebagai lembaga jaminan kredit oleh lembaga bank berimplikasi bahwa hak tanggungan dianggap paling aman serta efektif. hal tersebut dilandaskan pada kemudahan ketika mengidentifikasi dan jelas tata cara eksekusinya.

UUHT memberikan kuasa pada kreditur untuk melakukan eksekusi langsung apabila debitur berciderea janji, namun sering kali kreditur terhalang oleh konflik norma yang tertera pada UUHT tersebut sehingga *parate executie* tidak dapat dilaksanakan dengan efektif. sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 UUHT “Apabila debitur bercidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjaul obyek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut” serta diperkuat dengan titel eksekutorial yang termaktub dalam sertifikat hak tanggungan yang sebagaimana diatur dalam Pasal 14 Ayat 2 UUHT. Hal demikian kotra dengan sebagaimana yang termaktub dalam Penjelasan Umum Angka 9 UUHT yang pada intinya menjelaskan walaupun ada bukti-bukti yang kuat adanya Hak Tanggungan, dan dibubuhkan dengan irah-irah kalimat “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” pada sertifikat hak tanggungan sebagai pengganti grose akta hipotik tersebut ditetapkan syarat untuk pelaksanaan eksekusinya mengikuti ketentuan pasal 224 HIR.

Pasal 224 HIR/258 Rbg. Menimbulkan kesulitan-kesulitan karena terjadi konrradiksi pada penafsiran frasa grosse akta khususnya grosse akta pengakuan utang. Masalah grosse akta pengakuan utang telah menjadi persoalan hukum yang sudah lama yang hingga sekarang belum usang untuk dibahas kembali karena melihat masih banyaknya kasus yang terjadi dan konflik norma yang tertera pada UUHT tersebut.

## 1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan pada latar belakang tersebut maka dapat dibuat sebuah rumusan masalah yakni :

1. Bagaimana kekuatan eksekusi hak tanggungan berdasarkan grosse akta pengakuan utang?
2. Bagaimana penyelesaian Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Berdasarkan Grosse akta?

## 2. Pembahasan

### **Kekuatan Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Grosse Akta Pengakuan Utang**

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat segala macam akta yang diinginkan oleh klient nya dengan catatan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan norma kesusilaan dalam situasi dan kondisi sekarang ini peran seorang notaris sangat dibutuhkan termasuk dalam kelembagaan perbankan. berdasarkan ketentuan yang tertera pada pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut dengan UUN), Pasal 1 ayat 1 tersebut menjelaskan tentang siapakah notaris "Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini". (Amnan 2022)

Setiap akta merupakan produk yang dibuat oleh seorang notaris, hal tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara bahwa "suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuat". Ada berbagai jenis akta yang dapat dibuat oleh seorang notaris antara lain akta pengakuan utang, akta tersebut diatur dalam Pasal 1 ayat 11 UUN yang menjelaskan bahwa "*grosse* akta merupakan salah satu akta untuk pengakuan utang dengan kepala akta "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang memiliki kekuatan eksekutorial" (Hidayat 2014)

*Grosse* akta pengakuan utang sangat berguna untuk memperkuat kedudukan perbankan ketika melepas kredit, oleh karena itu selain perjanjian yang memiliki sifat konsensual, perbankan akan meminta debitur membuat suatu perikatan lagi yang dituangkan dalam suatu akta yakni akta pengakuan utang. Perbankan sebagai kreditur akan meminta pembuatan akta pengakuan utang dalam bentuk akta otentik yang dibuat dimuka notaris sebagai bukti telah dilaksanakan kredit oleh kreditur kepada debitur sesuai dengan kesepakatan yang termaktub dalam suatu perjanjian kredit. Hal demikian ini diadakan dengan tujuan agar bank sebagai kreditur dapat lebih mudah dalam mengeksekusinya atas dasar pemegang *grosse* akta pengakuan utang.

Keunggulan pengakuan hutang yang dituangkan secara notariil atau otentik, yakni dapat diminta grossenya yang pada umumnya disebut akta pengakuan utang. Grosse akta pengakuan hutang memiliki kekuatan eksekusi yang sebagaimana termaktub dalam Pasal 1 ayat 11 dan Pasal 5 UUJN dan dianggap memiliki kekuatan yang sama dengan putusan hakim. Oleh sebab itu maka bank berharap pelaksanaan eksekusi tidak perlu melewati proses gugatan dalam pengadilan yang dapat menguras waktu dan tenaga serta biaya yang tidak sedikit. Dalam hal ini perlu dipertegas bahwa grosse akta hanya pengakuan hutang saja bukanlah sebuah perjanjian kredit, sebagaimana penjelasan Mahkamah Agung bahwa perjanjian kredit yang dibuat dalam bentuk akta notariil bukan pengakuan hutang yang sebagaimana dijelaskan Pasal 224 HIR.

