

# PENJELASAN HUKUM

# TENTANG **GROSSE** **AKTE**

**Ahmad Fikri Assegaf**  
**Elijana Tanzah**



---

# **PENJELASAN HUKUM TENTANG GROSSE AKTE**



## Penjelasan Hukum tentang Grosse Akte

Hak cipta dilindungi oleh Undang-Undang.

Diterbitkan pertama kali oleh Nasional Legal Reform Program, Jakarta, 2011



<b>Penulis:</b> Ahmad Fikri Assegaf, Elijana Tanzah	<b>Editor:</b> Sebastian Pompe
<b>Pengulas:</b> J. Djohansjah	Gregory Churchill
<b>Ahli Internasional:</b> Prof. Dr. Anthonie Jongbloed	Mardjono Reksodiputro
<b>Pelaksana Penelitian:</b> Pusat Studi Hukum & Kebijakan (PSHK)	Binziad Kadafi
<b>Peneliti:</b> Eryanto Nugroho	Fritz Edward Siregar
Harun Ngnatung	Harjo Winoto
Aria Suyudi	Fisella Mutiara A.L.Tobing
Kartika Saraswati	
Anfidja Mauli Pulungan	
Imam Nasima	
Rizky Argama	
Fajri Nursyamsi	
Disriani Latifah	
Cucu Asmawati	
Lin Saphirty	
Randitya Eko Adhitama	

Dilarang mengutip atau memperbanyak sebagian atau seluruh isi buku ini dalam bentuk apa pun (seperti cetak, fotokopi, mikrofilm, VCD, CD-ROM, dan rekaman suara) tanpa izin tertulis dari Penerbit.

### Sanksi Pelanggaran Pasal 72

#### Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2002 tentang Hak Cipta.

- (1) Barangsiapa dengan sengaja dan tanpa hak melakukan perbuatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) atau Pasal 49 ayat (1) dan ayat (2) dipidana dengan pidana penjara masing-masing paling singkat 1 (satu) bulan dan/atau denda paling sedikit Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah), atau pidana penjara paling lama 7 (tujuh) tahun dan/atau denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).
- (2) Barangsiapa dengan sengaja menyiarkan, memamerkan, mengedarkan, atau menjual kepada umum suatu ciptaan atau barang hasil pelanggaran Hak Cipta atau Hak Terkait sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan/atau denda paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

Dicetak oleh Percetakan PT Gramedia, Jakarta  
Isi di luar tanggung jawab Percetakan



# DAFTAR ISI

<b>Kata Pengantar</b> .....	v
<b>Ringkasan Eksekutif</b> .....	vii
<b>Dokumen Penjelas</b> .....	1
<b>Perspektif Internasional</b> .....	13
<b>Laporan Penelitian</b> .....	27
A. Grosse Akte Menurut Literatur .....	27
1. Hasil Penelusuran Literatur .....	27
2. Analisis Literatur Terkait Eksekusi Grosse Akte .....	54
3. Rekomendasi Restatement Berdasarkan Literatur .....	61
B. Grosse Akte Menurut Peraturan .....	62
1. Hasil Penelusuran Peraturan .....	62
2. Penjelasan Secara Kronologis .....	84
3. Analisis Peraturan Terkait Eksekusi Grosse Akte .....	91
4. Rekomendasi Restatement Berdasarkan Peraturan .....	98
C. Grosse Akte Menurut Putusan Pengadilan .....	100
1. Hasil Penelusuran Putusan Pengadilan .....	100
2. Analisis Putusan Pengadilan Terkait Eksekusi Grosse Akte .....	102

3. Eksekusi Grosse Akte .....	122
D. Rekomendasi Restatement Berdasarkan Putusan Pengadilan .....	131
1. Tentang Grosse Akte .....	131
2. Eksekusi Grosse Akte .....	133
Daftar Pustaka .....	139
Daftar Putusan .....	143
Lampiran 1 .....	145
Lampiran 2 .....	160



## KATA PENGANTAR

### PENJELASAN HUKUM TENTANG GROSSE AKTE

Ketiadaan kepastian hukum merupakan masalah utama di Indonesia pada zaman modern ini. Ketidakpastian hukum merupakan masalah besar dan sistemik yang mencakup keseluruhan unsur masyarakat. Ketidakpastian hukum juga merupakan hambatan untuk mewujudkan perkembangan politik, sosial dan ekonomi yang stabil dan adil. Singkat kata, jika seseorang ditanya apa hukum Indonesia tentang subjek tertentu, sangat sulit bagi orang tersebut untuk menjelaskannya dengan pasti, apalagi bagaimana hukum tersebut nanti diterapkan. Ketidakpastian ini banyak yang bersumber dari hukum tertulisnya yang umumnya tidak jelas dan kontradiktif satu sama lain. Selain itu, ketidakpastian dalam penerapan hukum oleh institusi pemerintah maupun pengadilan. Yang menjadi garis bawah dari ketidakpastian hukum adalah lemahnya lembaga dan profesi hukum. Itu dapat kita lihat di lingkungan peradilan, di mana hakim terus-menerus tidak menjaga konsistensi dalam putusan mereka. Advokasi pun tidak berhasil untuk betul-betul jaga standar profesi mereka. Ketidakpastian hukum juga bersumber dari dunia akademik yang ternyata kurang berhasil untuk membangun suatu disiplin ilmiah terpadu dalam analisis peraturan perundangan dan putusan pengadilan. Lemahnya 'legal method' di dunia akademik adalah alasan pokok kenapa akuntabilitas pengadilan dan lembaga negara tetap lemah.

Proyek Restatement ini merupakan upaya untuk menjawab isu ketidakpastian hukum tersebut. Tujuan utama dari proyek ini adalah untuk mewujudkan suatu gambar yang jelas tentang beberapa konsep penting hukum Indonesia modern. Metode yang digunakan adalah analisis terhadap tiga sumber hukum: peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan literatur yang otoritatif. Tujuan kedua dari proyek ini adalah untuk membangun kembali 'the legal method', yaitu sistem penelitian dan diskursus hukum yang riil oleh kalangan universitas, institusi penelitian dan organisasi swadaya masyarakat. Tentunya *Restatement* ini tidak dimaksudkan sebagai kata terakhir atau tertinggi untuk suatu topik hukum yang dibahas di dalamnya. Namun, *Restatement* ini bisa memperkaya nuansa hukum Indonesia, terutama karena analisisnya bersandarkan pada putusan pengadilan dan literatur yang berwibawa mulai Indonesia merdeka. Ahli hukum, hakim, dan advokat jelas mempunyai kebebasan untuk menyetujui atau menolak hasil analisis dalam *Restatement* ini, namun kami berharap supaya Restatement ini bisa mencapai suatu kepastian hukum lebih besar untuk topik-topik tertentu, terutama dalam struktur



analisis terhadap disiplin hukum tertentu, agar pembahasan tentang topik tersebut mampu menapak suatu tingkatan intelektual yang lebih tinggi.

Alasan kami memilih topik *grosse akte* sebagai salah satu pokok bahasan Restatement adalah terdapatnya kesimpangsiuran terkait *grosse akte*. *Grosse akte* mempunyai judul “Demi Ketuhanan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” seperti irah-irah putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan eksekutorial, namun masih banyak ditemui dalam putusan pengadilan bahwa suatu *grosse akte* masih harus diajukan ke pengadilan untuk eksekusinya. Kesimpangsiuran seperti ini penting untuk dikaji lebih mendalam.

Akhir kata, kami berharap “mimpi” kami untuk mewujudkan koherensi, konsistensi dan kesesuaian diskursus hukum perdata dapat terakomodasi dengan baik dalam program Restatement ini sehingga mempunyai faedah bagi para *stakeholders*.

Hormat kami,

**Sebastian Pompe**  
Program Manager

## RINGKASAN EKSEKUTIF

1. Grosse Akte menurut Pasal 224 HIR adalah:
  - Grosse Akte Hipotek Kapal
  - Grosse Akte Pengakuan Utang
2. Grosse Akte yang diatur dalam Pasal 224 HIR mempunyai kekuatan eksekutorial, seperti putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.
3. Syarat-Syarat Grosse Akte
  - a. Syarat Formil
    - Grosse Akte harus berkepalanya “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.
    - Khusus untuk Grosse Akte Pengakuan Utang harus ada kalimat penutup “diberikan sebagai grosse pertama atas permintaan” dengan mencantumkan nama orang yang atas permintaannya grosse diterbitkan.
  - b. Syarat Materil
    - Grosse Akte harus memuat secara jelas jumlah utang yang harus dibayar oleh debitur kepada kreditur juga jatuh waktunya serta bunga dan atau denda yang dapat ditentukan/dihitung dengan mudah.

Grosse Akte tidak boleh memuat suatu perjanjian atau syarat-syarat lain selain kewajiban debitur untuk membayar sejumlah uang tertentu kepada kreditur.

Khusus untuk grosse akte pengakuan utang, isinya harus merupakan pengakuan utang sepihak.

- Pengadilan tetap berwenang untuk memeriksa/menilai syarat-syarat formil dan isi grosse akte serta apabila semua syarat, baik formil maupun materil sudah terpenuhi, *wajib* untuk mengabulkan permohonan eksekusi grosse akte dan melaksanakan eksekusi seperti mengeksekusi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap melalui Pasal 195 HIR dan seterusnya.
- Pelaksanaan grosse akte tidak memerlukan fiat eksekusi.



## DOKUMEN PENJELAS

# RESTATEMENT TERHADAP PASAL 224 HIR/258 RBG

### Pasal 224 HIR dan Pasal-Pasal dari Peraturan Perundang-undangan yang Berkaitan

*Pasal 224 HIR menentukan:*

*Surat grosse daripada akte hipotek dan surat utang yang diperbuat di hadapan notaris di Indonesia dan yang kepalanya memakai perkataan "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" berkekuatan sama dengan putusan hakim. Jika surat yang demikian itu tidak ditepati dengan jalan damai, maka perihal menjalankannya dilakukan dengan perintah dan pimpinan ketua pengadilan negeri, yang dalam pegangannya orang yang berutang itu diam atau tinggal atau memilih kedudukannya, yaitu secara yang dinyatakan pada pasal-pasal di atas ini dalam bagian ini, akan tetapi dengan pengertian, bahwa paksa badan itu hanya boleh dilakukan, jika sudah diizinkan dengan putusan hakim. Jika hal melakukan putusan hakim itu harus dijalankan sama sekali atau sebahagiannya di luar daerah hukum pengadilan negeri, yang ketuanya menyuruh melakukan itu maka diturutlah peraturan pada Pasal 195 ayat kedua dan yang berikutnya.*

UU No. 30 Tahun 2004/Undang-Undang Jabatan Notaris:

Pasal 1	Point 7	:	Akte Notaris adalah akte otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-undang ini.
	Point 9	:	Salinan Akte adalah salinan kata demi kata dari seluruh akte dan pada bagian bawah salinan akte tercantum frasa "diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya".

	Point 11	:	Grosse Akte adalah salah satu salinan akte untuk pengakuan utang dengan kepala akte “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, yang mempunyai kekuatan eksekutorial.
Pasal 55	Ayat 1	:	Notaris yang mengeluarkan Grosse Akte membuat catatan pada Minuta Akte mengenai penerima Grosse Akte dan tanggal pengeluaran dan catatan tersebut ditandatangani oleh Notaris.
	Ayat 2	:	Grosse Akte pengakuan utang yang dibuat di hadapan Notaris adalah Salinan Akte yang mempunyai kekuatan eksekutorial.
	Ayat 4	:	Grosse Akte kedua dan selanjutnya hanya dapat diberikan kepada orang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 berdasarkan penetapan pengadilan.
<i>Geldschieters Ordonantie</i> 1938 (S 1938–523)			
Pasal 14	Ayat 1	:	Dari perjanjian peminjaman uang secara notariil dengan seorang pelepas uang tidak dapat diterbitkan grosse akte.
	Ayat 2	:	Terhadap grosse akte yang diterbitkan secara bertentangan dengan ayat 1 tidak berlaku Pasal 440 Rv, Pasal 224 HIR, dan Pasal 258 RBG.
UU No. 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran			
Pasal 60	Ayat 2	:	Pembebanan hipotek atas kapal dilakukan dengan pembuatan akte hipotek oleh Pejabat Pendaftar dan Pencatat Balik Nama Kapal di tempat kapal didaftarkan dan dicatat dalam Daftar Induk Pendaftaran Kapal.
	Ayat 3	:	Setiap akte hipotek diterbitkan 1 (satu) Grosse Akte Hipotek yang diberikan kepada penerima hipotek.
	Ayat 4	:	Grosse Akte Hipotek sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.
	Ayat 5	:	Dalam hal Grosse Akte Hipotek hilang dapat diterbitkan grosse akte pengganti berdasarkan penetapan pengadilan.

## **UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah**

### *Pasal 29*

*Dengan berlakunya Undang-undang ini, ketentuan mengenai Credietverband sebagaimana tersebut dalam Staatsblad 1908–542 jo. Staatsblad 1909-586 dan Staatsblad 1909-584 sebagaimana yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-190 jo. Staatsblad 1937-191 dan ketentuan mengenai Hipotek sebagaimana tersebut dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.*

Dari peraturan perundang-undangan tersebut, dapat disimpulkan bahwa arti Grosse Akte adalah salah satu salinan akte untuk pengakuan utang dengan kepala akte “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang mempunyai kekuatan eksekutorial.<sup>1</sup>

### **Grosse Akte yang Dimaksud Oleh Pasal 224 HIR Harus Dibaca Meliputi:**

- Grosse Akte Hipotek Kapal<sup>2</sup>  
Sejak berlakunya UU No. 4 Tahun 1996, Hipotek atas Tanah telah dihapus dan diganti dengan Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.<sup>3</sup>
- Grosse Akte Pengakuan Utang  
Agar Grosse Akte Pengakuan Utang mempunyai kekuatan eksekutorial seperti putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap sehingga apabila tidak ditaati secara sukarela dapat dieksekusi melalui Pasal 195 HIR dan seterusnya Grosse Akte tersebut harus memenuhi syarat formil maupun materiil sebagai berikut:  
(Catatan: Untuk eksekusi Grosse Akte tidak diperlukan fiat eksekusi. Apabila permohonan eksekusi Grosse Akte dikabulkan ketua pengadilan, akan langsung menerbitkan penetapan eksekusi.)

1 Pasal 1 point 11 UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

2 Pasal 60 ayat 2, 3, 4 UU No. 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran.

3 Pasal 29 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

a. Syarat Formil<sup>4</sup>

- Grosse Akte tersebut harus merupakan salinan kata demi kata dari Akte Pengakuan Utang yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris.
- Harus dikeluarkan oleh Notaris pembuat Akte Notaris atau pemegang protokolnya.
- Memakai kepala “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.
- Pada bagian akhir/penutup, memuat kata-kata “diberikan sebagai grosse pertama” dengan menyebutkan nama orang yang memintanya dan untuk siapa grosse dikeluarkan serta tanggal pengeluarannya.

b. Syarat Materiil

- Isinya harus berupa pengakuan utang sepihak.
- Jumlahnya harus tetap, dalam arti dapat ditentukan bunga tetap, misalnya 1% tiap bulan, yang penting mudah dihitung jumlah yang harus dibayar pada waktu jatuh tempo dan dieksekusi.
- Isi tidak boleh bertentangan dengan Pasal 14 UU Pelepas Uang.

**Catatan:**

Jumlah harus tetap dalam arti dapat dihitung dengan pasti pada waktu eksekusi. Kalau tidak, tidak dapat dieksekusi, dalam arti hakim/pengadilan akan menolak permohonan eksekusi dari grosse akte tersebut. Justru karena grosse akte mempunyai kekuatan eksekutorial seperti putusan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap, jadi grosse akte bukan/tidak sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

**Permasalahan Hukum yang Timbul dari Permohonan Pelaksanaan Grosse Akte Hipotek Kapal dan Grosse Akte Pengakuan Utang sesuai Pasal 224 HIR.**

- I. Permasalahan Permohonan Pelaksanaan/Eksekusi Grosse Akte Hipotek Kapal sesuai/berdasarkan Pasal 60 UU No. 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran dalam kaitannya dengan Pasal 224 HIR.
  - a. Permohonan eksekusi grosse akte hipotek kapal ke ketua pengadilan negeri yang berwenang *berpotensi* akan ditolak karena:

---

4 *Op.cit.*, UU Jabatan Notaris Pasal 55 ayat 2, 3.

- Kekuatan Eksekutorial pada grosse akte teletak pada kepala/irah-irah yang berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, kenyataan Pasal 60 UU No. 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran tidak menentukan keharusan adanya kepala/irah-irah tersebut dan tidak menentukan siapa yang berwenang menuliskan irah-irah/kepala tersebut.
  - Pertanyaannya adalah bolehkah/berwenangkah Pejabat Pendaftar dan Pencatat Balik Nama Kapal pembuat akte pembebanan Hipotek kapal sebagai pihak yang menerbitkan grosse akte Hipotek kapal menuliskan irah-irah/kepala “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” sehingga grosse akte tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial sesuai Pasal 224 HIR?
- b. Apakah pihak debitur pemberi hipotek kapal dapat mengajukan perlawanan terhadap eksekusi dengan alasan jumlah utang yang dijamin dengan hipotek kapal tidak pasti karena sebagian dari jumlah utang tersebut telah dibayar oleh debitur?
- Yang terpenting di sini adalah apakah perlawanan yang diajukan oleh debitur pemberi hipotek kapal akan/boleh dikabulkan oleh pengadilan/hakim sehingga dapat menggagalkan eksekusi grosse akte hipotek kapal yang mempunyai kekuatan eksekutorial seperti putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap sehingga kreditur pemegang hipotek kapal terpaksa harus menempuh jalan mengajukan gugatan terhadap debitur yang telah cidera janji yang berarti harus menempuh jalan litigasi yang sangat panjang dan melelahkan dengan hasil yang tidak menentu?

## II. Permasalahan Permohonan Eksekusi Grosse Akte Pengakuan Utang

Dalam praktik, sering kali permohonan eksekusi grosse akte pengakuan utang meskipun grosse akte tersebut telah memakai irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dan pada bagian penutup terdapat kata-kata “diberikan sebagai grosse pertama kepada nama orang yang memintanya dan untuk siapa (nama untuk siapa grosse akte dikeluarkan) serta tanggal pengeluarannya, *ditolak* oleh ketua pengadilan yang berwenang berdasarkan berbagai alasan, antara lain:

- a. isinya tidak merupakan pengakuan utang sepihak,
- b. jumlahnya tidak pasti karena dalam akte pengakuan utang tersebut ditentukan bunga dan/atau denda,
- c. berdasarkan keberatan secara tertulis dari debitur terhadap eksekusi grosse akte dengan alasan:
  - Bahwa jumlahnya tidak pasti karena dari jumlah yang tertera pada grosse akte pengakuan utang sebagian telah dibayar dengan menunjukkan kuitansi tanda terima pembayaran dari kreditur pemohon eksekusi.
  - Meskipun judulnya grosse akte pengakuan utang, isinya bukan pengakuan utang sepihak karena dalam grosse akte tersebut disebutkan/ dimasukkan perjanjian yang menjadi sumber utang tersebut seperti perjanjian jual beli dan lain-lain yang menimbulkan kewajiban pada debitur untuk membayar sejumlah uang tertentu sehingga menurut ketua pengadilan yang menangani permohonan eksekusi tersebut, grosse akte tersebut tidak memenuhi syarat materiil untuk dikabulkan karena isinya bukan pengakuan utang murni/sepihak.