Akta yang dibuat di hadapan notaris dan ditandatangani dengan cara otentik dapat dianggap sebagai tanda alas hak yang asli dan dapat dijadikan sebagai bukti penuntutan hak dalam proses hukum. Menurut Pasal 1870 KUHPERdata, bagi para pihak yang berkepentingan, ahli waris, atau orang yang mendapatkan hak dari mereka, akta otentik memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang tertulis di dalamnya, dengan syarat apa yang tertulis di dalamnya memiliki hubungan langsung dengan pokok isi akta tersebut dan mencantumkan jumlah uang atau barang yang terutang tertentu. Akta otentik dianggap sebagai bukti yang terpercaya karena telah dibuat di hadapan notaris yang merupakan pihak yang independen dan tidak terafiliasi dengan salah satu pihak yang terlibat dalam akta tersebut.

Dalam kaitannya dengan perjanjian kredit bahwa dalam praktek pemberian kredit Grosse akta tersebut merupakan alat bukti adanya utang, adapun alasan dibuatnya Grosse akta pengakuan utang adalah sebagai berikut :

1. "Perjanjian kredit tidak memiliki kekuatan untuk dilakukan eksekusi langsung terhadap jaminan yang ada jika debitur melakukan wanprestasi. Sebaliknya, kreditur harus melalui proses gugatan di Pengadilan Negeri terlebih dahulu sebelum dapat melakukan eksekusi terhadap jaminan tersebut."
2. "Akta pengakuan utang merupakan perjanjian yang hanya dibuat oleh satu pihak yang berisi kewajiban untuk membayar utang sejumlah uang tertentu. Apabila akta pengakuan utang dibuat di hadapan Notaris sesuai dengan Pasal 224 HIR/258 RGB, maka ia memiliki kekuatan hukum yang sama dengan keputusan hakim yang bersifat tetap atau memiliki kekuatan eksekutorial, yang berarti bahwa akta tersebut dapat digunakan sebagai dasar untuk melakukan eksekusi tanpa perlu melalui proses gugatan terlebih dahulu."
3. "Akta pengakuan utang yang dibuat di hadapan Notaris memungkinkan kreditur untuk mempercepat proses eksekusi tanpa perlu melalui proses gugatan terlebih dahulu kepada debitur."(WIDJAJA 2018)

Menurut Pasal 55 ayat (3) UUJN, grosse akta pengakuan hutang harus memuat frasa "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" di bagian kepala akta dan frasa "diberikan sebagai grosse pertama" di bagian akhir atau penutup akta. Selain itu, grosse akta pengakuan hutang juga harus mencantumkan nama orang yang meminta grosse dan untuk siapa grosse dikeluarkan serta tanggal pengeluarannya. Namun, dalam praktek, sering terjadi ketidak-seragaman dalam penerapan standar hukum tentang sahnya grosse akta pengakuan hutang berdasarkan Pasal 224 HIR karena tidak adanya kesepakatan pendapat mengenai standar hukum yang harus diterapkan. Yahya Harahap mengemukakan persyaratan Unifiedlegal Frame Work mengenai grosse akta pengakuan hutang, yaitu:

Untuk memenuhi syarat formil, grosse akta pengakuan hutang harus memenuhi beberapa persyaratan, yaitu:

- a. Bentuk akta notaris, yang bisa merupakan lanjutan atau peningkatan dari perjanjian hutang semula (dokumen pertama) atau perjanjian hutang langsung dituangkan dalam bentuk akta notaris.
- b. Memuat titel eksekutorial, yaitu lembar munut (asli) disimpan oleh notaris dan grosse (salinan yang memaknai irah-irah) diberikan kepada kreditur. Namun, tidak ada kewajiban hukum untuk memberikan grosse kepada debitur sehingga tidak memberikannya tidak melanggar syarat formal dan tidak menghalangi proses eksekusi.

Untuk memenuhi syarat materiil, grosse akta pengakuan hutang harus memenuhi beberapa persyaratan, yaitu:

- a. Membuat rumusan pernyataan sepihak dari debitur, yang berisi pengakuan berhutang kepada kreditur, mengaku wajib membayar pada waktu yang ditentukan, dan tidak boleh memuat ketentuan perjanjian atau tidak boleh dimasukkan dan di campurkan dengan perjanjian hypoteek (kuasa memasang hypotek).
- b. Jumlah hutang pasti dan tertentu, yang berarti bahwa pada saat grosse akta dibuat, jumlah hutang sudah direalisasikan. Jangkauan hutang yang pasti meliputi hutang pokok dan bunga (ganti rugi).