**Kenyataan dalam Praktik Tersebut Menimbulkan Persoalan Atau Pertanyaan**

Apakah ketua pengadilan berwenang untuk menilai isi grosse akte untuk kemudian menentukan mengabulkan atau menolak permohonan eksekusi grosse akte pengakuan utang tersebut atau ketua pengadilan berkewajiban untuk mengeksekusi grosse akte tersebut yang berirah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dan mempunyai penutup sebagaimana mestinya, seperti halnya ketua pengadilan berkewajiban untuk mengeksekusi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, kecuali putusan pengadilan tersebut memang *non executable*/tidak bisa dilaksanakan karena umpamanya barang yang di dalam putusan pengadilan tersebut diperintahkan pada tergugat yang kalah agar diserahkan kepada penggugat ternyata bukan barang milik tergugat yang kalah, tetapi milik pihak ke-3 yang tidak terikat oleh putusan pengadilan karena bukan pihak dalam perkara tersebut.

Apa sebenarnya yang dimaksud dengan pengakuan utang menurut Pasal 224 HIR?

Apa arti/ yang dimaksud dengan jumlah yang pasti dalam grosse akte pengakuan utang maupun dalam grosse akte hipotek kapal.

## **Solusi/Pendapat Penulis atas Permasalahan-permasalahan Tersebut berdasarkan Peraturan Perundang-undangan dan Literatur**

- I. Untuk menjamin kepastian bahwa permohonan eksekusi grosse akte hipotek kapal berdasarkan Pasal 60 UU No. 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran tidak akan ditolak oleh ketua pengadilan yang berwenang dengan alasan grosse akte hipotek kapal tersebut tidak memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, sebaiknya pada setiap grosse akte hipotek kapal yang diberikan kepada kreditur pemegang hipotek kapal sebagaimana ditentukan Pasal 60 ayat 3, 4 UU No. 17 Tahun 2008 diberikan kepala “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” oleh Pejabat Pendaftar dan Pencatat Balik Nama Kapal yang membuat akte pembebanan hipotek kapal dan menerbitkan grosse akte hipotek kapal tersebut.

### **Dasar Pendapat Tersebut**

Kekuatan eksekutorial seperti putusan pengadilan yang BHT (berkekuatan hukum tetap) pada grosse akte hipotek dan/atau grosse akte pengakuan utang terletak pada kepala “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.<sup>5</sup>

Bahwa menurut Pasal 224 HIR maupun UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, kekuatan eksekutorial pada grosse akte terletak pada kepala/irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.<sup>6</sup>

Bahwa yang berhak memberikan kepala/irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” adalah Notaris yang membuat akte notaris tersebut (minutanya) dan menerbitkan grosse akte tersebut atau Notaris pemegang protokolnya.<sup>7</sup>

- Tidak bisa, kalau tetap diajukan perlawanan dengan alasan jumlah yang dimohonkan eksekusi sebagaimana tertera pada grosse akte hipotek kapal (jumlah yang dijamin dengan hipotek kapal) tidak pasti karena sebagian dari jumlah tersebut telah dibayar oleh debitur maka menurut hukum yang berlaku,<sup>8</sup> majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perlawanan tersebut harus menolak gugatan perlawanan tersebut sebab hipotek bersifat satu dan tidak terbagi-bagi.

---

5 Surat No. 217/648/89/II/UM-TU/Pdt tanggal 3 Mei 1989 dari Ketua Muda MA RI ULPU BIDKUM DATLIS kepada Notaris/PPAT Tjondro Santoso, S.H. perihal Keterangan Pelaksanaan Eksekusi Hipotek. MA RI-Beberapa Yurisprudensi Perdata yang Penting serta Hubungan Ketentuan Hukum Acara. Jakarta 1991, hlm. 308–309.

6 Pasal 224 HIR dan Pasal 55 ayat 2, 3 UU Jabatan Notaris.

7 *Ibid.* Pasal 62 UU Jabatan Notaris.

8 Pasal 1163 KUH Perdata, pasal ini berlaku juga untuk hipotek kapal.

Dalam hal keberatan dari debitur pemberi hipotek kapal diajukan secara tertulis dan mohon kepada ketua pengadilan negeri untuk menolak permohonan eksekusi maka menurut hukum yang berlaku, ketua pengadilan negeri wajib menolak permohonan tersebut dan melanjutkan eksekusi tersebut. Tetap mengabulkan permohonan eksekusi tersebut karena hipotek bersifat satu dan tidak terbagi-bagi. Jadi walaupun dibuktikan oleh debitur yang mengajukan keberatan pada ketua pengadilan negeri secara tertulis di muka persidangan atau disampaikan pada waktu debitur ditegur/diperingatkan untuk membayar utangnya dalam jangka waktu 8 hari setelah ditegur dan pada surat keberatan dilampirkan bukti kuitansi tanda terima pembayaran sebagian utang yang dijamin dengan hipotek kapal dari kreditur pemohon eksekusi. Kenyataan tersebut tidak dapat membatalkan atau menjadi dasar untuk menolak permohonan eksekusi Grosse Akte Hipotek Kapal. *Jadi, grosse akte hipotek kapal tetap dieksekusi, tetapi dari hasil eksekusi yang dibayarkan kepada kreditur pemegang hipotek kapal hanyalah jumlah piutang yang belum dibayar oleh debitur. (jumlah yang dijamin dikurangi dengan yang telah dibayar)*

**Dasar pendapat: Pasal 1163 KUH Perdata yang berlaku juga bagi hipotek kapal.**

- II. Ya, ketua pengadilan berwenang bahkan wajib untuk meneliti isi grosse akte pengakuan utang yang dimohonkan eksekusi di samping meneliti syarat-syarat formilnya.

**Dasar Pendapat**

Grosse akte *bukan* putusan pengadilan<sup>9</sup> yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Oleh karena itu, ketua pengadilan berwenang untuk menilai isi grosse akte tersebut sebagai berikut.

- Bahwa isinya harus merupakan pengakuan utang yang sepihak dalam arti bukan perjanjian yang menimbulkan kewajiban untuk membayar, seperti perjanjian jual beli, perjanjian pinjam meminjam uang/*loan agreement* yang sering disebut "*acknowledgement of indebtedness agreement*". Perlu ditegaskan di sini bahwa pasal 440 Rv (yang menentukan: semua akte notariil yang menimbulkan suatu kewajiban untuk membayar sejumlah uang tertentu, yang dikeluarkan dalam bentuk grosse mempunyai kekuatan eksekutorial sehingga sering ditafsirkan/diartikan bahwa dari semua perjanjian notariil yang menimbulkan kewajiban untuk membayar sejumlah uang, dapat dibuatkan grosse akte yang mempunyai kekuatan eksekutorial seperti

---

9 Grosse Akte. Catatan Kusumah Atmadja, Februari 1988. Mahkamah Agung RI Beberapa Yurisprudensi Perdata yang Penting serta Hubungan Ketentuan Hukum Acara 1991.

putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum pasti), sejak tahun 1951<sup>10</sup> dengan berlakunya UU Darurat No. 1 Tahun 1951 yang kemudian menjadi UU No. 1.

- Tahun 1951 sudah tidak berlaku lagi; karena sejak saat ini, Hukum Acara Perdata yang berlaku di Indonesia hanyalah HIR dan R.B.G sehingga yang dimaksud dengan grosse akte pengakuan utang adalah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 224 HIR, yaitu surat pengakuan utang yang berarti surat pernyataan sepihak.
- Bahwa jumlahnya harus tertentu/pasti. Menurut pendapat penulis, jumlah tertentu/pasti dalam arti bahwa jumlah yang harus dibayar oleh debitur pada saat eksekusi dapat dengan mudah ditentukan jumlahnya. Oleh karena itu, dalam grosse akte dapat ditambahkan bunga tetap seperti 2% tiap bulan.<sup>11</sup> Hal tersebut berarti pula bahwa apabila debitur menolak permohonan eksekusi grosse akte dengan alasan jumlahnya tidak pasti/tertentu karena sebagian dari utangnya telah dibayar oleh debitur, jumlah tersebut tetap harus diartikan jumlah pasti asal dengan mudah dapat ditentukan berapa jumlah pasti yang belum dibayar dengan jalan mengurangkan jumlah yang terbukti telah dibayar oleh debitur dari jumlah yang tercantum pada grosse akte sehingga tidak ada alasan untuk menolak eksekusi.
- Bahwa grosse akte tersebut tidak boleh bertentangan dengan UU pelepas uang/ *Geldschieters Ordonantie* 1938 (S 1938-523).<sup>12</sup>
- Bahwa apabila ketua pengadilan yang berwenang berpendapat bahwa baik syarat-syarat formil maupun materiil dari grosse akte pengakuan utang yang dimohonkan eksekusi semua telah dipenuhi maka ketua pengadilan negeri tersebut akan menerbitkan penetapan eksekusi sesuai Pasal 195 HIR dan seterusnya, *tanpa* memberikan fiat eksekusi terlebih dahulu.

Meskipun ketua pengadilan negeri telah menerbitkan penetapan eksekusi tahap pertama, yaitu penetapan peneguran (*aanmaning*) apabila debitur termohon eksekusi pada waktu ditegur untuk membayar utangnya pada kreditur dalam jangka waktu 8 hari, membantah jumlah utang yang harus ia bayar sebagaimana tertera pada grosse akte, ketua pengadilan tidak akan melanjutkan eksekusi (menghentikan eksekusi) dan kreditur harus menagih piutang melalui gugatan dengan berharap mendapatkan putusan serta merta.<sup>13</sup>

10 Pasal 3 UU Darurat No. 1 tahun 1951 yang telah menjadi UU No. 1 Tahun 1951.

11 Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Umum Buku II Edisi 2007, AF Eksekusi Grosse Akte point 9.

12 Pasal 14 *Geldschieters Dedonantie* 1938 (S 1938-523).

13 Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Umum Buku II edisi 2007 AF Eksekusi Grosse

Penulis berpendapat karena grosse akte merupakan salinan kata demi kata dari akte pengakuan utang yang dibuat oleh atau di hadapan notaris yang menerbitkan grosse akte notaris tersebut atau notaris pemegang protokolnya, sedangkan akte notaris merupakan bukti otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna,<sup>14</sup> seharusnya ketua pengadilan tidak serta merta menghentikan eksekusi, kecuali debitur sewaktu ditegur dapat menunjukkan bukti bahwa akte notaris tersebut dibuat oleh debitur karena paksaan, kekeliruan atau penipuan<sup>15</sup> karena apabila debitur dengan membantah saja pada waktu ditegur bahwa jumlah utang yang akan dieksekusi pada grosse akte pengakuan utang adalah tidak pasti/tertentu (padahal jumlah utang + bunga yang tetap atau jumlah utang yang dikurangi dengan jumlah yang telah dibayar oleh debitur dapat dihitung dengan mudah dan menghasilkan jumlah yang pasti) langsung ketua pengadilan menghentikan eksekusi dan memerintahkan kreditur untuk menagih piutangnya melalui gugatan *dapat dipastikan* hal tersebut akan dilakukan oleh setiap debitur sehingga tujuan Pasal 224 HIR/258 RBG untuk mempermudah kreditur mendapatkan pelunasan piutangnya tidak akan tercapai.

### **Putusan-putusan MA RI yang Menjadi Dasar Solusi Permasalahan Pelaksanaan Grosse Akte Pengakuan Utang sesuai Pasal 224 HIR/258 RBG**

- i. Putusan HGH (*Hogerechts Hog*) 28 September 1899 T.73-336 mempertimbangkan sebagai berikut: Grosse Akte dengan alas hak eksekutorial sebagaimana Pasal 440 Rv tidak mempunyai kekuatan hukum yang pasti. Hal ini berarti bahwa hakim berwenang untuk memeriksa dan memutuskan keberatan-keberatan yang diajukan terhadap eksekusi grosse akte. (terjemahan bebas dari penulis)
  - Hal tersebut bukti bahwa meskipun grosse akte mempunyai judul "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", hakim tetap berwenang untuk menentukan apakah pelaksanaan grosse akte tersebut dapat dikabulkan atau tidak.
  - Putusan No. 1520 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1986 yang pada pokoknya mempertimbangkan bahwa Pasal 224 HIR bersifat *limitative*, yang boleh dibuatkan grosse akte dan mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan hakim adalah hanya akte hipotek dan akte notariil yang bersifat pengakuan utang (*notariele schuld brieven*) sehingga walaupun "akte perjanjian kredit" yang dibuat oleh notaris ditulis dengan kepala "Demi Keadilan Berdasarkan

---

Akte point 6, 7.

14 Pasal 195 HIR dan Pasal 1870 KUH Perdata.

15 Pasal 1321, Pasal 1322, Pasal 1325, Pasal 1328 KUH Perdata.

Ketuhanan Yang Maha Esa”, grosse akte tersebut tidak mempunyai kekuatan yang sama dengan keputusan hakim.

Pertimbangan tersebut menunjukkan bahwa pengadilan/hakim tetap berwenang untuk menilai/meneliti apakah grosse akte yang berkepalanya “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dapat dieksekusi melalui Pasal 195 HIR dan seterusnya seperti putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atau pelaksanaannya harus melalui gugatan.

Bahwa pendapat MA RI dalam putusan No. 1520 K/Pdt/1984 tersebut untuk selanjutnya diikuti oleh MA RI dalam putusan kasasi No. 3309/K/Pdt/1985 tanggal 29 Juni 1987 yang mempertimbangkan:

Meskipun *grosse*-nya berjudul Surat Pengakuan Utang, dilihat dari isinya, Surat Pengakuan Utang tersebut bukan murni pengakuan utang, melainkan perjanjian utang piutang dan oleh karena itu, bukan merupakan grosse akte.

Putusan No. 3992 K/Pdt/1986 tanggal 25 September 1989 sekali lagi mempertimbangkan bahwa pengakuan utang dengan pemberian jaminan atau “*acknowledgement of indebtedness and security agreement*” dipandang bukan sebagai grosse akte yang dimaksud dalam Pasal 224 HIR. Dari pertimbangan putusan ini, jelas terlihat pendirian MA RI sebagai berikut.

- Pengadilan berwenang menilai isi grosse akte.
- Grosse akte harus berisi pengakuan utang murni dan sepihak serta tidak boleh di perjanjian lain-lain hal seperti jaminan dan sebagainya.

Akan tetapi, selalu dapat timbul putusan MA RI yang isinya justru berpendapat bahwa pengadilan/hakim tidak berwenang untuk menilai isi grosse akte seperti yang dipertimbangkan dalam putusan No. 411 K/Pdt/1991 MA RI bahwa kebenaran isi grosse akte tidak dapat diragukan lagi sebagai akibat dari grosse akte merupakan suatu vonis yang dapat dieksekusi.

## CATATAN

Dari redaksi Pasal 224 HIR sendiri, tidak ada kata-kata/kalimat yang menyebutkan bahwa grosse akte sama dengan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Kata-katanya adalah berkekuatan sama dengan putusan hakim yang berarti grosse akte bukan putusan hakim, tetapi mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan tetap sehingga dapat dieksekusi *seperti* putusan yang berkekuatan hukum tetap, yaitu melalui Pasal 195 HIR dan seterusnya. Jadi, hakim tetap berwenang untuk menilai isi grosse akte tersebut.

Bahwa pertimbangan selanjutnya dari putusan tersebut adalah karena debitur membuktikan telah membayar sebagian utangnya maka menjadi terbukti jumlah utang yang tertera pada grosse akte menjadi jumlah yang tidak pasti sehingga permohonan eksekusi ditolak. Sementara Putusan No. 3917 K/Pdt/1986 tanggal 30 September 1988, MA RI mempertimbangkan, karena selain memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", juga memuat jumlah utang dan jangka waktu pengembalian utang secara jelas serta pembayaran dendanya dapat ditentukan dengan mudah dan seterusnya.

Dari putusan ini dapat disimpulkan MA RI berpendapat bahwa jumlah tertentu dalam grosse akte harus diartikan asal pada waktu eksekusi jumlah utang dapat ditentukan/dihitung dengan mudah, misalnya:

Jumlah yang tertera pada grosse akte ditambah bunga yang telah ditentukan dapat dihitung/ditentukan dengan pasti pada waktu eksekusi grosse akte dimohonkan. Oleh karena itu, meskipun jumlah yang tertera pada grosse akte menjadi berbeda dengan yang dieksekusi karena jumlah tersebut dalam grosse akte telah ditambah dengan bunga yang dapat ditentukan/dihitung dengan pasti maka diartikan jumlah pada grosse akte adalah jumlah yang tertentu/jumlah yang pasti.

Penulis menarik kesimpulan dari putusan tersebut bahwa apabila pada waktu grosse akte dimohonkan, eksekusi jumlah yang tertera pada grosse akte telah berubah karena harus dikurangi dengan jumlah yang terbukti telah dibayar oleh debitur asal jumlah yang tertera pada grosse akte setelah dikurangi jumlah yang telah dibayar dapat dihitung dengan hasil yang pasti. Oleh karena itu, harus diartikan jumlah pada grosse akte tetap tertentu/pasti.

Putusan No. 1310 K/Pdt/1986 tanggal 30 Juli 1989 adalah contoh putusan yang pertimbangannya mengenai jumlah tertentu/pasti pada grosse akte *lebih tepat* dari pertimbangan dalam putusan No. 3992 K/Pdt/1986 tanggal 25 September 1989 yang mempertimbangkan bahwa jumlah utang yang harus dieksekusi *harus sama* dengan jumlah yang tertera pada grosse akte –yang berarti bahwa kreditur tidak boleh menerima pembayaran cicilan piutangnya dengan risiko sisa piutangnya yang belum dibayar, bila debitur cidera janji hanya dapat ditagih melalui gugatan. Hal ini menurut penulis sangat tidak adil.

Putusan No. 1310 K/Pdt/1986 tanggal 30 Juli 1989 merupakan dasar pendapat/solusi permasalahan jumlah utang pada grosse akte pengakuan utang, yaitu jumlah tertentu/pasti dari utang pada grosse akte harus diartikan:

Jumlah utang yang harus dibayar oleh debitur pada saat eksekusi grosse akte dapat dihitung dengan mudah dan menghasilkan jumlah yang pasti.

## II. Putusan MA RI No. 1310 K/Pdt/1986 tanggal 30 Juli 1986

Dalam Putusan ini, MA RI telah mempertimbangkan bahwa berdasarkan Pasal 224 HIR, grosse akte harus memenuhi tiga syarat, yaitu

- a. harus terdapat pada kepala akte suatu kalimat "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".
- b. isinya pengakuan utang sepihak dan tertentu jumlahnya.
- c. pada penutup akte tercantum kata-kata: "Diberikan sebagai grosse pertama atas penarikan kreditur".

# AUTHENTIC INSTRUMENTS AND COUNTERPART ORIGINALS

Oleh: Prof. Dr. Anthonie Joengbloed

## General

An *authentic instrument* is a document drafted and certified by a public official, as a rule a notary public. A statement or contract drafted without a notary being present is a *private instrument*. It is, however, possible to have a private instrument registered by a notary public. Compared to a private instrument, an authentic instrument provides more certainty

- that the document is genuine,
- that no one has changed anything afterwards,
- that the persons whose names are written under the document are actually the ones who signed it,
- that it was signed on the specified date (thus that an earlier date was not filled in afterwards).

The presence of an authentic instrument also guarantees that the signatories understood why they signed it, because a notary public is required to ascertain that the signatories understood the purpose of the document.

The law requires an authentic instrument for certain statements and contracts; a private instrument is invalid for those types of statements.

When a notary public drafts an instrument and declares it legally valid, this is called the execution of the instrument. Confirmation of an instrument by a notary public is also called the passing of the instrument. The notary enters all instruments drafted by him in a register. The notary has to store the original in his safe. In Dutch, that original is called the *minuut* (or *minuutakte*) as the original instrument used to be written in lower case letters (Latin: *minuta scriptura*).

A copy of the original instrument certified by the notary public is called an “*afschrift*”. Although, normally speaking, the evidentiary value of the instrument is contained in the original, a copy issued by a notary public has just as much evidentiary value. In addition to issuing copies, a notary public can also issue a counterpart original (“*grosse*”) of the instrument. A counterpart original of the instrument is a copy of the instrument with the text “In the name of the Queen” in the header (in the Netherlands; in Surinam: “In the name of the Republic”). A counterpart original is a copy of a notarial instrument in executory form giving entitlement to enforcement of the rights of action of one party against the other. A counterpart original enables those rights to be enforced without the intervention of a court. Notaries public issue copies and counterpart originals only to interested parties.

Authentic instruments apply as imperative proof of what the notary public states about what he or she has done, seen or heard. Please note, however, that the instrument, of course, proves only that a party *has stated this or that* on a certain day. It does not prove that the party also spoke the truth at such time.

It holds especially for authentic instruments that a person can also use the instrument as proof with respect to someone who was not present in person at the signing of the document. A private deed has evidentiary value only for the signatories themselves.

*Examples or frequently occurring authentic instruments are:*

- deed of transfer (used to be called *transportakte*) concerns the transfer of immovable property.
- mortgage deed
- deed of division—for the division of the title to a building into apartment rights
- prenuptial or postnuptial agreement
- will
- certificate of inheritance
- deed of formation—by which a legal person, such as a public limited company (N.V.), private limited company (B.V.), association or foundation is formed

## **Authentic instruments as entitlement to enforcement**

Under Art. 430 of the Dutch Code of Civil Procedure (CCP), a bailiff’s copy of an authentic instrument executed in the Netherlands can also apply as entitlement to

enforcement.<sup>1</sup> Under Art. 156 (2) CCP, *authentic instruments* are documents prepared in the required form and with authorisation by officials who are instructed by or pursuant to the law to provide evidence of the observations or acts they have carried out. A *counterpart original* of an (authentic) instrument is an authentic copy of that instrument certified as a counterpart original. An important example of an authentic instrument is a mortgage deed drafted by a notary public [Art. 3:260 of the Dutch Civil Code (BW)]. An authentic instrument can only count as entitlement to enforcement if it *provides sufficient clarity directly or indirectly of what the debtor owes*. Such clarity can entail that the instrument itself specifies the amount of the payable sum, but it is also sufficient if the instrument shows how the amount due pursuant to the instrument can be determined for the debtor in a binding manner.<sup>2</sup>

In its judgment of 26 June 1992, NJ 1993, 449 (*Rabo/Visser*), the Dutch Supreme Court (Hoge Raad) indicated in more detail which requirements must be met in order for a counterpart original of an authentic instrument to count as entitlement to enforcement. The Dutch Supreme Court ruled that such a counterpart original only qualifies as entitlement to enforcement in respect of the claims already existing at the time the instrument was executed and described in the instrument, as well as to future claims directly based on the legal relationship existing at the time the instrument was executed and described in the instrument.

It can sometimes be helpful nevertheless, even if one has entitlement to enforcement in the form of an authentic instrument, to have the other party sentenced by a court judgment. For example: if the other party alleges that the authentic instrument is false, if he says that the debt has already been paid and, in the above-mentioned example of the mortgage loan, if the borrower does not agree to the bank's calculation. In this way, one can avoid a subsequent execution dispute.

*Foreign authentic instruments* can also be executed in the Netherlands if the law or a convention provides the possibility to do so (Art. 993 CCP). An example of this can be found in Art. 57 of the EEX Regulation, which provides, among other things, that authentic instruments, executed and enforceable in a Member State, on application, can be declared enforceable in another Member State.

- 
- 1 The counterpart originals of judgments given in the Netherlands, of orders by Dutch courts and of authentic instruments executed in the Netherlands, as well as of other documents designated by law as entitlement to enforcement can be executed throughout the Netherlands.
  - 2 In Dutch: '*den weg aangeeft langs welken op voor den schuldenaar bindende wijze het krachtens de acte verschuldigde bedrag kan worden vastgesteld*', HR 24 January 1935, NJ 1935, 498 (*Geldersche Crediet-vereeninging/Jonkers*). This case involved a mortgage loan, regarding which the instrument stipulated that the debtor was bound by the bank's statement concerning the amount of the debt.

## Evidence

To qualify as evidence within the meaning of Art. 156(1) CCP, a document must be signed and intended as evidence. According to the parliamentary history,<sup>3</sup> evidence in this context means civil evidence. An official police report is not intended as civil evidence, thus only free evidentiary value can be attributed to it in a civil proceeding.<sup>4</sup>

## General requirements for authentic instruments

In order for an instrument to qualify as an authentic instrument, it must be drawn up:

- in the required form:

The form in which the instrument must be drawn up is occasionally regulated in laws; see the provisions of Book 1 of the Dutch Civil Code (CC) on instruments of the Registry of Births, Deaths and Marriages, the Notaries Act (*Wet op het Notarisambt*) (Arts. 21-45), Articles 8 and 11b of the Consular Act (*Consulaire wet*), CCP, whether or not in combination with the Court Bailiffs Act (*Gerechtsdeurwaarderswet*) (e.g. Articles 45, 63, 439 CCP, and Art. 20 of the Court Bailiffs Act).

- with authorisation:

The official's authorisation should be based on a procedural law. It may not be conferred independently by a local legislator,<sup>5</sup> but it may be delegated to a lower legislator in a procedural law.

- by an official instructed by or pursuant to the law to prove in that way that he or she is:

An official within the meaning of such provision, for example a notary public, bailiff or Registrar of Births, Deaths and Marriages.

<sup>3</sup> *Parlementaire Geschiedenis nieuw bewijsrecht* (Parliamentary History of the new law of evidence) - *Parlementaire Geschiedenis van de nieuwe regeling van het bewijsrecht in civiele zaken* (Parliamentary History of the new regime of the law of evidence in civil matters), *Parlementaire stukken systematisch gerangschikt* (Parliamentary documents arranged systematically), edited by G.R. Rutgers and R.J.L. Flach, Kluwer Deventer: 1988 (hereinafter: Parl. Gesch. Bewijsrecht), p. 139. A description can also be found in Pitlo/Hidma and Rutgers - *Bewijs; de regeling van het bewijsrecht in civiele zaken*, Pitlo, no. 7, Kluwer Deventer: 2004, no. 46 et seq.

<sup>4</sup> See also HR 27 February 1996, NJ 1996, 558.

<sup>5</sup> Parl. Gesch. Bewijsrecht, p. 136.

- in accordance with observations or acts carried out by him or her.

This requirement is not explained in the parliamentary history. It suffices with the observation that the term authentic instrument includes both the so-called accounts or official reports and the parties' documents and that both types have in common that they give an account of observations or acts.<sup>6</sup>

## Instruments drawn up by non-officials

The second sentence of Art. 156(2) CCP contains an extension of the term authentic instrument. It pertains to cases in which the drafting of the instrument may well have been assigned to an official, but in which it is drafted by non-officials in special cases (pursuant to a legal interpretation). This could be a ship's captain, a first pilot and in the event of disasters, the persons listed in Art. 4:102 CC<sup>7</sup> in relation to making a last will.

## Foreign instruments

It may be assumed that instruments drafted in foreign countries by an official authorised in such a country are not considered authentic instruments within the meaning of Art. 156 CCP, and consequently lack binding evidentiary value. A court has the discretion to grant it the evidentiary value it thinks it should have in the circumstances of the specific case and in view of the attitudes of the parties to the proceedings, as the law provides in relation to private documents. See also Art. 993(1) CCP.

## Private instruments

Art. 156(3) CCP also recognises private instruments as evidence. These are all instruments which are not authentic instruments. The conditions of signing and designation as evidence from the first paragraph also apply to these instruments. For the rest, no formal rules apply to these instruments. Private is, for example an ordinary contract not set out in a notarial instrument.

<sup>6</sup> Parl. Gesch. Bewijsrecht, p. 137.

<sup>7</sup> In places where normal communication of the testator with a notary public or competent consular official has been broken off or prohibited as a result of disasters, acts of war, contagious diseases or other exceptional circumstances, he can make a last will before a Dutch consular official, even if the latter is not authorised under the ordinary rules, or before the mayor, secretary or a municipal alderman, a junior civil-law notary, a lawyer, an officer of the armed forces or of a municipality or regional fire service, or an official authorised for such purpose by the Minister of Justice.

## Evidentiary value of authentic instruments in general

The evidentiary value of instruments is distinguished into:

- external evidentiary value,
- procedural evidentiary value and
- substantive evidentiary value.

*External evidentiary value:* a document that looks like an instrument is considered an instrument. Authentic instruments have such evidentiary value (Art. 159 CCP), private instruments do not.

*Procedural evidentiary value:* it is assumed to be true *that* a statement was made in conformity with what is stated in the instrument. Such evidentiary value is imperative for authentic instruments. Engaging an official provides an authentic instrument with the necessary guarantees. These guarantees do not apply to private instruments. Consequently, private instruments lack procedural evidentiary value.

*Substantive evidentiary value* means that it is assumed that *what* was stated is true. This article concerns the substantive evidentiary value of instruments. The first section is limited to authentic instruments; the second section deals with both authentic and private instruments.

## Evidentiary value of authentic instruments (Art. 157 CCP)

Regarding authentic instruments, paragraph 1 of Art. 157 CCP provides 1. that they constitute imperative evidence 2. with respect to anyone, 3. of what the official has stated within the scope of his/her authority, 4. about his/her observations and acts.

On the one hand, authentic instruments of parties are statements by an executing official and, on the other, statements by parties. The official's statement concerns only the fact that the parties appeared before him, the date on which and place at which the parties made their statements, and that they signed the instrument. But the degree of truth of the statements is not taken into consideration. The evidentiary value of the respective statements by officials and by parties differs regarding its effect with respect to third parties. Only the official's statement constitutes imperative evidence with respect to third parties. Imperative evidence means that without further instruction, but barring evidence to the contrary, both in and out of court, what was stated by the author of the instrument is deemed as established.

This instrument has evidentiary value with respect to anyone, thus also with respect to third parties who have nothing to do with the legal relationship referred to

in the instrument. Such external evidentiary value, however, is attached exclusively to the statement by the official giving the account within the scope of his or her authority, thus not to the contents of the statements by parties. This evidentiary value is based on the reliability of the author. It can be refuted only by evidence to the contrary (cf. Art. 151 CCP).

The official can and may only execute the authentic instruments for which the act or implementing act declares him or her explicitly authorised, and only in respect of the matters designated for that purpose by that Act.<sup>8</sup> If that authority is exceeded, the statement in question will not have imperative evidentiary value. In this context, one could think of a bailiff who includes the answer of the summoned party in a writ of summons. This statement has no imperative evidentiary value because it was not assigned to the bailiff. Nor will the statement of a notary public in a will that the testator was of sound mind be able serve as imperative evidence of this fact.<sup>9</sup>

## Statements by parties in an instrument

Paragraph 2 of Art. 157 deals with the evidentiary value of the statements by parties included in the instrument, and applies to both authentic and private instruments. The principle is that the written statements by parties constitute imperative evidence with respect to the other party. It pertains to cases in which parties make statements for the purpose of providing each other with a 'preuve préconstituée' (predetermined proof), thus taking a decision on their legal status in advance.<sup>10</sup> Those statements should not result in a legal consequence which the parties are not at liberty to determine. Imperative evidentiary value relates only to that which the instrument is intended to prove to the other party. A unilateral statement about a fact is nevertheless within the scope of the provision.<sup>11</sup>

Pursuant to the second sentence of Art. 157(2) CCP, the imperative evidentiary value of the statements by parties set out in the instrument extends to the *assignees* (under universal or singular title) who acquired the 'relevant right' after the instrument was drafted. The party, after all, assigns its right in the condition it was in, thus determined by the previous statement it made to the other party in the instrument relating to their legal relationship.

8 Parl. Gesch. Bewijsrecht, p. 144.

9 Parl. Gesch. Bewijsrecht, p. 142.

10 Parl. Gesch. Bewijsrecht, p. 142.

11 Parl. Gesch. Bewijsrecht, p. 143.

## Position of third parties

In the case resulting in HR 5 December 2003, NJ 2004, 75 (*Braam et al./DGW*), one attempted to elicit a ruling from Hoge Raad that a private instrument (in this case a lease agreement) does not only constitute imperative evidence between those who (under substantive law) are to be considered as parties to the instrument, but also for the party or parties against whom the party who made the statement in the instrument must be considered to have intended the instrument to serve as evidence. The Hoge Raad, however, ruled that the content and purport of Art. 157 CCP and the requirements of legal transactions entail that a private instrument constitutes imperative evidence only with respect to the other party (and its assignees), in other words those who are designated as such in the instrument or those to whom the party who signed the instrument gave an undertaking according to its text. Consequently, a private deed has only free evidentiary value between the (assignee of a) party to the instrument and a third party (who is not an assignee).

## Art. 159 CCP: challenging the genuineness of authentic instruments

Art. 159(1) CCP deals with the external evidentiary value of authentic instruments. Paragraph 2 provides for the burden of proof in case the genuineness of the signature of a private instrument is challenged.

A distinction should be made between issues of forgery, i.e. falsifications in the text of the instrument, and signature issues, i.e. the challenge of a signature. Forgery issues can be resolved in accordance with the rules on division of the burden of proof in Art. 150 CCP.<sup>12</sup> The main rule is that the person who alleges that (the text of) the instrument has been forged or falsified is subject to the burden of proof and with that, to the risk that this is not proved.<sup>13</sup>

In the event of signature issues, the court is not at liberty to divide the burden of proof in accordance with Art. 150. A specific provision for these issues is included in paragraph 2 of Art. 159.

The legislature substantiated this difference in the division of the burden of proof in both issues by asserting that if the genuineness of a text is challenged,

<sup>12</sup> Cf. Parl. Gesch. Bewijsrecht, p. 153.

<sup>13</sup> See HR 15 January 1993, NJ (Dutch Court Records) 1993, 179 (*Visser/Maho*) and HR 14 January 2000, NJ 2000, 236 (*Veldhof/Woltjer Stichting*).

certain irregularities in the text can be invoked as substantiation in particular cases. In the event of a (categorical) challenge of the signature, the document on which the signature has been placed will usually be sufficient evidence.

## External evidentiary value of authentic instruments (Art. 159 CCP)

*'Acta (publica) probant se ipsa'*: the authentic instrument itself proves its genuineness. According to Art. 159(1) CCP, the external appearance of authenticity means that the instrument is deemed beforehand to have been drafted by an authorised person. The signature therefore counts as genuine unless its falseness is proved.<sup>14</sup> It is thus up to the party who alleges that an authentic instrument is false to prove this allegation.

The burden of proof that the signature on a private instrument is genuine is on the party who uses the instrument as evidence or relies on it. Genuineness has to be proved only if the other party 'firmly denies' it, i.e. if the party states in clear and unambiguous words that the signature under the contested instrument is not his or her own. If the genuineness of someone else's signature is challenged, a statement will suffice that the genuineness of the signature is 'not acknowledged'.<sup>15</sup> A private instrument of which the signature is (categorically) denied does not constitute evidence as long as there is no proof of who placed the signature.

No rule is considered necessary on the legal force of the so-called *facsimile signature*, a printed or stamped signature. According to settled case law, a facsimile signature is valid even if it was placed by someone other than the person concerned, provided that other person was authorised to do so.<sup>16</sup> For instance, for the purposes of Art. art. 258 lid 1 of the Code of Penal Procedure (CPP),<sup>17</sup> a fax copy was accepted as a validly signed summons.<sup>18</sup> A fax copy with the visible signature of the lawyer on it was considered a properly signed application within the meaning of Art. 429d CCP (old).<sup>19</sup>

The same probably holds for a *scanned signature* as for a facsimile signature, as a copy of a genuine signature is obtained. As far as the legal force of an electronic signature is concerned, I note that on 21 May 2003, the Electronic Signatures Act

14 Parl. Gesch. Bewijsrecht, p. 149.

15 Parl. Gesch. Bewijsrecht, p. 152.

16 Parl. Gesch. Bewijsrecht, p. 151.

17 The case was instituted at the hearing by a summons from the public prosecutor served on the suspect. This started the legal proceedings.

18 Cf. HR 4 June 1991, NJ 1991, 791.

19 HR 27 November 1992, NJ 1993, 569; *M./Gemeente W.*

took effect (Bulletin of Acts and Decrees (*Stb.*) 2003, 199). As a result of this, Articles. 3:15a-3:15c of the CC were introduced. In Art. 3:15a(4) CC, an electronic signature is defined as a signature composed of electronic data attached to or logically associated with other electronic data and which is used as a means of authentication. It follows from paragraph 1 of that article that an electronic signature has the same legal consequences as a handwritten signature if the method used to obtain it is sufficiently reliable for authentication, in view of the purpose for which the electronic data were used as well as all other circumstances of the case.<sup>20</sup>

## Art. 160 CCP: the evidentiary value of the original instrument and of authentic copies

Art. 160(1) CCP contains the self-evident observation that the force of the written evidence lies in the original instrument. This observation is the basis of the second paragraph, although in that paragraph equation of the copy with the original is limited to the (complete) copies of authentic instruments which, according to a statutory provision, must be kept and which were issued by an official authorised to do so.

The evidentiary value of copies is equated with that of the original, with two limitations. First of all, authentic instruments must be concerned which, according to a statutory provision, must be kept and which were issued by an official authorised to do so. These could be (among others) the originals of notarial instruments, court

---

<sup>20</sup> Art. 3:15a CC.

1. An electronic signature has the same legal consequences as a handwritten signature if the method used to obtain it is sufficiently reliable for authentication, in view of the purpose for which the electronic data were used as well as all other circumstances of the case.
2. A method referred to in paragraph 1 is presumed to be sufficiently reliable if an electronic signature satisfies the following requirements:
  - a it is connected in a unique way with the signatory;
  - b it makes it possible to identify the signatory;
  - c it was obtained by a means that the signatory can keep under his or her exclusive control; and
  - d it is connected to the electronic file to which it relates in such a way that any subsequent change to the data can be detected;
  - e it is based on a qualified certificate as referred to in Article 1.1, subparagraph ss, of the Telecommunications Act (*Telecommunicatiewet*); and
  - f it was generated by a safe means for generating electronic signatures as referred to in Article 1.1, subparagraph vv, of the Telecommunications Act.
3. (...)
4. Electronic signature means a signature composed of electronic data attached to or logically associated with other electronic data and are used as a means of authentication.
5. Signatory means the person who uses a means to generate electronic signatures as referred to in Article 1.1, subparagraph uu, of the Telecommunications Act.
6. The parties may decide to depart from paragraphs 2 and 3.

decisions and instruments of the Registry of Births, Deaths and Marriages. Secondly, complete copies must be concerned, therefore not extracts from them. It makes no difference whether or not the extract has been certified or signed by the official in question.

Paragraph 2 of Art. 160 CCP refers separately to counterpart originals. Although a counterpart original is an authentic instrument in itself, the signature of the official who issued the counterpart original only confirms that the copy is identical to original document. Consequently, it does not confirm the material correctness of its contents and does not provide any stronger evidence than the original instrument itself. Copies that do not comply with the provisions of Art. 160(2) CCP have only free evidentiary value.