Dengan demikian, grosse akta pengakuan hutang harus memenuhi persyaratan formil dan materiil yang telah disebutkan di atas agar dapat dianggap sah sesuai dengan standar hukum yang berlaku. Yahya Harahap mengemukakan persyaratan Unifiedlegal Frame Work mengenai grosse akta pengakuan hutang sebagai upaya untuk menyelaraskan dan memberikan standar yang jelas mengenai sahnya grosse akta pengakuan hutang sesuai dengan Pasal 224 HIR. (Saraswati 2015)

Selain memenuhi persyaratan formil dan materiil yang telah disebutkan sebelumnya, setiap grosse akta pengakuan hutang juga harus memenuhi asas spesialitas, yaitu:

- a. Harus menegaskan barang agunan hutang. Tanpa menyebutkan barang agunan, grosse akta pengakuan hutang dianggap tidak memenuhi syarat dan menjadi ikatan hutang biasa yang tidak dapat dieksekusi melalui Pasal 224 HIR, tapi harus melalui gugatan biasa.
- b. Agunannya harus barang tertentu, baik berupa barang bergerak maupun tidak bergerak.
- c. Grosse akta pengakuan hutang yang dapat dieksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR harus memenuhi semua persyaratan tersebut agar dapat dianggap sah dan dapat digunakan sebagai dasar eksekusi tanpa perlu melalui proses gugatan terlebih dahulu."

Sesuai dengan prinsip spesialitas, hanya barang yang dijadikan agunan saja yang dapat dijual melalui proses penjualan eksekutif. Jika penjualan tersebut tidak cukup untuk melunasi utang, maka penjualan tersebut tidak boleh dialihkan kepada pihak lain dan kekurangan tersebut harus diajukan melalui gugatan perdata biasa ke pengadilan. Pasal 1888 KUHPerdata menyatakan bahwa kekuatan pembuktian dari dokumen-dokumen bukti terletak pada akta aslinya. Berdasarkan ketentuan tersebut, kekuatan pembuktian dari akta notaris terletak pada minuta akta tersebut, yang menurut Pasal 57 UUJN tidak boleh diberikan kepada siapapun kecuali dalam hal-hal yang diatur oleh undang-undang. Dari ketentuan tersebut, dapat disimpulkan bahwa grosse akta, meskipun sedikit berbeda dengan akta aslinya karena tidak mencantumkan "Demi Keadilan Berdasarkan ketuhanan Yang Maha Esa" yang terdapat pada grosse akta tersebut, memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan akta aslinya. Karena grosse akta memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan akta aslinya, maka grosse akta juga merupakan bukti yang sempurna bagi para pihak yang terkait dengan akta tersebut, serta para ahli waris mereka dan semua orang yang mendapat hak darinya, sebagaimana diatur dalam Pasal 165 HIR dan Pasal 1870 KUHPerdata. Seperti yang sudah diketahui, setiap akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang terdiri dari kekuatan pembuktian lahir, kekuatan pembuktian formil, dan kekuatan pembuktian materiil, maka grosse akta juga memiliki kekuatan pembuktian tersebut sesuai dengan Pasal 1889 KUHPerdata. (Rangian 2015)

Berdasarkan Pasal 57 UUJN, hanya notaris yang berwenang untuk mengeluarkan grosse akta, yaitu salinan akta, kutipan akta notaris, atau pengesahan surat di bawah tangan yang dilekatkan pada akta yang disimpan dalam Protokol Notaris. Dalam pelaksanaannya, orang yang ingin membuat grosse akta harus menghadap kepada notaris yang akan membuat grosse akta tersebut dan mengajukan permintaan secara tertulis. Notaris yang diminta untuk membuat grosse akta berwenang untuk menolak

permintaan tersebut jika grosse akta yang diminta bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau tidak sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan.

Untuk tata cara dan bentuk pembuatan dokumen akta pengakuan hutang, Pasal 224 HIR dan Fatwa Mahkamah Agung tanggal 16 April 1985 Nomor 213/229/85/II/Um-Tu//Pdt merupakan sumber utama. Berdasarkan sumber tersebut, tata cara dan bentuk pembuatan dokumen akta pengakuan hutang harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Akta pengakuan hutang harus dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat oleh notaris.
2. Akta pengakuan hutang harus ditandatangani oleh pihak yang mengaku hutang (debitur) dan pihak yang menerima pengakuan hutang (kreditur).
3. Akta pengakuan hutang harus ditandatangani oleh saksi-saksi yang sah.
4. Akta pengakuan hutang harus disimpan dalam Protokol Notaris.
5. Akta pengakuan hutang harus diakui oleh notaris yang membuatnya.
6. Akta pengakuan hutang harus memuat jumlah hutang yang diakui, serta jangka waktu dan cara pelunasan hutang tersebut. (Putu Devi Yustisia Utami I Made Pasek Diantha I Made 2018)