### **Art. 430 CCP: counterpart originals**

This provision sets two conditions on anyone who wants to use the means of coercion given by the right of enforcement. The first is possession of entitlement to enforcement. The second is prior service thereof on the party to whom enforcement will be directed.

#### *Entitlements to enforcement (paragraph 1)*

According to this paragraph, which entitlements have executory force and therefore confer the authority for the enforcement is determined in advance by a statutory provision. It also sums up the main entitlements to enforcement.

The right contained in the entitlement to enforcement may be one subject to a suspensory condition or time limit. This could be, for example a court judgment in which a claim that is not immediately due and payable is allowed (cf. Art. 3:296(2) CC). Enforcement - for example imposing executory attachment - is then allowed only after the condition is met or after expiry of the time limit set. Prejudgment attachment is, of course, possible until that time, which pursuant to Art. 704(1) becomes executory at the time the entitlement can be enforced and has been served. It is also possible to serve the entitlement on the party subject to enforcement before that time, because the service is not part of the enforcement.

If the entitlement of enforcement is for the purpose of periodic payment of sums for wages or rent, for example, only prejudgment attachment can be imposed for the instalments not yet due and payable. Pursuant to Art. 704(1), such attachment will be converted by operation of law into executory attachment for each new instalment due, so it is not necessary to impose attachment again each time.

A court judgment or authentic instrument in which the amount of the monetary claim is not determined can be entitlement to enforcement. To impose executory attachment, recovery for a settled claim is not required. One could think of an order to compensate losses to be assessed by the court or to pay certain costs of which the amount is not evident from the judgment. The provisions of Articles 441 and 504a, however, entail that enforcement will stop until settlement.

Numerous special provisions confer executory force on documents other than those already mentioned. One could think, for example of the official report drawn up of an amicable settlement (Art. 87(3)); orders for court costs (Art. 237(4) and 250(4)); an order from the designated judge following on a list of admitted claims (Art. 485); a distress warrant issued by the collector of taxes [Art. 12 et seq. of the Collection of State Taxes Act 1990 (*Invorderingswet 1990*)]; an enforcement order from the Public Prosecution Service (Art. 575 CPP), or a judgment of an administrative court, in so far as it is for the purpose of paying a sum of money (Art. 8:76 Administrative Law Act ) (*Awb*)); an arbitral award granting leave for enforcement (Art. 1062). This article also applies where the rules of rights of action apply to these enforcement orders, warrants and orders. Pursuant to paragraphs 2 and 3, a document drafted in executory form must therefore be served.

#### *Executory form (paragraph 2)*

In order for the entitlement to be enforced, it must be drafted in executory form. An authentic copy of (or extract from) a court judgment or notarial instrument certified as such is called a counterpart original (*grosse*) and the original is called the *minuut*. Service of a counterpart original entitles to bailiff to enforcement (Art. 434 CCP) and enables him to identify himself. The party allowed to enforce a court judgment receives a copy drafted in the designated form from the registrar of the court or tribunal that gave the judgment. If the party needs more than one copy - for example because enforcement takes place in several places at the same time - he can have more provided (Arts. 231 and 290 CCP). For the issue of counterpart originals of notarial instruments, see Art. 50 of the Notaries Act.

#### *Service (paragraph 3)*

Service precedes enforcement and is not part of it. The requirement of service prior to enforcement applies almost unvaryingly. In case of attachment to collect child maintenance, however, see Art. 479g(2) CCP. The ordinary rules for serving writs (Art. 45 et seq. CCP) are applicable. This means, for example, that between eight p.m. and seven a.m., as well as on Sundays and generally recognised holidays, no service can

take place (Art. 64 CCP). Enforcement is possible only after service of the entitlement on the person who has to pay, and against whom the enforcement is directed. If, for example, various persons are required to pay a sum of money pursuant to the same order, service on one of them does not mean that attachment can be imposed on property of another. This is possible only after that other person has been served.

## Statutory provisions

### *Art. 156 CCP*

1. Instruments are signed documents, intended to serve as evidence.
2. Authentic instruments are instruments drafted in the required form and drafted by authorised officials who have been instructed by or pursuant to the law give evidence of observations or acts carried out by them in this way. Instruments which may be drafted only by officials, but the drafting of which the law assigns to others than officials, are also considered authentic instruments in certain cases.
3. Private instruments are all instruments which are not authentic instruments.

### *Art. 157 CCP*

1. Authentic instruments constitute imperative evidence with respect to anyone of what the official stated about his or her observations and acts within the scope of his or her authority.
2. Regarding the statement by a party to prove to the other party what the act is intended for, an authentic or private instrument constitutes imperative evidence between parties of the truth of that statement, unless this could result in a legal consequence that cannot be freely determined by the parties. Party means the acquirer of the right under universal or singular title, in so far as the right in question was acquired after the instrument was drafted.

### *Art. 159 CCP*

1. A document having the appearance of an authentic instrument will apply as such barring evidence to the contrary.
2. A private instrument of which the signature is categorically denied by the party against whom it would constitute imperative evidence, does not constitute evidence as long as there is no proof of who placed the signature. If the party against whom the instrument is invoked is someone other than the person who

supposedly signed it, a statement that the genuineness of the signature is not acknowledged will suffice.

*Art. 160 CCP*

1. The force of the written evidence lies in the original instrument.
2. Counterpart originals and complete copies of an authentic instrument which must be kept according to a statutory provision constitute the same evidence as the original instrument if they were issued by an official authorised to do so.

*Art. 430 CCP*

1. The counterpart originals of judgments given in the Netherlands, of the orders of Dutch courts and of authentic instruments executed in the Netherlands, as well as the documents designated by law as entitlement to enforcement can be executed throughout the Netherlands.
2. They must bear the words 'In the name of the King/Queen' in their headers.
3. They can only be executed through service on the party against whom the enforcement is directed.

**LAPORAN PENELITIAN**  
**Pusat Studi Hukum & Kebijakan (PSHK)**

## **A. Grosse Akte Menurut Literatur**

### **1. Hasil Penelusuran Literatur**

#### **a. Tentang Grosse Akte**

##### **1) Pengertian Grosse Akte dalam Literatur**

Dari penelusuran literatur yang ada, ditemukan penjelasan dari beberapa sarjana hukum mengenai apa yang dimaksud dengan grosse akte, sebagai berikut.

##### **J. Satrio<sup>16</sup>**

Salinan akte otentik, yang pada bagian atasnya diberikan judul “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, yang dapat dieksekusi sebagai layaknya suatu keputusan pengadilan yang telah mendapat kekuatan hukum yang pasti. Grosse akte berbentuk akte otentik dan mempunyai kekuatan sebagai suatu keputusan pengadilan. Diberikannya kekuatan tersebut atas dasar bahwa pejabat yang menetapkan hak yang ada dalam akte yang bersangkutan mempunyai integritas tinggi.

##### **G.H.S. Lumban Tobing<sup>17</sup>**

Grosse akte adalah salinan atau (secara pengecualian) kutipan dengan menyebut di atasnya (di atas judul akte) kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, dan di bawahnya dicantumkan kata “Diberikan sebagai grosse

<sup>16</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1993.

<sup>17</sup> Dikutip dari I. Nyoman Raka, “Beberapa Masalah Hukum Eksekusi Grosse Akte Pengakuan Hutang dan Hipotek dalam Teori dan Praktek di Indonesia”, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1996.

pertama” dengan menyebutkan nama dari orang yang atas permintaan grosse itu diberikan dan tanggal pemberiannya.

### Pitlo<sup>18</sup>

Grosse adalah salinan atau kutipan dalam bentuk akte untuk dipergunakan sebagai eksekusi. Dengan demikian, yang dimaksud dengan grosse akte adalah salinan dari suatu akte otentik yang mengandung kekuatan eksekutorial.

### Soetarno Sudja<sup>19</sup>

Salinan dari suatu akte yang dibuat secara notariil dengan diberi kepala/ irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dan diakhiri dengan kata-kata: “Diberikan sebagai grosse pertama” atau permintaan .... (nama kreditur/bank). Semua akte yang dibuat secara notariil dapat dikeluarkan grossenya. Namun, tidak semua grosse akte diberi kekuatan eksekutorial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR.

### Soegondo Notodisurjo<sup>20</sup>

Grosse akte berbeda dengan minuta (*minuut*) akte. Minuta akte adalah akte asli yang dibubuhi tanda tangan oleh para penghadap, saksi-saksi serta notaris dan disimpan dalam arsip notaris.

### Siregar<sup>21</sup>

Menurut sejarahnya, istilah grosse berasal dari kata *grossis literis*, yaitu suatu instrumen yang memuat isi akte secara lengkap dan ditulis dengan huruf besar yang kemudian diserahkan kepada kedua belah pihak, sedangkan dokumen yang disimpan oleh Notaris untuk arsip yang ditulis dengan huruf kecil disebut dengan minuta *litteris*.

18 Komang Nunuk Sulasih, “Eksekusi Grosse Akte Pengakuan Hutang Sebagai Upaya Melindungi Kepentingan PT Bank Artha Graha Cabang Denpasar Bali (Studi Kasus Putusan No. 62/Pdt.G/2001/PN.Dps)”, Tesis, Universitas Gadjah Mada, 2004.

19 Soetarno Sudja, “Grosse Akte Pengakuan Hutang dan Grosse Akte Hipotek”, *Jurnal Hukum dan Pembangunan (JHP)* No. 6 tahun xviii, Desember 1988.

20 Dikutip dari Sutanto, “Grosse Akte Pengakuan Utang sebagai Sarana Perlindungan Hukum terhadap Kepentingan Pemberi Kredit”, Disertasi, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 2004.

21 *Ibid.*

## Fockema Andreae<sup>22</sup>

Grosse adalah salinan pertama dari akte otentik atau dari suatu putusan pengadilan (*vonnis*) yang diperuntukkan bagi yang berkepentingan sebagai penggantian dari aslinya (*minuut*) yang tetap ada dalam simpanan pejabat yang bersangkutan.

## Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata<sup>23</sup>

Suatu grosse hipotek dan surat utang yang dibuat di hadapan notaris di Indonesia berkekuatan seperti putusan hakim yang sudah mempunyai kekuatan pasti, artinya langsung dapat dimohonkan pelaksanaannya apabila tidak dibayarkan pada waktunya.

## Martias Gelar Imam Radjo Mulano<sup>24</sup>

Grosse adalah salinan dari suatu akte otentik yang diperbuat dalam bentuk yang dapat dilaksanakan, atau grosse dari suatu akte otentik yang memuat pada bagian kepalanya (Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa).

## Tan A. Sioe<sup>25</sup>

Perbedaan antara grosse dan turunan biasa adalah grosse di bagian atas memuat kata-kata sakral: Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, sedangkan turunan biasa tidak memuat kata-kata itu. Untuk pengeluaran grosse diperlukan suatu akte otentik sebab untuk akte di bawah tangan tidak bisa dikeluarkan grossenya.

## Herowati Poesoko<sup>26</sup>

Pengertian grosse akte dapat dibagi dua, yaitu

- (1) salinan pertama dari akte asli/minuta yang dibuat oleh notaris;
- (2) salinan pertama dari akte asli/minuta yang dibuat oleh notaris yang memakai kop surat yang beredaksional "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" atau dengan pengertian lain adalah grosse pertama dari akte notaris yang mempunyai kekuatan eksekutorial.

---

22 *Ibid.*

23 Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Bandung: Bandar Maju, 2002.

24 Sutanto, *op.cit.*

25 *Ibid.*

26 Herowati Poesoko, "Parate Executie Obyek Hak Tanggungan", Disertasi, Universitas Airlangga, 2006.

## Achmad Ichsan<sup>27</sup>

Grosse adalah salinan vonis atau akte otentik dalam bentuk eksekutorial, yang berarti bahwa grosse itu harus memakai kepala di atasnya kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", sebagaimana setiap vonis pengadilan harus memakai kepala putusan kata-kata tersebut.

### 2) Ruang Lingkup Grosse Akte Menurut Literatur

Dari penelusuran literatur, ditemukan dua pendapat yang berbeda terkait akte-akte apa sajakah yang dapat dibuatkan grossenya, yaitu pendapat luas dan pendapat sempit. Dari penelusuran literatur yang ada, literatur pertama yang memberikan penjelasan terkait adanya perbedaan pandangan ini adalah artikel dari Mudofir Hadi, S.H., yang berjudul "Grosse Akte", di *Majalah Varia Peradilan* Tahun I, No.11, Agustus 1986.

#### Pendapat Luas

*Grosse akte dapat dibuat atas semua akte otentik.*

1. Berdasarkan ketentuan Pasal 1, 38, 40, dan 41 Peraturan Jabatan Notaris, Stb No.3 Tahun 1860 (PJN), semua akte yang berisi perjanjian apa pun, yang dibuat di hadapan notaris dapat dibuatkan atau dikeluarkan grosse aktenya. Pendapat ini dianut oleh sebagian besar notaris.<sup>28</sup>  
Semua akte yang berisi perjanjian apa pun, yang dibuat di hadapan notaris dapat dibuatkan atau dikeluarkan grossenya. Pendapat ini berpangkal tolak pada ketentuan Pasal 1, 38, 40, 41, dan 42 PJN.<sup>29</sup>
2. Mengacu pada Pasal 1, 38, 40, 41, dan 42 PJN serta Stbl 1908-522 (perubahan dari Pasal 440 Rv) semua akte yang berisi perjanjian apa pun yang dibuat di hadapan notaris dapat dibuatkan atau dikeluarkan grossenya.<sup>30</sup> Pendapat ini dianut oleh C.W. Star Busman, A. Pitlo, P. Vellema, dan notaris-notaris senior Indonesia seperti G.H.S. Lumban Tobing dan R. Soegondo Notodisoerjo.
3. Terhadap semua akte yang dibuat oleh notaris dapat dibuatkan grosse aktenya, pendapat ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1, 38, 40, 41 dan 42 PJN.<sup>31</sup>

27 Dikutip dari Victor M Situmorang S.H., dan Dra. Cormentya Sitanggang, *Grosse Akte dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Cetakan Pertama, Rineka Cipta, 1993.

28 Mudofir Hadi, S.H., "Grosse Akte", Artikel *Varia Peradilan* Thn. I, No.11, Agustus 1986.

29 Victor M. Situmorang S.H., dan Dra. Cormentya Sitanggang, *op.cit.*

30 Nur Syamsi Mustafa, "Pelaksanaan Eksekusi Grosse Akte Pengakuan Hutang di Pengadilan Negeri Kota Makassar", Tesis, UGM, 2002.

31 Sabarina, Paradigma "Grosse Akte Sesudah Berlakunya Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris", Tesis, USU, 2006.

4. Semua akte otentik yang berisi perjanjian apa pun dapat dibuatkan grosse aktenya.<sup>32</sup>
5. Pitlo menganut pendapat luas,<sup>33</sup> notaris berwenang atas permintaan dari yang langsung berkepentingan untuk memberikan kepadanya grosse dari aktenya. Grosse dari akte notaris mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan grosse putusan hakim. Dengan demikian, tidak hanya tagihan berupa uang yang dapat dieksekusi berdasarkan grosse akte notaris, tetapi juga tuntutan (*vordringen*) lain, misalnya tuntutan untuk menyerahkan barang bergerak.

### **Pendapat Sempit**

*Grosse akte hanya dapat dibuat atas akte hipotek dan akte pengakuan utang.*

1. Berdasarkan Pasal 440 Rv dan Pasal 224 HIR, grosse akte hanya dapat dibuat atas akte hipotek dan akte pengakuan utang.<sup>34</sup>
2. Mahkamah Agung berpendapat bahwa mengenai hal grosse perlu diperhatikan bahwa Pasal 224 HIR bersifat limitatif yang boleh dibuatkan akte grosse adalah hanya akte hipotek dan akte-akte yang bersifat pengakuan utang.<sup>35</sup>
3. Grosse akte hanya dapat dibuat atas akte hipotek dan akte pengakuan utang. Pendapat ini berpangkal tolak dari ketentuan yang ada dalam Pasal 224 HIR dan 440 Rv.<sup>36</sup>
4. Prof. Z. Asikin Kusumah Atmadja berpendapat<sup>37</sup> bahwa seorang notaris itu hanya boleh memuat grosse akte atas dua macam akte, yaitu akte hipotek dan akte pengakuan utang.
5. Mengacu pada ketentuan dalam Pasal 224 HIR dan 440 Rv, pendapat ini menyatakan grosse akte hanya dapat dibuat atas akte hipotek dan akte pengakuan utang.<sup>38</sup>
6. Grosse akte hanya dapat dibuat atas akte hipotek/hak tanggungan dan akte

32 Karina Komala Dewi, "Pelaksanaan Pembuatan Grosse Akte Pengakuan Hutang oleh Notaris di Kota Semarang", Tesis, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2009.

33 Victor M. Situmorang S.H., dan Dra. Cormentyna Sitanggang, *op.cit.*

34 Mudofir Hadi, S.H., *op.cit.*

35 J. Satrio, *op.cit.*

36 Victor M. Situmorang, S.H., dan Dra. Cormentyna Sitanggang, *op.cit.*

37 *Ibid.*

38 Nur Syamsi Mustafa, *op.cit.*

- pengakuan utang saja, dengan berdasarkan pada ketentuan Pasal 224 HIR/ Pasal 440 Rv.<sup>39</sup>
7. Grosse akte hanya dapat dibuatkan atas akte hipotek dan akte pengakuan utang.<sup>40</sup>
  8. Mahkamah Agung dengan fatwa No. 213/229/05.I/Um-Tu.Pdt tanggal 16 April 1985 menganut pandangan bahwa pengertian akte grosse seperti yang dimaksudkan dalam Pasal 224 HIR ialah suatu akte otentik dengan perumusan semata-mata sesuatu kewajiban untuk membayar/melunaskan sejumlah uang tertentu.<sup>41</sup>

Pendapat sempit inilah yang kemudian lebih banyak dianut oleh para sarjana hukum dan praktisi sehingga ruang lingkup grosse akte meliputi akte pengakuan utang dan akte hipotek/hak tanggungan.

*Grosse Akte Pengakuan Utang  
Perumusan Pengertian Grosse Akte Pengakuan Utang  
Ditafsirkan secara Sempit dan Luas*

Mudofir Hadi, S.H.<sup>42</sup>

Merujuk pada ketentuan Pasal 224 HIR jo. Pasal 440 Rv, penulis berpendapat bahwa titik tolak pengertian grosse akte berpangkal dari adanya perumusan "semata-mata kewajiban untuk membayar/melunaskan jumlah uang". Perumusan ini dapat ditafsirkan secara luas, yang artinya grosse akte itu dapat terjadi dengan bentuk akte perjanjian jual-beli, sewa-menyewa, pemborongan kerja, dan lain-lain yang belum lunas pembayarannya. Sementara dalam penafsiran sempit, penafsiran mana yang dianut oleh Mahkamah Agung, hal ini harus diartikan adanya kenyataan debitur telah menerima pinjaman uang secara nyata, dan yang masih harus dikembalikan olehnya. Menurut penafsiran yang sempit ini, isi dari grosse akte hanyalah memuat adanya pengakuan pinjam uang. Penafsiran yang sempit dari Mahkamah Agung ini dipersempit lagi dengan menambahkan batasannya, yaitu adanya jumlah uang yang harus sudah tertentu atau pasti pula sehingga bila dalam suatu grosse akte penyebutan jumlah uangnya belum pasti, menurut Mahkamah Agung tidak dapat dimintakan eksekusi.

39 Sabarina, *op.cit.*

40 Karina Komala Dewi, *op.cit.*

41 Victor M Situmorang S.H., dan Dra. Cormentyna Sitanggang, *op.cit.*

42 Mudofir Hadi, S.H., *op.cit.*

## *Grosse Akte Pengakuan Utang Harus Berisi Pengakuan Utang Sepihak*

### Hapendi Harahap<sup>43</sup>

Surat utang dalam Pasal 224 HIR adalah surat akte otentik yang berisi suatu pengakuan utang dengan *perumusan semata-mata suatu kewajiban untuk membayar atau melunaskan sejumlah uang tertentu pada waktu tertentu*. Oleh karena itu, penerapan dan penafsiran yang tepat dari grosse akte pengakuan utang adalah *pernyataan sepihak* dari debitur bahwa ia benar berutang sehingga keliru apabila suatu praktik dan penerapan akte pengakuan utang sebagai grosse akte yang bukan pernyataan sepihak apalagi jika memuat suatu persetujuan pemberian kuasa, dan bentuk kesepakatan yang bersifat perjanjian dan memuat syarat-syarat perjanjian.

### Sutanto<sup>44</sup>

Grosse akte pengakuan utang *harus berisi pengakuan utang sepihak*, yaitu pernyataan sepihak dari nasabah yang ditandatangani dan memuat pengakuan utang sejumlah utang tertentu. *Pernyataan sepihak tersebut berkedudukan sebagai perjanjian tambahan yang keberadaannya bergantung pada perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok*. Sebagai alat bukti yang bersifat *accessoir*, ia memperoleh akibat-akibat hukum, antara lain jika perjanjian pokoknya batal maka perjanjian *accessoir*nya akan ikut menjadi batal. Akte pengakuan utang adalah suatu pernyataan yang bertujuan untuk memperkuat perlindungan hukum, bergantung pada perjanjian kredit yang mendahuluinya. Tanpa adanya perjanjian kredit, tidak mungkin timbul akte pengakuan utang. Sebaliknya juga, tidak setiap perjanjian kredit akan ditindaklanjuti dengan dituangkan dalam bentuk akte pengakuan utang.

### Leni<sup>45</sup>

Akte pengakuan utang merupakan pengakuan utang sepihak oleh debitur di hadapan notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 57 jo. Pasal 55 Undang-Undang No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Hanya notaris yang dapat membuat grosse akte pengakuan utang.

43 Hapendi Harahap, S.H., "Grosse Akte (Suatu Masalah Hukum dari Kongres Ikatan Notaris Indonesia XVII)", *Varia Peradilan* No. 179 Tahun XV, Agustus 2000.

44 Sutanto, *op.cit.*

45 Leni S.H., "Eksekusi Grosse Akte Pengakuan Utang", Tesis, FHUI, 2008.

## Akte Hipotek/Hak Tanggungan

---

Prof. St. Remy Sjahdeini<sup>46</sup> menyatakan bahwa Hak Tanggungan merupakan pengganti dari hipotek hak atas tanah dan *credietverband* yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hak Tanggungan dibangun dengan mengacu pada asas-asas dan ketentuan yang berlaku pada hipotek. Namun, ada pula ketentuan Hak Tanggungan yang berbeda dan bahkan sama sekali baru, dan tidak terdapat pada ketentuan hipotek.

### Apa yang Dimaksud dengan Hipotek/Hak Tanggungan?

---

Dalam memberikan penjelasan terkait definisi hipotek dan hak tanggungan, hampir semua literatur menunjuk pada ketentuan peraturan perundang-undangan dalam hal ini, Pasal 1162 KUH Perdata tentang hipotek dan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT).

Hipotek, menurut Pasal 1162 KUH Perdata adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan.<sup>47</sup> Hak Tanggungan, menurut Pasal 1 angka 1 UUHT 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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.<sup>48</sup>

### *Apakah Grosse Akte Hipotek sama dengan Sertifikat Hipotek atau Sertifikat Hak Tanggungan?*

---

46 ST. Remi Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Di-hadapi oleh Perbankan* (Bandung: Penerbit Alumni, 1992), hlm.3.

47 R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata* (Jakarta: Pradnya Paramita, 2004), hlm.300.

48 Indonesia, Undang-undang tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, UU No. 4 Tahun 1996 LN No. 42 Tahun 1996, TLN. No. 3632.

### Setiawan<sup>49</sup>

Grosse Akte Hipotek harus dibaca sama dengan Sertifikat Hipotek. Sertifikat hipotek, yang sekarang bernama Sertifikat Hak Tanggungan, yang memakai irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akte hipotek.

### Ida Bagus Ngurah Adi<sup>50</sup>

Grosse Akte Hipotek merupakan bagian dari Sertifikat Hipotek. Sertifikat Hipotek terdiri dari salinan buku tanah hipotek, Grosse Akte Hipotek, dan sampul khusus bertuliskan “Sertifikat Hipotek” dan diberi irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

### Aris Arjungsi<sup>51</sup>

Grosse akte hipotek merupakan salinan dari minuta akte notariil mengenai pemberian hipotek yang ada pada notaris yang bersangkutan. Sementara Sertifikat Hak Tanggungan yang menjadi tanda bukti adanya Hak Tanggungan pada dasarnya bukan merupakan salinan dari akte otentik secara langsung, melainkan merupakan salinan buku tanah Hak Tanggungan yang dibuat oleh dan disimpan di Kantor Pertanahan.

## **b. Syarat-Syarat Keabsahan Grosse Akte Menurut Literatur**

Pasal 224 HIR hanya mensyaratkan suatu grosse akte menggunakan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” agar memiliki kekuatan sama dengan putusan hakim. Hal ini dalam praktik menyebabkan perbedaan pandangan terkait syarat-syarat apa sajakah yang harus dipenuhi oleh suatu grosse akte.

### *Grosse Akte Pengakuan Utang Syarat-Syarat Grosse Akte Pengakuan Utang*

49 Setiawan, “Eksekusi Hipotek”, *Varia Peradilan* Tahun VII, No. 75, Desember 1991.

50 Ida Bagus Ngurah Adi, “Masalah Titel Eksekutorial Grosse Akte Hipotek dan Sertifikat Hipotek”, *Varia Peradilan* Tahun VII, No 78, Maret 1992.

51 Aris Arjungsi, “Sertifikat Hak Tanggungan Sebagai Alat Bukti Hak Tanggungan Berdasarkan UU No.4 Tahun 1996”, Tesis, Universitas Airlangga, 2007, hlm. 38–39.

## I Nyoman Raka<sup>52</sup>

- 1) Harus berbentuk pengakuan sepihak.
- 2) Harus dibuat dengan akte notaris yang memenuhi syarat (a) kepala aktenya memuat kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dan (b) isi aktenya merupakan pernyataan pengakuan sepihak dari debitur.
- 3) Pernyataan pengakuan tersebut bisa didasarkan pada perjanjian pokok atau tanpa perjanjian pokok.
- 4) Grosse akte pengakuan utang isinya harus murni pernyataan pengakuan utang dan tidak boleh dicampurkan dengan syarat-syarat perjanjian.
- 5) Harus menyebut jumlah utang secara pasti. Kriteria/patokan penyebutan utang yang pasti/dapat dipastikan, antara lain adalah (a) menyebut secara pasti jumlah utang, (b) menyebut secara pasti utang pokok ditambah dengan persentase bunga setiap bulan dari utang pokok dan segala macam ganti rugi yang timbul akibat kelalaian pembayaran, (c) mungkin juga berupa penyebutan seluruh utang dikurangi dengan pembayaran/cicilan yang dilakukan debitur selama ikatan grosse akte pengakuan utang berjalan sampai pada saat eksekusi dijalankan.

## Karina Komala Dewi<sup>53</sup>

Setiap grosse akte pengakuan utang harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- 1) mempunyai kekuatan eksekutorial apabila terdapat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”;
- 2) adanya putusan hakim karena pelaksanaan eksekusi dengan pertolongan hakim;
- 3) merupakan pernyataan sepihak, yaitu pernyataan pihak untuk mengakui utang sejumlah uang tertentu;
- 4) bersifat murni (tidak mengandung perjanjian lain), bersifat ekseptional. Dalam pelaksanaan eksekusi dengan pertolongan hakim hanya dapat dilaksanakan apabila pada saat ditegur debitur membenarkan isi dari grosse akte pengakuan utang tersebut, bila ia menolak maka kreditur harus melakukan gugatan. Namun, apabila pada persidangan dapat dibuktikan bahwa jumlah utang debitur telah sesuai maka dapat diputus dan tidak akan mempersulit kreditur serta putusan itu langsung dieksekusi tanpa menunggu upaya hukum selesai.

52 I Nyoman Raka, “Beberapa Masalah Hukum Eksekusi Grosse Akte Pengakuan Hutang dan Hipotek dalam Teori dan Praktek di Indonesia”, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1996.

53 Karina Komala Dewi, *op.cit.*

## J. Satrio<sup>54</sup>

Grosse akte pengakuan utang harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- 1) berisi pengakuan murni;
- 2) berupa pernyataan sepihak;
- 3) besar utang pasti (mengacu pada Putusan Mahkamah Agung tanggal 29 Juli 1987 nomor 3309/K/Pdt/1985 bahwa “meskipun surat pengakuan utang tersebut berkepala “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dan untuk eksekusinya menurut Pasal 224 HIR harus dilakukan melalui hakim (pengadilan negeri), dari isinya surat pengakuan utang tersebut bukan murni pengakuan utang, tetapi merupakan perjanjian utang piutang”).

### *Grosse Akte Pengakuan Utang Harus Memenuhi Syarat Formil dan Materiil*

## Victor M. Situmorang dan Cormentyna Sitanggang<sup>55</sup>

Syarat Formil

- 1) Grosse akte itu harus berkepala “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.
- 2) Di bawah grosse akte harus dicantumkan kata-kata “Diberikan sebagai grosse pertama ....”
- 3) Dicantumkan pula nama orang yang mana atas permintaannya grosse akte tersebut diberikan.
- 4) Dicantumkan pula tanggal pemberian grosse akte.

Syarat Materiil

Hanya grosse akte notaris yang berisi pengakuan utang dan hipotek yang dapat mempunyai kekuatan eksekutorial.

## Komang Nunuk Sulasih<sup>56</sup>

Berdasarkan fatwa Mahkamah Agung No. 1520/K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1986 agar grosse akte pengakuan utang dapat dieksekusi maka harus dipenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

54 J. Satrio, *Hukum Jaminan, op.cit.*

55 Victor M. Situmorang S.H., dan Dra. Cormentyna Sitanggang, *op.cit.*

56 Komang Nunuk Sulasih, *op.cit.*

- 1) syarat formil, dengan mencantumkan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”;
- 2) syarat materiil, bahwa jumlah utang yang harus dibayar oleh debitur telah menjadi pasti untuk dapat dieksekusi secepatnya, syarat materiil harus dipenuhi bahwa jumlah utang debitur dapat ditetapkan dengan mudah oleh hakim—utang pokok ditambah bunga dan ganti rugi—dan harus diatur cara pembayaran kembali.

### Karina Komala Dewi<sup>57</sup>

- 1) harus berbentuk pengakuan sepihak dari debitur bahwa ia benar-benar mengaku berutang kepada debitur;
- 2) harus berbentuk akte notaris yang:
  - (a) kepala aktenya memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”;
  - (b) merupakan pernyataan pengakuan sepihak dari debitur mengenai utangnya kepada kreditur;
  - (c) pernyataan pengakuan utang harus didasarkan pada perjanjian pokok, di dalam grosse akte pengakuan utang harus dijelaskan dengan tegas mengenai korelasi antara perjanjian pokok dengan grosse akte pengakuan utang;
  - (d) harus murni pernyataan utang, tidak ada syarat lain;
  - (e) menyebutkan secara jelas jumlah utangnya (penyebutannya harus pasti atau dapat dipastikan jumlahnya, mungkin juga merupakan penyebutan jumlah seluruh utang dikurangi dengan pembayaran atau cicilan yang telah dikeluarkan oleh debitur selama ikatan grosse akte pengakuan utang berjalan sampai pada pelaksanaan eksekusi).

### *Syarat-Syarat Grosse Akte Pengakuan Utang didasarkan atas Penafsiran dan Yurisprudensi*

### Yahya Harahap<sup>58</sup>

Sumber satu-satunya bagi grosse akte pengakuan utang adalah Pasal 224 HIR. Namun, karena pasal ini tidak mengatur secara rinci, tata cara pembuatan dokumen grosse akte pengakuan utang tidak terlepas dari upaya penafsiran dan ditambah dengan pengalaman praktik peradilan yang berjalan selama ini.

---

57 Karina Komala Dewi, *op.cit.*

58 Komang Nunuk Sulasih, *op.cit.*

Penafsiran maupun pengalaman praktik peradilan mengenai tata cara pokok dan pembuatan dokumen akte pengakuan utang adalah sebagai berikut:

- 1) harus berbentuk pengakuan sepihak dari debitur;
- 2) harus berbentuk akte notaris yang:
  - (a) memuat kalimat “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”;
  - (b) maksud akte yang demikian tidak lain adalah pernyataan sepihak dari debitur bahwa ia benar-benar mengaku berutang kepada debitur;
  - (c) didasarkan pada perjanjian pokok yang berupa perjanjian kredit/utang piutang;
  - (d) isi grosse akte harus murni pernyataan pengakuan utang, tidak boleh dicampuradukkan dengan syarat-syarat perjanjian.
- 3) harus menyebut secara pasti jumlah utang (Putusan Mahkamah Agung No. 1520/K/Pdt/1984).

*Grosse Pengakuan Utang Berisi Semata-mata Kewajiban untuk Membayar Utang dan Tidak Dapat Ditambahkan Persyaratan-persyaratan Lain*

Soetarno Soedja<sup>59</sup>

Mengacu kepada fatwa Mahkamah Agung No. 213/229/85/II/Um-Tu/Pdt bahwa grosse akte ialah suatu akte otentik yang berisi pengakuan utang dengan perumusan semata-mata suatu kewajiban untuk membayar/melunaskan sejumlah utang tertentu. Hal ini berarti bahwa dalam suatu grosse akte tidak dapat ditambahkan persyaratan-persyaratan lain terlebih lagi apabila persyaratan-persyaratan tersebut berbentuk perjanjian. Fatwa tersebut menimbulkan permasalahan bagaimana apabila pelunasan dilakukan secara mencicil? Apakah kreditur tidak berhak menerima cicilan atau untuk tiap cicilan yang dilakukan dibuat akte pengakuan utang baru? Hal tersebut bergantung pada penafsiran dan kebijakan pengadilan.

Fatwa Mahkamah Agung No. 213/229/05.I/Um-Tu.Pdt tanggal 16 April 1985: Pengertian akte grosse yang berisi suatu pengakuan utang perumusan semata-mata suatu kewajiban untuk membayar atau melunaskan sejumlah uang tertentu. Hal ini berarti bahwa dalam suatu akte grosse tidak dapat ditambahkan persyaratan-persyaratan lain, terlebih lagi apabila persyaratan-persyaratan tersebut berbentuk perjanjian.

---

59 Soetarno Soedja, *op.cit.*

## Komang Nunuk Sulasih<sup>60</sup>

Surat Mahkamah Agung Nomor 133/154/86/II/UM/TU/Pdt tanggal 18 Maret 1986 yang dialamatkan kepada Direktur BNI 1946<sup>61</sup>:

Memberikan batasan: (1) Pasal 224 HIR hanya dapat dikeluarkan berdasarkan rumusan/isi pengakuan utang dengan kewajiban untuk membayar suatu jumlah utang tertentu/pasti; (2) perjanjian kredit tidak dapat dibuat dalam bentuk pengakuan dengan judul "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".

### *Dalam Praktik Terjadi Penyimpangan dalam Pembuatan Grosse Akte Pengakuan Utang*

## Sutanto<sup>62</sup>

Penyimpangan terhadap pembuatan grosse akte pengakuan utang:

- 1) dijumpai adanya perjanjian kredit yang dituangkan dalam bentuk akte notaris dengan mencantumkan titel eksekutorial pada kepala akte dan pada penutup akte dicantumkan "diberikan sebagai grosse pertama atas permintaan kreditur";
- 2) adanya pembuatan akte pengakuan utang yang di dalamnya terdapat pemberian jaminan ataupun kuasa untuk memasang hipotek/hak tanggungan.

## Hak Tanggungan

### *Ciri-Ciri/Asas Hak Tanggungan*

Pada dasarnya, hampir semua literatur menyatakan bahwa Hak Tanggungan mempunyai empat ciri pokok, yaitu

- 1) memberikan kedudukan yang diutamakan/mendahulu kepada pemegangnya (*droit de preference*);
- 2) selalu mengikuti objek yang dijaminakan di tangan siapa pun objek itu berada (*droit de suite*);
- 3) memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- 4) mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya.

60 Komang Nunuk Sulasih, *op.cit.*

61 *Ibid.*

62 Sutanto, *op.cit.*

## *Pembebanan Hak Tanggungan*

- 1) Proses pembebanan Hak Tanggungan terdiri dari dua tahap, yaitu<sup>63</sup> tahap pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT);
- 2) tahap pendaftaran Hak Tanggungan yang dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

### 1) Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akte Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT yang dihadiri sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum membebankan Hak Tanggungan atas objek yang dijadikan jaminan.<sup>64</sup>

Dalam rangka memenuhi asas spesialisitas, menurut ketentuan Pasal 11 ayat (1) UUHT, wajib dicantumkan hal-hal sebagai berikut:

- (a) nama dan identitas pemberi dan pemegang HT;
- (b) domisili pihak-pihak tersebut;
- (c) penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin;
- (d) nilai tanggungan;
- (e) uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.

Dalam APHT dapat dicantumkan juga janji-janji yang bersifat fakultatif. Di antara janji-janji ini ada satu janji yang walau pada umumnya bersifat fakultatif, wajib dicantumkan dalam APHT. Janji tersebut adalah pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji. Janji tersebut diperlukan untuk memenuhi persyaratan yuridis dalam melaksanakan hak pemegang Hak Tanggungan yang bersangkutan yang ditetapkan dalam Pasal 6 UUHT.<sup>65</sup>

Pemberi Hak Tanggungan, dalam keadaan tertentu, dapat memberi kuasa kepada orang lain untuk memberikan Hak Tanggungan dan menandatangani APHT dengan suatu akte otentik yang disebut dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

63 Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Penerbit Djambatan, 2003), hlm.433.

64 Zuwarno C. Gumanti, "Tinjauan Hukum Mengenai Efektifitas Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Macet", Tesis, Universitas Indonesia, 2002.

65 Boedi Harsono, *op.cit.*

## 2) Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 13 ayat (2) UUHT, PPAT wajib mengirimkan APHT beserta surat-surat lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya tanggal hari ketujuh setelah penandatanganannya.

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan atas dasar data di dalam APHT serta berkas pendaftarannya. Kepala Kantor Pertanahan akan membuat Buku Tanah Hak Tanggungan. Tujuh hari kerja setelah dibuat Buku Tanah, Kantor Pertanahan akan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan, sebagai bukti adanya Hak Tanggungan.

### *Kapankah Hak Tanggungan Itu Lahir?*

#### Ida Bagus Ngurah Adi<sup>66</sup>

Akte hipotek yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT merupakan bukti lahirnya hipotek. Namun, akte tersebut belum mempunyai kekuatan hukum terhadap pihak ketiga sebelum didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota untuk kemudian diterbitkan sertifikat hipotek.