#### A. Berbentuk pengakuan sepihak dari debitur

Grosse akta pengakuan hutang merupakan suatu pernyataan sepihak dari debitur yang menyatakan bahwa dia benar-benar mengaku berhutang kepada kreditur. Dalam grosse akta pengakuan hutang, debitur secara sepihak mengakui bahwa dia memiliki hutang kepada kreditur, tanpa ada pihak lain yang terlibat dalam pernyataan tersebut. Grosse akta pengakuan hutang merupakan dokumen yang diakui secara hukum sebagai bukti pengakuan hutang tersebut, sehingga dapat digunakan sebagai dasar dalam tindakan hukum selanjutnya.

#### B. Berbentuk akta notaris

Pasal 224 HIR menyatakan bahwa grosse akta pengakuan hutang harus dibuat dalam bentuk akta notaris, yaitu dokumen yang dibuat oleh notaris yang berwenang dan diakui secara hukum sebagai bukti yang sah. Undang-undang tidak memperbolehkan bentuk lain selain akta notaris untuk grosse akta pengakuan hutang. Ketentuan mengenai bentuk akta notaris untuk grosse akta pengakuan hutang bersifat imperatif, yaitu harus ditaati, mengikat, dan memaksa, sehingga harus dituangkan dalam akta notaris secara formal. Grosse akta pengakuan hutang tidak diperbolehkan dibuat dalam



bentuk akta di bawah tangan. Dengan demikian, grosse akta pengakuan hutang harus dibuat oleh notaris yang berwenang dan disimpan dalam Protokol Notaris sebagai bukti yang sah.

### **Kekuatan Eksekusi Grosse Akta Pengakuan Hutang**

Pengecualian yang diatur dalam Pasal 224 Hukum Acara Perdata (HIR) menyatakan bahwa pelaksanaan eksekusi atas grosse akta pengakuan hutang bukan merupakan putusan hakim yang memiliki kekuatan hukum yang tetap. Grosse akta pengakuan hutang adalah suatu dokumen yang menyatakan bahwa seseorang telah menerima atau mengeluarkan hutang kepada orang lain, dan pelaksanaan eksekusi atas grosse akta tersebut bertujuan untuk memenuhi isi perjanjian yang telah disepakati bersama oleh para pihak. Pasal 224 HIR mengizinkan eksekusi terhadap isi perjanjian yang bersangkutan jika berbentuk grosse akta. Jika debitur melakukan wanprestasi, yaitu tidak memenuhi kewajiban yang tercantum dalam perjanjian, kreditur dapat meminta pelaksanaan eksekusi terhadap isi perjanjian tersebut kepada ketua Pengadilan. Pelaksanaan eksekusi terhadap grosse akta, baik grosse akta hipotik maupun grosse akta pengakuan hutang, tidak merupakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, tetapi lebih merupakan pelaksanaan isi perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak. Ini merupakan pengecualian terhadap prinsip bahwa eksekusi hanya dilakukan terhadap putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Namun, Pasal 224 HIR mengizinkan eksekusi terhadap perjanjian yang berbentuk grosse akta, karena dalam bentuk ini perjanjian dianggap memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Jika debitur tidak secara sukarela memenuhi perjanjian, kreditur dapat mengajukan permintaan eksekusi ke pengadilan untuk melakukan pelaksanaan perjanjian secara paksa.

Pelaksanaan Grosse Akta Pengakuan Hutang merupakan proses yang dilakukan untuk menjamin bahwa debitur akan membayar hutangnya kepada kreditur. Dalam pelaksanaannya, grosse akta memiliki beberapa asas yang harus dipenuhi, yaitu:

- a. bersifat *assesoir*, yaitu merupakan tambahan dari perjanjian pokok yang sudah ada;
- b. tidak dapat dibagi-bagi, yaitu pembayaran atas sebagian jumlah hutang tidak mengurangi keabsahan atau nilai kekuatan eksekusi *grosse akta*;
- c. memiliki nilai kekuatan eksekusi seperti putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- d. hanya perdamaian yang dapat menanggulihkan kekuatan eksekusi *grosse akta*; dan
- e. eksekusi *grosse akta* dijalankan atas perintah dan pimpinan ketua pengadilan negeri. (Pittaloka and Pranoto 2016)