#### Aris Arjanggi<sup>67</sup>

Berdasarkan Pasal 13 ayat (4) dan (5) UUHT, Hak Tanggungan lahir pada hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Hal ini menjadi kontroversial. Perjanjian pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh para pihak dalam wujud APHT, menunjukkan adanya kesepakatan antara debitur dan kreditur sehingga sebenarnya sejak ditandatanganinya akte tersebut, mestinya sudah lahir Hak Tanggungan di antara para pihak. Namun merujuk pada Pasal 13 UUHT di atas, sejak ditandatanganinya UUHT, APHT belum lahir. Hak Tanggungan baru lahir setelah APHT didaftarkan dan kemudian keluar Sertifikat Hak Tanggungan (asas publisitas). Ini berarti Hak Tanggungan dicipta oleh Kantor Pertanahan dengan munculnya Sertifikat Hak Tanggungan. Namun, di sini dapat dilihat bahwa yang didaftar bukanlah Hak Tanggungannya, melainkan APHT-nya. Berdasarkan hal tersebut, pada dasarnya Hak Tanggungan sudah lahir pada saat ditandatanganinya APHT, pendaftaran dalam register umum di Kantor Pertanahan dilakukan agar Hak Tanggungan mempunyai kekuatan mengikat kepada masyarakat atau pihak ketiga.

---

66 Ida Bagus Ngurah Adi, *op.cit.*

67 Aris Arjanggi, *op.cit.*

### c. *Eksekusi Grosse Akte dalam Literatur*

#### **Grosse Akte Pengakuan Utang**

*Eksekusi terhadap Grosse Akte Dilakukan atas Dasar Titel Eksekutorial dengan Meminta Fiat Eksekusi kepada KPN*

Karina Komala Dewi<sup>68</sup>

Eksekusi terhadap grosse akte pengakuan utang merupakan eksekusi yang dilaksanakan dengan *kekuatan eksekutorial yang melekat pada grosse akte* tersebut, yakni pada saat debitur dinyatakan wanprestasi atau dalam keadaan tidak memenuhi prestasi pada waktu yang telah ditetapkan dalam grosse akte tersebut maka pihak kreditur dapat meminta *pelaksanaan eksekusi langsung melalui permohonan kepada ketua pengadilan negeri*, eksekusi langsung yang disebut adalah eksekusi yang pelaksanaannya tanpa melalui tahapan gugatan perdata dahulu sesuai dengan ketentuan Pasal 224 HIR. Syarat bentuk dan isi mutlak harus dipenuhi oleh grosse akte pengakuan utang yang dikehendaki Mahkamah Agung dengan akibat tidak dapat dieksekusi langsung bila tidak memenuhi syarat-syarat tersebut.

Sri Soedewi Masjchun Sofwan<sup>69</sup>

Titel eksekutorial dapat timbul karena berdasarkan putusan hakim yang dibuat dalam bentuk eksekutorial (Pasal 430 Rv) yang memutuskan bahwa debitur harus membayar sejumlah pembayaran tertentu/prestasi tertentu. Atau kemungkinan lainnya ialah berdasarkan *akte notaris yang sengaja dibuat dalam bentuk eksekutorial* (Pasal 463 Rv) karena menurut ketentuan dalam undang-undang grosse, akte dari akte notaris demikian mempunyai kekuatan eksekutorial. Dalam akte itu dimuat pernyataan pengakuan utang sejumlah uang tertentu dari debitur kepada kreditur. Untuk mempunyai kekuatan eksekutorial, yaitu mempunyai kekuatan untuk dilaksanakan seperti putusan pengadilan maka pada kepala akte notaris itu harus dicantumkan perkataan Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

*Grosse Akte yang Cacat Yuridis Akan Kehilangan Kekuatan Eksekutorialnya*

68 Karina Komala Dewi, *op.cit.*

69 Sri Soedewi Masjchun Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta: Liberty, 1980.

## Hapendi Harahap<sup>70</sup>

Akibat hukum *ketidakmurnian dan penerapan yang bersamaan dari kedua bentuk grosse akte yang disebut dalam Pasal 224 HIR adalah mengakibatkan grosse akte mengandung cacat yuridis*, kedua bentuk grosse akte menjadi tidak sah atas alasan tidak memberikan kepastian hukum dan dianggap bertentangan dengan syarat formil maupun materiil, baik berdasarkan Pasal 224 HIR maupun yurisprudensi, tidak adanya kepastian hukum grosse akte mana yang diikat dalam persetujuan kredit bersangkutan, grosse akte kehilangan *executorial kracht* sehingga menjadi *non eksekutabel*. Dengan demikian, cara pemenuhan pembayarannya harus melalui gugat biasa ke pengadilan.

## Bagaimanakah Kewenangan Ketua Pengadilan Negeri (KPN) untuk Menilai Grosse Akte Pengakuan Utang?

*KPN Tidak Berwenang Menilai Keabsahan Grosse Akte*

## Hapendi Harahap<sup>71</sup>

Untuk mengetahui dapat tidaknya pengadilan (hakim) memberikan penafsiran atas suatu grosse akte maka terlebih dulu melihat pada unsur-unsur pokok Pasal 224 HIR, yakni grosse akte sama nilai kekuatannya dengan keputusan hakim, hal menjalankannya jika tidak dengan jalan damai berlaku dengan perintah KPN, KPN memimpin jalannya perintah eksekusi yang dikeluarkannya. Dari unsur-unsur tersebut dapat *dikatakan Pasal 224 HIR menutup pintu bagi KPN untuk menilai keabsahan sebuah grosse akte yang berarti KPN wajib menjalankan eksekusi atas setiap grosse akte yang diajukan kepadanya*. Perdamaian adalah satu-satunya alasan yang dapat menunda atau menggugurkan kekuatan hukum eksekutorial.

*Pasal 224 HIR Tidak Melarang KPN untuk Menilai Grosse Akte, Hakim Berwenang untuk Menilai Apakah Grosse Akte yang Diajukan Sudah Memenuhi Syarat*

70 Hapendi Harahap, S.H., *op.cit.*

71 Hapendi Harahap, S.H., *op.cit.*

## Victor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang<sup>72</sup>

Berdasarkan Pasal 224 HIR pada setiap grosse akte sudah mengandung kekuatan eksekutorial. Namun sebenarnya, *Pasal 224 HIR juga tidak melarang hakim pengadilan negeri untuk menilai sah atau tidaknya grosse akte. Secara tersirat, pasal tersebut melimpahkan wewenang kepada hakim pengadilan negeri untuk menilai apakah grosse akte yang diajukan sudah memenuhi syarat formal, yaitu*

- 1) grosse akte pengakuan utang harus murni berdiri sendiri agar dia sah sebagai grosse akte yang berkekuatan eksekutorial. Demikian juga dengan grosse akte hipotek harus murni dan bersih dari pengaruh dan campur aduk grosse akte pengakuan utang. Apabila tidak murni, mengakibatkan grosse akte tersebut cacat yuridis dan dapat dinilai a) bahwa grosse akte tersebut mengandung cacat yuridis, b) dapat dinyatakan bahwa grosse akte tersebut tidak dapat dieksekusi, dan c) bahwa pemenuhan pembayarannya hanya dapat dimintakan kreditur melalui proses gugat biasa;
- 2) dalam menentukan sah atau tidaknya suatu perikatan grosse akte harus terlebih dahulu ditelusuri keabsahan perjanjian pokok. Pengadilan berwenang menilai apakah perjanjian pokok yang melahirkan perikatan grosse akte itu sah atau tidak;
- 3) menilai bahwa suatu grosse akte sebagai perikatan yang *accessoir* harus lengkap didukung oleh dokumen pendukungnya.

## Nur Syamsi Mustafa<sup>73</sup>

KPN juga *harus menolak melaksanakan eksekusi grosse akte pengakuan utang apabila bentuk dan isi tidak memenuhi syarat bentuk dan syarat isi pengakuan utang*. Dalam menilai permohonan eksekusi grosse akte pengakuan utang, KPN *tidak boleh meneliti secara mendalam* apakah grosse tersebut dikeluarkan dari suatu perjanjian selain perjanjian utang-piutang karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 224 HIR. Bila permohonan eksekusi grosse akte pengakuan utang ditolak maka dapat ditempuh gugatan biasa untuk menagih piutang.

## Prof. Asikin Kusumah Atmadja

Bahwa meskipun suatu grosse akte mempunyai judul “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, hakim tetap berwenang untuk menentukan

---

72 Victor M. Situmorang S.H., dan Dra. Cormentya Sitanggang, *op.cit.*

73 Nur Syamsi Mustafa, *op.cit.*

apakah pelaksanaan eksekusi grosse akte tersebut dapat dikabulkan atau tidak<sup>74</sup> kemudian ditegaskan kembali bahwa di samping itu perlu diingatkan kembali bahwa dapat dilaksanakannya atau tidak suatu eksekusi atas suatu akte grosse seperti yang dimaksudkan oleh Pasal 224 HIR merupakan wewenang sepenuhnya dari hakim yang bersangkutan. Pendapat ini bukan merupakan pendapat yang baru, melainkan justru meluruskan kembali pendapat sekarang yang menganggap bahwa semua akte grosse harus dilaksanakan.<sup>75</sup>

### Rosemerry A.<sup>76</sup>

Apabila didasarkan pada Pasal 224 HIR dan Pasal 258 Rbg maka *tidak ada ketentuan bahwa pengadilan (hakim) harus menilai atau menafsirkan grosse akte* namun apabila melihat pada praktik dan yurisprudensi maka dapat terlihat bahwa di Indonesia pelaksanaan eksekusi grosse akte bergantung pada penilaian hakim. Hakim menilai beberapa syarat formal mengenai benar tidaknya bentuk grosse akte, sifat *accessoir* grosse akte, menilai dokumen grosse akte dan pasti atau tidaknya jumlah utang di mana apabila tidak sesuai dengan ketentuan dapat menyebabkan proses eksekusi dibatalkan atau ditolak atau dapat saja terjadi bantahan atau perlawanan dari debitur. Mahkamah Agung juga berpendapat apabila grosse akte ditolak maka pemegang grosse akte harus mengajukan gugatan perdata biasa.

### *KPN Berwenang Menilai Grosse Akte Apabila Terdapat Perbedaan Pendapat mengenai Jumlah Utang*

### Djazuli Bachar<sup>77</sup>

Apabila terdapat perbedaan tuntutan kreditur dengan keberatan debitur mengenai jumlah utang, KPN seyogianya segera meneliti permohonan eksekusi grosse akte yang diajukan kepadanya dan dapat mempertemukan besarnya utang yang dapat disetujui kedua pihak sebelum memanggil debitur untuk memberikan teguran (*annmaning*) untuk menghindari debitur yang keberatan tersebut mengajukan gugatan atau verzet.

74 Prof. Z. Asikin Kusumah Atmadja dalam Putusan No. 1520/K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1986.

75 Prof. Z. Asikin Kusumah Atmadja dalam surat Nomor 041/098/89/II/UM-TU/Pdt tanggal 21 Januari 1989 yang ditujukan kepada Winita E. Kusnandar, Kusnandar & Associates.

76 Rosemerry A., "Kekuatan Eksekusi Grosse Akte Berdasarkan Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui atau Pasal 258 Reglemen Daerah Seberang dalam Penyelesaian Kredit Macet", Tesis, UN-PAD, 2003.

77 Djazuli Bachar, S.H., "Eksekusi Grosse Akte Sebagai Cara Mencapai Peradilan Sederhana, Cepat dan Biaya Ringan", *Varia Peradilan* No. 90 Tahun VIII Maret 1993.

## Hak Tanggungan

### *Bagaimana Sejarah Pencantuman Titel Eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan?*

M. Khoidin<sup>78</sup>

Kronologis penggantian grosse akte hipotek sebagaimana disebutkan Pasal 224 HIR dengan sertifikat hipotek dimulai dari terbitnya PMA No. 15/1961 pada tanggal 23 September 1961. Dalam Pasal 7 ayat (2) PMA No. 15/1961 dikatakan bahwa sertifikat hipotek dan credietverband mempunyai kekuatan eksekutorial, namun tidak disebutkan keharusan adanya titel eksekutorial pada kedua sertifikat tersebut. Ketentuan ini berbeda dengan mengatakan bahwa grosse akte hipotek dan surat-surat utang yang pada kepalanya memakai perkataan "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Dari ketentuan Pasal 224 ini dapat ditarik kesimpulan bahwa adanya titel eksekutorial merupakan syarat utama bagi suatu grosse akte agar mempunyai kekuatan eksekutorial.

Ketentuan Pasal 7 ayat (2) PMA No.15/1961 kemudian dituangkan dalam Pasal 14 ayat (5) Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (UU Rusun) yang menyatakan bahwa sertifikat hipotek mempunyai kekuatan eksekutorial dan dapat dilaksanakan sebagai putusan pengadilan. Selanjutnya, dalam Surat Edaran Mendagri No. 594.3/3102/Agr tanggal 9 September 1987 disebutkan bahwa agar sertifikat hipotek/credietverband mempunyai kekuatan eksekutorial, perlu ada titel eksekutorial sebagaimana dimaksud Pasal 224 HIR, jadi titel eksekutorialnya bukan tercantum pada akte hipotek/credietverband (butir 1 huruf c). SE Mendagri tersebut kembali menegaskan bahwa berdasarkan Pasal 14 ayat (5) UU Rusun sertifikat hipotek mempunyai kekuatan eksekutorial dan dilaksanakan seperti putusan pengadilan.

Namun, butir 2 SE Mendagri tersebut menganulir kembali keberadaan titel eksekutorial dengan menyatakan bahwa titel eksekutorial tidak perlu lagi dicantumkan, baik pada akte maupun sertifikat hipotek/*credietverband* karena atas kuasa undang-undang (vide UU Rusun) telah diberi kekuatan eksekutorial tanpa harus mencantumkan titel eksekutorial. Pemerintah menyadari kesalahannya berkaitan dengan "kelancangannya" menghilangkan adanya titel eksekutorial pada suatu akte yang dinyatakan mempunyai kekuatan eksekutorial. Kemudian, melalui Surat Edaran Kepala BPN No. 594.3/239/KBPN, tanggal 29 Desember 1988 dikatakan bahwa:

---

78 M. Khoidin, "Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan", Disertasi, Universitas Airlangga, 2005.

*"Sungguhpun dalam Pasal 14(5) UU No. 16/1985 telah ditetapkan bahwa Sertifikat Hipotek mempunyai kekuatan eksekutorial dan dapat dilaksanakan sebagai putusan pengadilan, namun demikian untuk lebih mempermudah dalam pelaksanaan eksekusinya, perlu kiranya pada Sertifikat Hipotek maupun Credietverband tetap dicantumkan titel eksekutorial yang berbunyi "Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 (1) UU No.14/1970 tentang Pokok-Pokok Kekuasaan Kehakiman".*

Meski telah dilakukan koreksi, di dalam SE Kepala BPN tersebut masih terdapat dua kekeliruan. Pertama, dikatakan bahwa pencantuman titel eksekutorial adalah *"untuk lebih mempermudah dalam pelaksanaan eksekusi"*. Padahal, pencantuman titel eksekutorial merupakan syarat mutlak (utama) bagi suatu dokumen agar dapat dieksekusi secara paksa atas perintah pengadilan, jadi bukan sekadar untuk mempermudah eksekusi. Kedua, titel eksekutorial oleh SE Kepala BPN ditempatkan pada sertifikat hipotek dan *credietverband*, padahal dalam PMA No. 15/1961 dan UU No. 16/1985 tidak ada ketentuan yang mengharuskan titel eksekutorial dicantumkan pada sertifikat hipotek atau sertifikat *credietverband*. Seharusnya titel eksekutorial ditempatkan pada (grosse) akte hipotek dan *credietverband*, bukan pada sertifikatnya.

Untuk mempertegas pendapatnya mengenai pencantuman titeleksesutorial pada sertifikat hipotek dan *credietverband*, kemudian diterbitkan SE Kepala BPN No. 620.1-1555 (2 Mei 1989). SE Kepala BPN tersebut kembali menyatakan bahwa pada akte hipotek dan *credietverband* tidak perlu ada titel eksekutorial, tetapi cukup tercantum pada Sertifikat Hipotek/*Credietverband*. Oleh karena itu, pada blangko Akte Hipotek/*Credietverband* yang baru tidak perlu dicantumkan titel eksekutorial (Butir 1). Sementara blangko Akte Hipotek dan *Credietverband* cetakan lama yang ada titel eksekutorialnya dinyatakan tidak berlaku, dan selanjutnya dipergunakan blangko Akte Hipotek dan *Credietverband* cetakan baru yang tidak dilengkapi dengan titel eksekutorial (Butir 2 dan 3).

Bahkan butir 4 SE Kepala BPN tersebut secara melampaui wewenang telah memerintahkan kepada PPAT untuk mencoret titel eksekutorial yang terdapat pada blangko Akte Hipotek/*Credietverband* cetakan lama jika hendak digunakan. Pencoretan dilakukan dengan diparaf oleh PPAT yang bersangkutan. Pemberian perintah kepada PPAT untuk mencoret titel eksekutorial yang ada pada akte hipotek/*credietverband* itu jelas melanggar undang-undang. Karena, wewenang untuk mencantumkan titel eksekutorial pada suatu akte didasarkan atas perintah undang-undang. Oleh karena itu, perintah untuk mencoret titel

eksekutorial juga harus berdasarkan undang-undang, bukan surat edaran menteri atau pejabat setingkat menteri yang kedudukannya jauh berada di bawah undang-undang.

Sejatinya fungsi surat edaran adalah untuk memperlancar pelaksanaan tugas-tugas dan administrasi pemerintahan oleh pejabat negara. Seperti surat-surat yang lain, suatu surat edaran dimaksudkan untuk memberikan penjelasan atau berisi pedoman yang harus dipatuhi oleh pejabat di tingkat bawah demi kelancaran penyelenggaraan tugas pemerintahan. Oleh karena itu, di dalam surat edaran tidak boleh memuat ketentuan yang mengikat masyarakat atau berisi ketentuan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Demikian pula dengan berbagai surat edaran mengenai titel eksekutorial pada sertifikat hipotek tersebut ternyata melanggar ketentuan yang terdapat dalam undang-undang sehingga malah menimbulkan keresahan dan permasalahan di dalam praktik di lapangan.

Menanggapi munculnya permasalahan seperti itu maka Ketua Pengadilan Tinggi Bandung menerbitkan Surat Edaran No.1 Tahun 1980, tanggal 3 Januari 1980, yang menyatakan bahwa eksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR atas dasar sertifikat hipotek, yang pada akte hipoteknya tidak mempunyai irah-irah, tidak boleh dikabulkan. Surat Edaran tersebut juga menyatakan bahwa ketentuan dalam PMA No.15/1961 tidak sah karena kedudukannya lebih rendah dari undang-undang (Pasal 224 HIR) sehingga harus ditolak oleh pengadilan.

Sementara Mahkamah Agung sendiri bersifat ambivalen terhadap ketegasan yang dilakukan Pengadilan Tinggi Bandung tersebut. Surat MA No.217/89, tanggal 3 Mei 1989 menyatakan bahwa titel eksekutorial tetap diperlukan bagi eksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR, tidak menjadi persoalan apakah ditempatkan pada akte hipotek (dan *credietverband*) atau sertifikat hipotek. Yang tidak dibenarkan adalah bila pada akte hipotek dan pada sertifikatnya tidak terdapat irah-irah. Pendapat Mahkamah Agung yang abu-abu tersebut ternyata diikuti oleh pengadilan negeri dalam menangani permasalahan eksekusi grosse akte hipotek.

Pengadilan Negeri (PN) Surakarta dalam Putusan No. 85/1989/Pdt.G/PN.Ska, tanggal 22 Maret 1990 menyatakan bahwa pencantuman titel eksekutorial pada sertifikat hipotek sudah sah karena sesuai PMA No. 15/1961 serta Surat Edaran Menteri Dalam Negeri dan Surat Edaran Kepala BPN. Putusan PN Surakarta tersebut kemudian dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi (PT) Semarang dalam Putusan No. 534/Pdt/1990/PT.Smg, tanggal 30 November 1990. PT Semarang menyatakan bahwa eksekusi tidak dapat dilaksanakan dan akte hipotek tidak

mempunyai kekuatan eksekutorial karena tidak terdapat irah-irah pada akte hipotek tersebut meski sertifikat hipoteknya mempunyai irah-irah.

Pendapat PT Semarang tersebut ternyata senada dengan Surat Edaran PT Bandung yang jauh sebelumnya telah menyatakan bahwa eksekusi atas sertifikat hipotek yang pada akte hipoteknya tidak tercantum titel eksekutorial tidak boleh dikabulkan. Atas putusan PT Semarang tersebut, pihak bank (kreditur) mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung dengan dalih bahwa PT telah melampaui kewenangannya, salah dalam menerapkan hukum serta melanggar hukum. Keberatan tersebut ditolak oleh Mahkamah Agung yang menyatakan *“tidak ternyata bahwa putusan pengadilan tinggi dalam perkara ini bertentangan dengan hukum dan/atau melanggar undang-undang”*. Mahkamah Agung menolak kasasi yang diajukan oleh kreditur (pemohon kasasi) dan menguatkan putusan PT Semarang.

Dari yurisprudensi tersebut tampak jelas bahwa lembaga peradilan tidak mengakui keabsahan formil akte hipotek sebagai grosse akte apabila tidak dicantumkan titel eksekutorial pada kepala aktenya. Titel eksekutorial yang hanya dicantumkan pada sertifikat hipotek dianggap bertentangan dengan Pasal 224 HIR. Meski pada waktu itu sudah ada Pasal 14 (5) UU Rumah Susun No. 16/1985 yang menyatakan bahwa sertifikat hipotek mempunyai kekuatan eksekutorial, lembaga peradilan ternyata berpendapat lain dengan berpegang pada sifat limitatif yang dianut Pasal 224 HIR.

Menurut Prof. Asikin Kusumah Atmadja, meskipun Pasal 14 (5) UU No. 16/1985 menentukan bahwa sertifikat hipotek/*credietverband* mempunyai fungsi sebagai grosse, hal itu tidak berarti bahwa sertifikat hipotek/*credietverband* yang dibubuhi irah-irah sudah dapat dilaksanakan. Lebih lanjut Asikin Kusumah Atmadja mengatakan, mengenai hipotek sebagai grosse akte tetap harus bersandar pada Pasal 224 HIR. Demikian pula terhadap hak tanggungan sebagaimana yang disinggung Pasal 51 dan 57 UU No. 5/1960, eksekusinya juga harus memenuhi ketentuan mengenai eksekusi grosse akte sebagaimana dimaksud Pasal 224 HIR.

Problematika eksekusi atas grosse akte hipotek tersebut hendak diselesaikan oleh pembentuk undang-undang melalui UU No. 4/1996 dengan membuat suatu konstruksi hukum baru, yaitu bahwa sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial setelah diberi irah-irah (Pasal 14 ayat 2). Sertifikat hak tanggungan tersebut dipersamakan kualitasnya dengan putusan hakim dan dapat dieksekusi secara paksa dengan menggunakan Pasal 224 HIR. Sertifikat hak tanggungan berlaku sebagai pengganti grosse akte hipotek sepanjang mengenai hak atas tanah (Pasal 14 ayat 3). Konstruksi hukum seperti

itu sama dengan konstruksi hukum dalam Pasal 14 (5) UU Rumah Susun No. 16/1985 yang juga memberikan titel eksekutorial pada sertifikat hipotek.

Kendati pemberian kekuatan eksekutorial kepada sertifikat hipotek telah dikukuhkan dalam Pasal 14 (5) UU No. 16/1985, ternyata oleh lembaga peradilan konstruksi hukum seperti itu tetap tidak dibenarkan. Putusan PT Semarang No. 534/Pdt/1990 yang dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung No. 1896.K/Pdt/1991 menyatakan bahwa jika pada akte hipotek tidak diberi titel eksekutorial maka tidak dapat dieksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR meski pada sertifikat hipoteknya terdapat titel eksekutorial. Hal ini berarti eksekusi akte hipotek tetap harus mengikuti ketentuan dalam Pasal 224 HIR yang bersifat limitatif.

Demikian pula dengan eksekusi pada hak tanggungan jika hendak dilaksanakan dengan mendasarkan Pasal 224 HIR maka titel eksekutorialnya harus ditempatkan pada (grosse) akte pemberian hak tanggungan (APHT), bukan pada sertifikat hak tanggungannya. Yurisprudensi tersebut bertujuan menempatkan Pasal 224 HIR pada sistem yang benar, artinya kewajiban pengadilan untuk menjalankan eksekusi secara paksa terhadap akte selain putusan hakim hanya tertuju pada grosse akte yang dibuat oleh pejabat umum (notaris) yang berada di bawah pengawasan lembaga peradilan. Tidak tepat jika pengadilan diberi kewajiban untuk memberikan fiat eksekusi atas akte yang tidak dibuat oleh pejabat umum (notaris), tetapi dibuat oleh pejabat eksekutif yang tidak diawasi olehnya.

### *Apakah Executoriale Title yang Diterjemahkan Menjadi Titel Eksekutorial Identik dengan Irah-Irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"?*

#### **Yahya Harahap<sup>79</sup>**

Surat Edaran Badan Pertanahan Nasional tahun 1987 yang menyatakan bahwa titel eksekutorial tidak perlu tercantum pada akte hipotek cukup pada sertifikatnya, bertentangan dengan ketentuan Pasal 224 HIR.

#### **Setiawan<sup>80</sup>**

Menyatakan bahwa titel di sini tidak berarti judul, tetapi alas hak (*rechtstitel*). Irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" tidak identik

79 M. Yahya Harahap, "Permasalahan Eksekusi", *Varia Peradilan* Tahun VIII No. 85, Oktober 1992.

80 Setiawan, "Hak Tanggungan dan Masalah Eksekusinya", *Varia Peradilan* Tahun XI No. 131, Agustus 1996.

dengan pengertian titel eksekutorial, tetapi merupakan salah satu persyaratan agar suatu dokumen dapat berlaku sebagai alas hak bagi suatu eksekusi.

### *Apakah Benar Parate Eksekusi Hipotek Tidak Didasarkan pada Pasal 224 HIR, tetapi Pasal 1178 (2) KUH Perdata?*

**Prof. Boedi Harsono<sup>81</sup>**

Grosse Akte Hipotek yang disebut dalam Pasal 224 HIR adalah syarat pelaksanaan parate eksekusi. Jika debitur wanprestasi, bagi kreditur pemegang hipotek dapat meminta kepada ketua pengadilan negeri untuk diadakan apa yang disebut parate eksekusi. Dalam praktik, untuk melaksanakan parate eksekusi, ketua pengadilan negeri menuntut penyerahan grosse akte hipotek.

**Tartib<sup>82</sup>**

Pelaksanaan parate eksekusi tidak perlu dimintakan kepada ketua pengadilan negeri. Eksekusinya didasarkan pada Pasal 1178 ayat 2 jo. Pasal 1211 KUH Perdata. Eksekusi tidak dilakukan atas perintah dan dengan pimpinan ketua pengadilan negeri, tetapi cukup kreditur minta bantuan kantor lelang negara, dengan tanpa campur tangan ketua pengadilan negeri.

**Teddy Anggoro<sup>83</sup>**

Pasal 6 UUHT mengatur bahwa apabila terjadi wanprestasi maka pemegang Hak Tanggungan pertama berhak melakukan parate eksekusi di mana hak tersebut diberikan oleh undang-undang tanpa perlu diperjanjikan sebelumnya. Namun, dengan Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat titel eksekutorial, di mana memerlukan fiat dari pengadilan, menyebabkan ketentuan Pasal 6 UUHT yang mengatur tentang parate eksekusi menjadi pasal bisu karena pada praktiknya eksekusi Hak Tanggungan pasti dilakukan setelah memperoleh fiat dari pengadilan.

### *Bagaimana Cara Melakukan Eksekusi Hak Tanggungan?*

81 Dikutip dari Tartib, "Catatan tentang Parate Eksekusi", *Varia Peradilan* Tahun XI No. 124, Januari 1996 dan Herowati Poesoko, "Parate Executie Obyek Hak Tanggungan", Disertasi, Universitas Airlangga, 2006.

82 Tartib, "Catatan tentang Parate Eksekusi", *Varia Peradilan* Tahun XI No. 124, Januari 1996.

83 Teddy Anggoro, "Parate Eksekusi: Hak Kreditur, yang Menderogasi Hukum Formil (Suatu Pemahaman Dasar dan Mendalam), *Jurnal Hukum Pembangunan* Tahun ke-37 No. 4, Oktober–Desember 2007.

Binsar Pardamean Siregar menyatakan eksekusi Hak Tanggungan meliputi tiga cara, yaitu sebagai berikut.<sup>84</sup>

- 1) Mengajukan gugatan biasa ke pengadilan untuk menuntut pelunasan sisa utang debitor dalam hal sebelumnya telah dilakukan eksekusi melalui lelang di muka umum terhadap objek Hak Tanggungan namun hasil pelelangan tidak mencukupi untuk melunasi utang debitor. Selain itu, dalam gugatan biasa hakim dapat mengeluarkan putusan 'serta merta' untuk mempercepat jalannya eksekusi dan memberikan keuntungan bagi kreditor.
- 2) Dengan mengacu pada Pasal 224 HIR, *grosse akte* Hak Tanggungan (sertifikat Hak Tanggungan) dengan irah-irah *Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa* mempunyai kekuatan yang sama dengan keputusan hakim. Apabila tidak diselesaikan secara damai antara kreditor dan debitor maka pelaksanaan eksekusinya harus dilakukan atas perintah dan dengan pimpinan KPN.
- 3) Dengan melakukan penjualan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT.

**Elvira Hanum menyatakan bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 20 UUHT, ada tiga kemungkinan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, yaitu<sup>85</sup>**

- 1) Menjual langsung objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum, di mana hak hanya diberikan kepada pemegang HT pertama berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT. Dalam praktik, hak ini mengalami hambatan dari pengadilan yang dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 30 Januari 1986 No. 3210/K/Pdt/1984 tidak membenarkan penjualan oleh kreditor melalui lelang tanpa adanya fiat dari pengadilan negeri setempat. Dalam putusan tersebut, dikemukakan oleh pemohon kasasi bahwa pelelangan dilakukan dengan *parate eksekusi*, tetapi Mahkamah Agung mempertimbangkan sebagai berikut: "Bahwa berdasarkan Pasal 224 HIR, pelaksanaan pelelangan sebagai akibat adanya *grosse akte* hipotek dengan memakai kepala "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*" yang mempunyai kekuatan yang sama dengan suatu putusan pengadilan, seharusnya dilaksanakan atas perintah dan pimpinan ketua pengadilan negeri apabila

84 Binsar Pardamean Siregar, "Tinjauan Yuridis Eksekusi *Grosse Akte* Hak Tanggungan Sebagai Penyelesaian Kredit Macet", Tesis. Universitas Sumatera Utara, 2006.

85 Elvira Hanum, "Efektivitas Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan serta Beberapa Permasalahannya", Tesis. Universitas Indonesia, 2008.

tidak terdapat perdamaian pelaksanaan". Dalam hal ini terdapat kekacauan antara menjual berdasarkan parate eksekusi dengan menjual berdasarkan grosse Sertifikat Hipotek yang memang harus mendapatkan persetujuan dari ketua pengadilan negeri setempat. Jika dalam parate eksekusi tetap membutuhkan persetujuan ketua pengadilan negeri, apa perbedaannya dengan menjual berdasarkan sertifikat hipotek?

- 2) Berdasarkan titel eksekutorial dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 (2) UUHT—berdasarkan ketentuan Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBg.
- 3) Penjualan di bawah tangan yang hanya dapat dilaksanakan atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan dan memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud Pasal 20 (2) dan (3) UUHT.

### *Penilaian yang Dapat Dilakukan KPN dalam Hal Adanya Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan*

#### Zuwanna Corna Gumanti<sup>86</sup>

- 1) Menilai benar tidaknya bentuk Sertifikat Hak Tanggungan, guna menghindari tumpang tindih antara Sertifikat Hak Tanggungan dengan grosse akte pengakuan utang.
- 2) Menilai sifat accesoir dari Sertifikat Hak Tanggungan sebagai perjanjian accesoir dari perjanjian pokok sehingga untuk menentukan sah/tidaknya sertifikat HT harus diteliti keabsahan perjanjian pokok berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata.
- 3) Dilihat apakah pembebanannya sudah benar.
- 4) Menilai pasti atau tidaknya jumlah utang.

## **2. Analisis Literatur Terkait Eksekusi Grosse Akte**

### **a. Tentang Grosse Akte**

- 1) Definisi dan Kriteria

Dari pengertian grosse akte yang diberikan oleh para sarjana hukum, dapat disimpulkan ada tiga hal utama terkait grosse akte, yaitu

- (a) merupakan salinan dari akte otentik,

---

86 Zuwarna C. Gumanti, "Tinjauan Hukum Mengenai Efektivitas Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Macet", Tesis, Universitas Indonesia, 2002.

- (b) pada bagian atas memuat kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” (untuk membedakan dengan salinan lainnya), dan
- (c) mempunyai kekuatan eksekutorial.

Dengan demikian, dapat pula dirumuskan bahwa grosse akte adalah salinan dari akte otentik, yang diberi irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dan karenanya mempunyai kekuatan eksekutorial.

## 2) Ruang Lingkup

Pada saat berlakunya Stb. 1860 No.3 tentang Peraturan Jabatan Notaris (PjN), timbul perbedaan pendapat di kalangan notaris dan Mahkamah Agung terkait akte-akte apa sajakah yang dapat dibuatkan grossenya. Pasal 224 HIR menyebutkan bahwa notaris adalah pejabat yang mengeluarkan grosse akte dan Hakim adalah pejabat yang mengeluarkan fiat eksekusi terhadap grosse akte.

Sebagian besar notaris, menganut pendapat yang luas, yang menyatakan bahwa grosse akte dapat dibuat atas semua akte otentik. Pendapat ini bertitik tolak dari ketentuan Pasal 1, 38, 40, 41, 42 PjN. Sementara Mahkamah Agung menganut pendapat yang sempit. Pendapat ini bertitik tolak dari ketentuan Pasal 224 HIR dan Pasal 440 Rv, yang menyatakan bahwa grosse akte hanya dapat dibuat dari akte pengakuan utang dan akte hipotek.

Dengan berlakunya UUHT, hipotek hanya berlaku atas kapal, sedangkan hipotek mengenai hak atas tanah dihapuskan dan diganti dengan Hak Tanggungan. Pasal 14 angka (3) UUHT menyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan berlaku sebagai pengganti grosse akte hipotek sepanjang mengenai hak atas tanah.

Dalam perkembangannya, pendapat yang sempit lebih banyak digunakan dalam praktik. Bahkan kemudian, Undang-undang No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) yang menggantikan Stb. 1980 No. 3 tentang Peraturan Jabatan Notaris, memberikan pengertian yang lebih sempit terkait grosse akte. *Pasal 1 angka 11 UUJN mengatur bahwa yang dimaksud dengan grosse akte adalah salah satu salinan akte untuk pengakuan utang dengan kepala akte “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, yang mempunyai kekuatan eksekutorial.*

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa ruang lingkup grosse akte meliputi:

- akte pengakuan utang,
- sertifikat hak tanggungan, dan
- akte hipotek kapal.

### 3) Syarat-Syarat Keabsahan

#### **Grosse Akte Pengakuan Utang**

*Berdasarkan penelusuran literatur, syarat-syarat grosse akte pengakuan utang adalah sebagai berikut.*

##### Syarat Materiil

- Grosse akte pengakuan utang berbentuk pengakuan sepihak dari debitur.
- Grosse akte pengakuan utang harus murni berisi pengakuan utang, tidak boleh ditambahkan persyaratan lain ataupun dicampuradukkan dengan perjanjian jaminan atau Hak Tanggungan.
- Dalam grosse akte pengakuan utang, jumlah utang harus disebutkan secara pasti.

*Grosse akte pengakuan utang harus berbentuk akte notaris.*

##### Syarat Formil

- Grosse akte pengakuan utang harus berirah-irah atau berkepala “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.
- Di bawah grosse akte pengakuan utang harus dicantumkan kata-kata “diberikan sebagai grosse pertama”; dengan menyebutkan nama orang yang memintanya dan untuk siapa grosse dikeluarkan serta tanggal pengeluarannya.
- Grosse akte pengakuan utang wajib dibubuhi teraan atau cap stempel.

Beberapa literatur mensyaratkan kalau grosse akte pengakuan utang harus berbentuk accesoir, yaitu didasarkan pada perjanjian pokok berupa perjanjian kredit/utang piutang.<sup>87</sup> Namun, ada juga yang menyatakan bahwa pernyataan pengakuan tersebut bisa didasarkan pada perjanjian pokok atau tanpa perjanjian pokok.<sup>88</sup>

#### **Sertifikat Hak Tanggungan**

Untuk melihat keabsahan Sertifikat Hak Tanggungan, kita harus melihat kembali proses pembebanan Hak Tanggungan, yakni pada saat pemberian Hak Tanggungan dan pendaftaran Hak Tanggungan.<sup>89</sup>

87 Dikutip dari Komang Nunuk Sulasih, *op.cit.*

88 I Nyoman Raka, *op.cit.*,

89 Boedi Harsono, *op.cit.*

Pada proses pemberian Hak Tanggungan, hal yang harus diperhatikan adalah isi APHT yang berdasarkan ketentuan Pasal 11 ayat (1) UUHT sifatnya wajib untuk keabsahan APHT. Isi APHT tersebut meliputi:

- nama dan identitas pemberi dan pemegang HT,
- domisili pihak-pihak tersebut,
- penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin,
- nilai tanggungan, dan
- uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.

Tidak dicantulkannya hal-hal tersebut dalam APHT mengakibatkan akte yang bersangkutan batal demi hukum.

Proses selanjutnya adalah pendaftaran Hak Tanggungan. PPAT berkewajiban untuk mendaftarkan APHT paling lambat tujuh hari kerja setelah penandatanganan APHT, dengan melampirkan berkas-berkas sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan. Apabila berkas-berkas tersebut telah lengkap, Kantor Pertanahan akan membuatkan Buku Tanah Hak Tanggungan, yang tanggalnya merupakan tanggal hari ketujuh setelah berkas-berkas yang diperlukan diterima secara lengkap. Dalam waktu tujuh hari kerja setelah itu, Kantor Pertanahan mengeluarkan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai bukti adanya Hak Tanggungan.

### **b. Eksekusi Grosse Akte**

Dasar eksekusi dari grosse akte, pengakuan utang bersumber dari titel eksekutorialnya. Grosse akte adalah salinan dari akte otentik yang mempunyai kekuatan eksekutorial karena dalam salinan tersebut tercantum irah-irah yang berbunyi "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".