Adapun beberapa tahapan dalam rangka permohonan eksekusi *grosse akta* pengakuan hutang antara lain adalah

- a. Tahapan ketika kreditur atau dapat dikuasakan sebagai pemohon eksekusi ketika mengajukan permohonan eksekusi *grosse akta* pengakuan hutang dengan cara membawa *grosse akta* pengakuan hutang yang memiliki titel eksekutorial atau titel yang berirah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dengan cara terpenuhinya syarat formil maupun materiel kepada ketua pengadilan negeri dimana seseorang tinggal, atau berada dimana seseorang serta dapat juga memilih tempat tinggal hukumnya.
- b. Ketua pengadilan negeri akan menganalisa serta menelaah lebih dalam *grosse akta* pengakuan hutang tersebut.
- c. Ketua Pengadilan Negeri akan memberi perintah pada Juru Sita untuk melakukan pemanggilan debitur untuk ditegur oleh ketua pengadilan (*aanmaning*). Hal demikian diatur dalam Hukum Acara Perdata tepatnya termaktub dalam Pasal 196 HIR yang menjelaskan  
“ Jika pihak yang dikalahkan tidak mau atau lalai mencukupi isi keputusan itu dengan baik, maka pihak yang dimenangkan memasukkan permintaan baik dengan lisan, yaitu kepada Ketua Pengadilan Negeri tersebut pada ayat pertama Pasal 195, maka Ketua menyuruh memanggil pihak yang dikalahkan

itu serta menasehati supaya ia mencukupi keputusan itu dalam waktu paling lama 8 hari”.

Peneguran adalah tahap awal dari proses eksekusi. Ini terjadi ketika debitur telah melakukan wanprestasi atau tidak menyelesaikan kewajiban yang diharapkan. Dalam hal ini, tindakan dan upaya yang dilakukan oleh ketua Pengadilan Negeri terhadap tergugat atau debitur adalah mengharapkan agar kewajiban tersebut diselesaikan dalam waktu yang ditentukan oleh ketua Pengadilan. Dalam kaitannya dengan eksekusi grosse akta notaris pengakuan hutang, waktu yang diberikan adalah 8 hari. Setelah 8 hari sejak peneguran, debitur harus dengan sukarela menyelesaikan kewajibannya. Peneguran harus dilakukan oleh ketua Pengadilan Negeri setelah menerima permohonan eksekusi dari kreditur. Pada saat peneguran, kedua belah pihak hadir. Pada saat itulah debitur harus dengan tegas mengakui besaran hutang beserta bunganya yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Jika setelah 8 hari tergugat belum juga dengan sukarela menyelesaikan kewajibannya, maka eksekusi akan dilakukan.

- d. Besar kecilnya jumlah piutang yang telah pasti dan memang kebenarannya diakui maka ketua pengadilan akan menetapkan dan memerintahkan kepada panitera dan juru sita untuk eksekusi agunan melalui grosse akta pengakuan hutang dengan sita dan lelang eksekusi kebendaan dari debitur.
- e. Dalam Pasal 197 ayat (1) HIR, disebutkan bahwa jika debitur belum memenuhi kewajibannya pada waktu yang telah ditentukan, atau tidak dapat hadir setelah dipanggil, atau tetap tidak memenuhi kewajibannya setelah ditegur saat hadir, maka Ketua Pengadilan Negeri akan memberikan perintah melalui surat untuk menyita barang bergerak milik debitur. Jika barang bergerak tidak ada atau tidak cukup, maka barang tetap milik debitur juga dapat disita dan dilelang sehingga cukup untuk membayar utangnya. Penyitaan ini dilakukan oleh panitera atau orang yang ditunjuk, dibantu oleh 2 (dua) saksi sesuai ketentuan dalam Pasal 197 ayat (2) dan (6) HIR, dan menandatangani Berita Acara Sita. Proses sita dan lelang ini dilakukan oleh panitera bersama Juru Sita dan dibantu oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Barang-barang yang disita harus sesuai dengan informasi yang diperoleh dari kreditur. Penyitaan ini tidak boleh dihalangi oleh pihak ketiga, dan jika terhalangi, pihak tersebut harus mengajukan perlawanan sita. Penyitaan ini dilakukan sesuai dengan jumlah utang yang harus dibayar. Jika barang yang disita merupakan barang tidak bergerak seperti tanah atau rumah, Kepala Desa akan diperintahkan untuk mengumumkan penyitaan tersebut kepada masyarakat dan mendaftarkannya di Kantor Pertanahan serta diregister di

Kepaniteraan Pengadilan Negeri dalam buku "Register Sita Eksekusi". Selama menunggu lelang, barang yang disita masih berada di tangan debitur yang disita. Namun, tidak semua barang akan disita, ada beberapa pengecualian barang yang tidak boleh disita, yaitu alat-alat rumah tangga yang diperlukan untuk keperluan pokok seseorang. Hal ini karena penyitaan eksekusi yang dilakukan oleh Pengadilan tidak bertujuan untuk mematikan hidup seseorang. Setelah lelang selesai dan barang terjual, hasil lelang akan diserahkan kepada pihak yang menang dalam perkara. Jika hasil lelang melebihi jumlah utang, sisa dari hasil penjualan akan dikembalikan kepada debitur yang dikenakan sanksi eksekusi.

Seluruh permohonan eksekusi grosse akta pengakuan hutang belum tentu akan diterima, meskipun telah ada titel eksekutorial yang berirah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dimana irah-irahan tersebut memiliki kekuatan eksekusi yang sama dengan putusan hakim berkekuatan hukum tetap. Namun ada suatu pengecualian terhadap grosse akta pengakuan hutang yang tidak dapat diterima, hal tersebut dikarenakan apabila debitur tidak mau mengakui besaran hutang yang sebenarnya. Maka permohonan eksekusi grosse akta pengakuan utang tersebut tidak dapat diterima oleh ketua pengadilan sehingga akan dibuatkan berita acara serta ketua pengadilan meminta untuk membuat gugatan baru yakni dalam aspek gugatan perdata.

### **Hambatan Ketika Kreditur Mengeksekusi Agunan melalui Grosse Akta Pengakuan Hutang.**

kajian teoritis, grosse akta pengakuan hutang dianggap sebagai cara cepat dan murah untuk mengatasi masalah utang/piutang yang tersendat. Namun, dalam prakteknya, masih banyak masalah yang dapat menghambat proses eksekusi grosse akta pengakuan hutang yang diajukan ke pengadilan, sehingga seringkali permohonan eksekusi grosse akta pengakuan hutang tidak dapat diproses meskipun grosse akta tersebut memenuhi syarat formil, namun ditolak oleh pengadilan yang berwenang dengan berbagai macam alasan antara lain :

- a. Isi grosse akta pengakuan tersebut tidak merupakan pengakuan utang sepihak
- b. Jumlah yang tidak pasti sebab dalam akta tersebut akan tercantum tentang bunga dan atau harga.
- c. Adanya keberatan dari pihak debitur secara tertulis terhadap eksekusi grosse akta dengan dalih sebagai berikut :
  1. Menurut Pasal 224 HIR, jumlah utang yang tercantum dalam grosse akta pengakuan hutang harus pasti dan disebutkan secara langsung. Namun,

jumlah tersebut tidak pasti karena sebagian sudah dibayarkan dengan menunjukkan kwitansi pembayaran dari kreditur dalam permohonan eksekusi. Jika ketentuan ini diikuti, maka setiap kali debitur melakukan cicilan utang, kreditur harus membuat akta pengakuan hutang baru, yang merupakan proses yang tidak efisien dari segi waktu, biaya, dan tenaga. Meskipun jumlah utang yang tercantum dalam grosse akta ditambah bunga yang telah ditentukan dapat dihitung dengan pasti pada saat permohonan eksekusi grosse akta, atau setelah dikurangi dengan jumlah yang terbukti telah dibayar, tetap harus dianggap sebagai jumlah yang pasti. Hal ini ditegaskan dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3917 K/Pdt/1986 tanggal 30 September 1988.

2. Meskipun judul dokumen tersebut adalah grosse akta pengakuan hutang, isinya tidak hanya terdiri dari pengakuan hutang sepihak, melainkan juga mencakup perjanjian yang menjadi sumber utang, seperti perjanjian jual beli dan lainnya yang menimbulkan kewajiban bagi debitur untuk membayar sejumlah uang tertentu. Karena itu, menurut ketua pengadilan yang menangani permohonan eksekusi, grosse akta tersebut tidak memenuhi syarat materiil yang diperlukan untuk dikabulkan, karena isinya tidak merupakan pengakuan utang murni atau sepihak.

Adanya fatwa dari Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor : 213/229/85/II/Um.Tu/Pdt tertanggal 16 April 1985, yang menegaskan bahwa :

“Dalam suatu grosse akta tidak dapat ditambah persyaratan-persyaratan lain tersebut berbentuk perjanjian menimbulkan kegelisahan di kalangan perbankan terutama yang menyangkut perjanjian kredit yang begitu banyak persyaratannya. Isi suatu perjanjian, kecuali para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut minimal memuat : a. Jumlah utang; b. Bunga; c. Jangka Waktu; d. Keadaan mana kredit dapat ditagih (opeisbaarheid atau keadaan default); e. Jaminan.”

Praktiknya, pengakuan hutang sebagaimana makna yang tercantum dalam Pasal 224 HIR tidak selalu berjalan lancar. Hal ini disebabkan oleh tidak luasnya penegasan Lembaga Tertinggi Peradilan tentang masalah ini, serta adanya perbedaan pendapat dan interpretasi yang tidak sama dari para notaris dan ketua pengadilan negeri. Walaupun demikian, dapat dipahami bahwa hal tersebut dapat terjadi karena kebutuhan praktis dan perkembangan hukum di masyarakat. Namun, jika perbedaan tersebut sampai ke forum pengadilan, hal tersebut dapat mengakibatkan kerugian waktu dan materiil lainnya. (Saraswati 2015)

## Upaya Kreditur Ketika Sengketa Kredit Macet dan Hambatan Eksekusi Grosse Akta Pengakuan Hutang

Prestasi merupakan bagian yang terpenting dari suatu perikatan. Jika debitur tidak memenuhi prestasi yang telah ditentukan dalam perjanjian, maka ia dapat dikategorikan sebagai wanprestasi (kelalaian). Dalam kaitannya dengan kredit macet, ada tiga jenis tindakan yang dapat dikategorikan sebagai wanprestasi, yaitu:

- a. Debitur tidak pernah membayar angsuran kredit dan bunganya.
- b. Debitur membayar sebagian angsuran kredit atau sebagian besar bunganya. Pembayaran angsuran kredit tidak akan menjadi persoalan tetnang besar kecilnya walaupun debitur ada kekurangan untuk membayar satu kali angsurannya tetap akan digolongkan sebagai kredit macet.
- c. Debitur membayar lunas beserta bunganya setelah jangka waktu yang dijanjikan berakhir. Namun hal tersebut debitur dikategorikan debitur membayar lunas setelah adanya perpanjangan waktu dari waktu yang telah diperjanjikan sebelumnya. (WIDJAJA 2018)

Upaya penyelesaian sengketa kredit tersebut dapat dilakukan dalam dua cara yakni melalui negosiasi atau melalui litigasi. Penyelesaian sengketa melalui negosiasi, maka kredit yang bermasalah tersebut akan diadakan kesepakatan baru sehingga dapat terhindar dari berbagai masalah. Bentuk negosiasi tersebut dapat ditempuh dengan :

- a. Rescheduling atau penjadwalan kembali, dengan cara memperpanjang jangka waktu kredit sehingga debitur memiliki waktu lebih luas untuk mencari penyelesaian yang lebih menguntungkan dan dianggap meringankan debitur.
- b. Reconditioning (mengubah persyaratan).
- c. Restructuring (Penataan Kembali).

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan merupakan penyelesaian sengketa melalui lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat dengan menggunakan

prosedur yang disepakati oleh para pihak, seperti konsultasi, negosiasi, mediasi, konsolidasi, atau penilaian ahli. Lembaga-lembaga tersebut tidak memiliki kewenangan untuk mengeluarkan keputusan, melainkan hanya merupakan prosedur untuk mencapai kesepakatan antara para pihak yang terlibat. Penyelesaian sengketa kredit macet di luar pengadilan dapat dilakukan melalui mediasi dan arbitrase. Mediasi adalah penengahan atau penyelesaian sengketa melalui penengah (mediator), yang merupakan pihak ketiga yang netral dan tidak memihak yang membantu para pihak mencari berbagai kemungkinan atau alternatif penyelesaian sengketa yang terbaik dan saling menguntungkan. Sementara itu, arbitrase adalah penyelesaian sengketa oleh seorang atau beberapa orang yang ditunjuk oleh para pihak yang bersengketa sendiri, di luar hakim atau pengadilan. Putusan arbitrase atau wasit, berdasarkan undang-undang, memiliki kekuatan yang sama dengan putusan badan pengadilan pada tingkat terakhir dan dapat langsung dilakukan eksekusi atas perintah ketua pengadilan negeri.

Dalam praktek, apabila debitur wanprestasi dan kreditur mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri, permohonan tersebut sering ditolak karena grosse akta pengakuan hutang yang diajukan dianggap tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh Mahkamah Agung. Apabila terjadi hal demikian, maka cara yang ditempuh bank dalam rangka memperoleh kembali piutangnya dari debitur adalah dengan mengajukan gugatan perdata melalui Pengadilan Negeri. Prosedur gugatan ini memakan waktu yang relatif lama, oleh karena debitur yang dikalahkan biasanya mengulur waktu dengan menggunakan upaya banding atau peninjauan kembali. Selain itu bila tetap pengadilan memenangkan gugatan kreditur. (Pittaloka and Pranoto 2016)

### **3. Kesimpulan dan Saran**

#### **Kesimpulan**

Grosse akta memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, yang membedakannya dengan turunan akta lainnya. Bagi pemegang grosse akta dengan kepala "Demi Keadilan Berdasarkan

ketuhanan Yang Maha Esa", tidak perlu melalui proses yang lazim dan umum seperti kreditur biasa, yaitu dengan mengajukan gugatan kepada ketua Pengadilan Negeri yang berwenang. Sebaliknya, mereka hanya perlu mengajukan permohonan eksekusi melalui Pengadilan Negeri yang berkompoten sesuai dengan ketentuan Pasal 224 HIR.

Grosse akta memiliki kedudukan yang istimewa, dan penangguhan pelaksanaan keputusannya hanya dapat dilakukan jika terdapat perdamaian. Oleh karena itu, grosse akta pengakuan utang tidak dapat dianggap sebagai perjanjian aksesoir pada umumnya yang keberlakuannya mengikuti perjanjian pokok, karena esensi dari grosse akta pengakuan ini adalah suatu perjanjian untuk melakukan suatu prestasi yang dinyatakan secara sepihak oleh debitur dan dinyatakan dalam suatu grosse akta yang memiliki kekuatan sama dengan putusan pengadilan yang berisi pengakuan berutang sejumlah uang kepada kreditur dan akan dilunasi dalam jangka waktu tertentu. Karenanya, pernyataan sepihak ini tentu saja tidak dapat disamakan dengan perjanjian jaminan pada umumnya yang merupakan perjanjian aksesoir dari perjanjian pokok, karena dalam perjanjian jaminan terdapat perikatan yang dilakukan oleh dua pihak yang mengikatkan diri untuk melakukan prestasi dan kontra prestasi. Eksekusi terhadap grosse akta pengakuan hutang bukan merupakan eksekusi yang dilakukan oleh pengadilan terhadap putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melainkan eksekusi yang dilakukan untuk memenuhi isi perjanjian yang dibuat oleh para pihak.

### **Saran**

1. Diperlukannya pembaruan pengaturan yang mengatur tentang grosse akta pengakuan hutang sehingga pelaksanaan penagihan dan eksekusi grosse akta lebih cepat.
2. Diperlukan pemahaman yang sama antara penegak hukum yakni baik hakim, notaris dan kreditur tentang ciri dari grosse akta pengakuan utang yang dapat di eksekusi melalui pengadilan negeri.



## Daftar Pustaka

- Amnan, Subhan. 2022. 'TANGGUNG JAWAB BANK ATAS HASIL LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN YANG DIBATALKAN PENGADILAN (Studi Putusan Nomor 24/Pdt.Bth/2017/PN Stb)', *Nommensen Journal of Legal Opinion*, 03: 125-38
- Hidayat, Nurman. 2014. 'Tanggung Jawab Penanggung Dalam Perjanjian Kredit', *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, 2.4: 1-9  
<<https://media.neliti.com/media/publications/149154-ID-tanggung-jawab-penanggung-dalam-perjanji.pdf>>
- Pittaloka, Elza Sylvania, and Pranoto. 2016. 'Permasalahan Dalam Pelaksanaan Eksekusi Grosse Akta Pengakuan Hutang', *Jurnal Privat Law*, 4.No. 1: 79-86
- Putu Devi Yustisia Utami I Made Pasek Diantha I Made. 2018. 'KEDUDUKAN HUKUM GROSSE AKTA PENGAKUAN HUTANG DALAM PEMBERIAN KREDIT PERBANKAN', *Acta Comitatus (2018) 1 : 201 - 214 ISSN : 2502 -8960 I e - I SSN : 2502-7573: 201-14*
- Rangian, Shendy Vianni. 2015. 'Pelaksanaan Eksekusi Grosse Akta Pengakuan HUTANG DALAM PENYELESAIAN SENGKETA KREDIT MACET PERBANKAN', *Shendy Vianni Rangian*, 4.1: 1-18
- Saraswati, Ananda Fitki Ayu. 2015. 'Dilematis Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Parate Executie Dan Eksekusi Melalui Grosse Akta', *Jurnal Repertorium*, II.2: 51-59  
<<https://www.neliti.com/publications/213089/dilematis-eksekusi-hak-tanggung-melalui-parate-executie-dan-eksekusi-melalui-g>>
- WIDJAJA, ADI. 2018. 'Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet Di Lembaga Perbankan', *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan*, 3.1: 1-7  
<<https://doi.org/10.17977/um019v3i12018p001>>