Irah-irah tersebut menjadi dasar suatu grosse akte dapat langsung dimintakan fiat eksekusi apabila terjadi wanprestasi, sama seperti putusan yang berkekuatan hukum tetap (Pasal 224 HIR). Apabila putusan tidak dilaksanakan dengan sukarela maka pihak yang berkepentingan akan meminta fiat eksekusi kepada ketua pengadilan negeri. Begitu pula dengan grosse akte, apabila debitur wanprestasi, terhadap grosse akte langsung dimintakan fiat eksekusi kepada ketua pengadilan negeri tanpa perlu melalui proses gugatan.

### **Hak Tanggungan**

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 UUHT, eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui tiga cara, yaitu

- 1) menjual melalui pelelangan umum, berdasarkan hak Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 6 UUHT,
- 2) menjual melalui pelelangan umum berdasarkan penetapan dari ketua pengadilan, berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan, dan
- 3) penjualan di bawah tangan, yang dilakukan atas adanya kesepakatan antara Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan, yang hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

(a) Cakupan Eksekusi

**Grosse Akte Pengakuan Utang**

Eksekusi grosse akte pengakuan meliputi jumlah utang yang tercantum dalam akte pengakuan utang. Jumlah-jumlah lainnya yang diklaim oleh kreditur yang tidak tercantum dalam akte pengakuan utang hanya bisa dimintakan pelaksanaannya oleh kreditur melalui prosedur gugatan biasa.

**Sertifikat Hak Tanggungan**

Dalam Akte Pemberian Hak Tanggungan diwajibkan untuk menyebutkan penunjukan jumlah utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan. Utang tersebut dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang piutangnya (Pasal 11 ayat (1) huruf c jo. Pasal 3 ayat (1) UUHT).

(b) Metode Eksekusi

**Grosse Akte Pengakuan Utang**

Berdasarkan ketentuan Pasal 224 HIR jo. Pasal 1 angka 11 UUJN, grosse akte pengakuan utang mempunyai kekuatan eksekutorial. Jika debitur wanprestasi, berbekal grosse akte pengakuan utang, kreditur dapat langsung mengajukan permohonan eksekusi kepada ketua pengadilan

negeri (fiat eksekusi). Namun, seberapa besar kekuatan eksekutorial grosse akte dipengaruhi oleh kewenangan ketua pengadilan negeri untuk memberikan fiat eksekusi.

Mahkamah Agung berpendapat grosse akte, walaupun mempunyai kekuatan eksekutorial, tidak sama dengan putusan hakim. Catatan yang dikeluarkan Prof. Z Asikin Kusumah Atmadja dalam Putusan No. 1520/K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1986 menyatakan bahwa meskipun suatu grosse akte mempunyai judul "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", hakim tetap berwenang untuk menentukan apakah pelaksanaan eksekusi grosse akte tersebut dapat dikabulkan atau tidak. Pendapat tersebut ditegaskan kembali dalam surat Nomor 041/098/89/II/UM-TU/Pdt tanggal 21 Januari 1989 yang ditujukan kepada Winita E. Kusnandar, Kusnandar & Associates bahwa dapat dilaksanakannya atau tidak suatu eksekusi atas akte grosse seperti yang dimaksudkan oleh Pasal 224 RIB merupakan wewenang sepenuhnya dari hakim yang bersangkutan.

Pendapat tersebut membuat KPN menilai kembali grosse akte yang dimintakan eksekusinya sehingga tidak semua permohonan eksekusi grosse akte akan dikabulkan oleh KPN. Penolakan Hakim untuk mengeluarkan fiat eksekusi terhadap grosse akte menimbulkan ketidakpastian hukum bagi kreditur dan tidak tercapainya kemudahan dalam eksekusi grosse akte.

Demi kepastian hukum, sepatutnya kewenangan ketua pengadilan negeri untuk menilai suatu grosse akte yang dimintakan fiat eksekusi bersifat limitatif. Ketua pengadilan negeri hanya berwenang menilai apakah grosse akte pengakuan utang sudah memenuhi persyaratan, baik formil maupun materiil. Apabila grosse akte telah memenuhi syarat-syarat tersebut, ketua pengadilan negeri harus memberikan fiat eksekusi. Sebaliknya, ketua pengadilan negeri berwenang menolak fiat eksekusi grosse akte pengakuan utang yang tidak memenuhi syarat.

### **Hak Tanggungan**

Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan tiga cara berikut.

1. Hak Pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual langsung objek Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT.
2. Titel Eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan.
3. Penjualan di bawah tangan.

Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual langsung objek Hak Tanggungan (Pasal 6 UUHT), banyak mendapat hambatan dalam praktik, khususnya dari pengadilan. Hal ini diawali dari adanya Putusan Mahkamah Agung tanggal 30 Januari 1986 No. 3210/K/Pdt/1984 yang tidak membenarkan penjualan oleh kreditur melalui lelang tanpa adanya fiat dari pengadilan negeri setempat. Dalam putusan tersebut, dikemukakan oleh pemohon kasasi bahwa pelelangan dilakukan dengan parate eksekusi, tetapi Mahkamah Agung mempertimbangkan *“Bahwa berdasarkan Pasal 224 HIR pelaksanaan pelelangan sebagai akibat adanya grosse akte hipotek dengan memakai kepala “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang mempunyai kekuatan yang sama dengan suatu putusan pengadilan, seharusnya dilaksanakan atas perintah dan pimpinan ketua pengadilan negeri apabila tidak terdapat perdamaian pelaksanaan”*.

Setelah berlakunya UUHT, dalam praktik ketentuan Pasal 6 ini tetap sulit dilaksanakan karena ada persyaratan dari kantor lelang yang sulit dipenuhi, antara lain:

- (a) tetap diperlukannya fiat dari KPN (berdasarkan petunjuk Mahkamah Agung dalam Buku II Mahkamah Agung Republik Indonesia tahun 1994, halaman 143, yang menyatakan eksekusi harus atas perintah dan di bawah pimpinan ketua pengadilan negeri di mana ketentuan ini diberlakukan juga terhadap eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada Putusan Mahkamah Agung tanggal 30 Januari 1986 No. 3201K/Pdt/1984), dan
- (b) jika tidak ada fiat dari KPN, kantor lelang mensyaratkan agar ada persetujuan harga limit lelang dari Pemberi Hak Tanggungan kecuali ia sudah tidak diketahui lagi keberadaannya dan harus ada surat pernyataan dari Pemegang Hak Tanggungan untuk bertanggung jawab bila ada gugatan di kemudian hari.

Ketentuan Pasal 6 UUHT merupakan bentuk pelaksanaan parate eksekusi. Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung menjual objek Hak Tanggungan dengan mengajukan permohonan lelang kepada kantor lelang tanpa mengajukan permohonan penetapan eksekusi kepada ketua pengadilan negeri.

Metode ini berbeda dengan ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b jo. Pasal 14 ayat (2) UUHT, yang menggunakan titel eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar eksekusi. Dalam hal ini, eksekusi dilaksanakan

berdasarkan ketentuan Pasal 224 HIR, yang artinya sebelum menjual objek Hak Tanggungan, Pemegang Hak Tanggungan harus mengajukan permohonan penetapan eksekusi terlebih dahulu kepada ketua pengadilan.

(c) Hak dan Kewajiban Para Pihak

Berdasarkan kekuatan *grosse akte* pengakuan utang yang dimilikinya, kreditur berhak untuk mengajukan permohonan eksekusi *grosse akte* pengakuan utang melalui ketua pengadilan negeri tanpa melalui proses gugatan terlebih dahulu, apabila debitur wanprestasi.

Pemegang hak tanggungan pertama berhak untuk mengeksekusi langsung objek hak tanggungan dengan mengajukan permohonan lelang ke kantor lelang. Sementara bagi pemegang hak tanggungan kedua dan seterusnya, dapat mengajukan permohonan eksekusi sertifikat hak tanggungan melalui ketua pengadilan negeri berdasarkan kekuatan eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan tersebut.

### 3. Rekomendasi Restatement Berdasarkan Literatur

- a. Pasal 224 HIR merupakan dasar eksekusi *grosse akte* di Indonesia. *Grosse akte* meliputi *akte pengakuan utang* dan *akte hipotek*, yang dengan berlakunya Undang-Undang No.4 Tahun 1996 maka Sertifikat Hak Tanggungan merupakan pengganti dari *grosse akte hipotek* sepanjang mengenai hak atas tanah.
- b. Selain ketentuan pencantuman irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", *grosse akte pengakuan utang* dan Sertifikat Hak Tanggungan harus memenuhi syarat-syarat keabsahan yang ditentukan dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 dan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996. Selain itu, peraturan lebih lanjut tentang *grosse akte* yang saat ini lebih banyak didasarkan pada fatwa MA dan yurisprudensi saja, direkomendasikan agar dibuat dalam peraturan setingkat PERMA sehingga selain mengikat bagi para hakim, dapat pula mengikat bagi praktisi hukum lainnya, khususnya notaris.
- c. Tidak mencampuradukkan pelaksanaan *parate eksekusi* dalam Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No.4 Tahun 1996, dengan pelaksanaan *fiat eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan* berdasarkan ketentuan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang No.4 Tahun 1996. Hal ini harus dilakukan guna menjamin hak pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual langsung objek Hak Tanggungan melalui kantor lelang, apabila debitur wanprestasi.

## B. Grosse Akte Menurut Peraturan

### 1. Hasil Penelusuran Peraturan

#### a. Peraturan Terkait Grosse Akte

Paling tidak, terdapat 31 peraturan yang terkait erat dengan grosse akte berhasil ditemukan. Ke-31 peraturan tersebut berasal dari berbagai masa, dari yang paling tua di masa kolonial—Ordonansi Balik Nama tahun 1834—hingga yang terbaru seperti Peraturan Menteri Kelautan dan Perikanan No. 12 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Kelautan dan Perikanan tentang Usaha Perikanan Tangkap. Peraturan tersebut juga terdiri dari berbagai macam, dari reglemen dan ordonansi di masa pemerintahan kolonial, hingga undang-undang, peraturan pemerintah, peraturan menteri, ataupun peraturan daerah pada masa Indonesia modern.

Judul Peraturan Perundang-undangan	Tahun
Peraturan Balik Nama ( <i>Overschrijvingsordonnantie</i> ), S. 1834-27	1834
Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD), S. 1847-23	1847
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), S. 1847-23	1847
Reglemen Hukum Acara Perdata ( <i>Reglement op de Rechtsvordering</i> ; S. 1847-52 jo. 1849-63)	1847
Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia ( <i>Reglement op het Notaris-ambt in Indonesie/Ordonansi 11 Januari 1860</i> ), S. 1860-3, mb. 1 Juli 1860 (TXVIII-25)	1860
Peraturan tentang <i>Credietverband</i> ( <i>Bepalingen Betreffende Het Credietverband</i> ), S. 1908-542	1908
Peraturan Pembebanan <i>Credietverband</i> di Indonesia ( <i>Reglement op het vestigen van credietverband in Indonesië</i> ), S. 1909-584	1909
Ordonansi Surat Laut dan Pas Kapal ( <i>Zeebrievenen Scheepspassenordonnantie</i> ) S. 1935-492 jo. 565, mb. 1 Desember 1935	1935
Peraturan Pendaftaran Kapal ( <i>Teboekstelling van Schepen</i> ; disingkat PDK/Ordonansi 4 Februari 1933), S. 1933-48 jo. S. 1938-2.), mb. 1 April 1938	1938
<i>Rechtsreglement Buitengewesten</i> (R.Bg.), Stb. No. 227 Tahun 1927	1941
Reglemen Indonesia yang Diperbarui (RIB/HIR), Stb. 44 Tahun 1941	1941
UU No. 1/1950 tentang Susunan, Kekuasaan dan Jalan Pengadilan Mahkamah Agung Indonesia	1950
Perda DIY No. 1/1955 tentang Perubahan Salinan Pertama (Grosse) <i>Credietverband</i>	1955
Peraturan Menteri Agraria No. 2 tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria	1960

UU No. 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria	1960
Peraturan Menteri Agraria No.15 tahun 1961 tentang Pembebanan dan Pendaftaran Hyphotheek dan Credietverband	1961
Peraturan Menteri Agraria No. 10/1961 tentang Penunjukan Pejabat yang dimaksudkan dalam Pasal 19 PP No. 10/1961 tentang Pendaftaran Tanah serta Hak dan Kewajibannya	1961
Peraturan Pemerintah No. 10/1961 tentang Pendaftaran Tanah	1961
UU No. 14/1970 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman	1970
Peraturan Pemerintah No. 28 tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik	1977
Undang-Undang No. 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun	1985
Undang-Undang No. 21 tahun 1992 tentang Pelayaran	1992
UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah	1996
Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah	1997
Peraturan Menteri Agraria No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah	1997
Peraturan Pemerintah No. 51 tahun 2002 tentang Perkapalan	2002
Qanun No. 17 tahun 2002 tentang Izin Usaha Perikanan	2002
Undang-Undang No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris	2004
Peraturan Daerah Provinsi Kalimantan Barat No. 9 tahun 2007 tentang Retribusi Angkutan Laut, Sungai, dan Penyeberangan dalam Wilayah Provinsi Kalimantan Barat	2007
Undang-Undang No. 17 tahun 2008 tentang Pelayaran	2008
Peraturan Menteri Kelautan dan Perikanan No. 12/Men/2009 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Kelautan dan Perikanan Nomor Per.05/MEN/2008 tentang Usaha Perikanan Tangkap	2009

Jenis peraturan yang beraneka ragam dan dibuat oleh berbagai tingkatan institusi—dari Kitab Undang-undang hingga Peraturan Daerah—menunjukkan luasnya pengaturan menyangkut *grosse akte*. Namun, banyaknya pengaturan tersebut tidak serta-merta menghasilkan kejelasan norma untuk diaplikasikan di lapangan. Rencana awal untuk memetakan peraturan berdasarkan hierarki peraturan dan institusi yang membuatnya, ternyata tidak memperjelas duduk perkara terkait, antara lain disebabkan perbedaan sistem hierarki peraturan dan perbedaan klasifikasi peraturan. Oleh karena itu, dalam perkembangan pelaksanaan penelitian ini dicoba

metode dengan pendekatan yang lebih kualitatif, yaitu dengan menelusuri setiap topik atau klasifikasi dari peraturan-peraturan yang berhasil ditemukan.

### **b. Penjelasan Menurut Klasifikasi Peraturan**

Untuk mempermudah verifikasi terhadap masing-masing peraturan, ke-31 peraturan yang berhasil ditemukan, awalnya dibagi ke dalam enam klasifikasi, yaitu terkait (1) eksekusi, (2) hak tanggungan, (3) hipotek, (4) kapal, (5) notaris, dan (6) tanah. Beberapa peraturan diidentifikasi memiliki keterkaitan dengan peraturan lain, baik sebagai peraturan delegasi, aturan khusus, maupun bentuk kaitan secara substansi lainnya. Berdasarkan temuan tersebut, pada tahap penulisan disusun klasifikasi yang lebih sistematis dengan memetakan ruang lingkup *grosse akte*, yaitu (1) hipotek; (2) ikatan kredit (*credietverband*); (3) hak tanggungan; (4) hipotek atas kapal; (5) surat utang yang dibuat di hadapan notaris, baru diikuti pembahasan mengenai (6) eksekusi dari *grosse akte* itu sendiri.

#### *1) Peraturan Terkait Hipotek*

Menurut KUH Perdata, hipotek adalah “hak kebendaan atas barang tak bergerak yang dijadikan jaminan dalam pelunasan suatu perikatan”.<sup>90</sup> Sebagai suatu hak kebendaan, hipotek akan tetap membebani barang-barang yang dijadikan jaminan, “meskipun barang-barang tersebut berpindah tangan kepada siapa pun”.<sup>91</sup> Hipotek baru dapat hapus apabila perikatan pokoknya hapus, dilepaskan oleh kreditur, atau karena pengadilan telah menentukan urutan tingkat pembayaran (dalam hal debitur bersangkutan memiliki lebih dari satu tagihan).<sup>92</sup> Adanya sifat mengikuti barang/benda yang dijaminan berhubungan pula dengan ketentuan bahwa hak yang lahir merupakan “jaminan dalam pelunasan suatu perikatan”, atau dengan kata lain, hipotek adalah instrumen tak terpisahkan dari perikatan (perjanjian) pokok tertentu.<sup>93</sup> Selain itu, sebagai suatu instrumen jaminan, piutang yang dijamin dengan hipotek juga memiliki sifat didahulukan.<sup>94</sup>

Karena adanya sifat-sifat khusus tersebut, hipotek tunduk pula pada aturan-aturan tertentu. Pertama, hipotek pada prinsipnya hanya dapat dibebankan atas barang tak bergerak dan barang itu sudah ada.<sup>95</sup> Kedua, hipotek hanya

90 Pasal 1162 KUH Perdata.

91 Pasal 1163 KUH Perdata.

92 Pasal 1209 KUH Perdata.

93 Pasal 1162 KUH Perdata.

94 Pasal 1133, dst. KUH Perdata.

95 Pasal 1164 KUH Perdata (sehubungan dengan hak-hak yang pada intinya berhubungan dengan tanah), serta Pasal 314 KUH Dagang (menyangkut kapal yang dapat dibukukan). Lihat juga ketentuan Pasal 1175 KUH Perdata.

dapat diberikan dengan akte otentik, kecuali undang-undang dengan tegas menentukan lain.<sup>96</sup> Terakhir, ikatan hipotek harus didaftarkan, dengan akibat hilangnya kekuatan hipotek apabila pendaftaran tidak dilakukan.<sup>97</sup>

Lalu, apa yang harus dicantumkan dalam suatu akte hipotek? KUH Perdata menentukan bahwa suatu akte hipotek harus memuat “penjelasan khusus mengenai barang yang dibebani dan sifat serta letak barang itu”.<sup>98</sup> Selain itu, dalam suatu akte hipotek juga harus dicantumkan jumlah uang yang pasti dan ditentukan sebelumnya, atau setidaknya-tidaknya jumlah harga taksiran maksimal tertentu, berdasarkan kesepakatan para pihak.<sup>99</sup> Pada intinya, hipotek harus meliputi suatu objek jaminan yang pasti dan suatu jumlah utang yang pasti pula.

Kemudian, yang dimaksud dengan akte otentik adalah “akte yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akte itu dibuat”.<sup>100</sup> Akte otentik pada dasarnya (kecuali ditentukan lain) dibuat di hadapan notaris yang dimaksudkan sebagai “tulisan otentik [yang] menjamin hari dan tanggalnya”, termasuk memastikan penyimpanan dokumen-dokumen terkait, serta pengeluaran atau penggunaan salinan-salinan dari akte tersebut.<sup>101</sup> Sehubungan dengan pembuatan akte hipotek, menurut ketentuan Peraturan Balik Nama (*Overschrijvingsordonnantie*), akte hipotek pada prinsipnya dibuat “dalam daerah tempat kedudukan *raad van justitie* (pengadilan negeri) [...] di hadapan seorang atau dua orang komisariss majeliss itu, dibantu oleh paniteranya [...]”.<sup>102</sup> Untuk daerah yang tidak memiliki pengadilan, dibuka kemungkinan pembuatan akte hipotek oleh kepala daerah bersangkutan.<sup>103</sup> Selain itu, diatur pula kewenangan Gubernur Jenderal untuk menunjuk petugas pembuat akte hipotek, termasuk menetapkan tempat pembuatan akte untuk wilayah-wilayah tertentu.<sup>104</sup>

96 Pasal 1171 KUH Perdata. Lihat juga Pasal 617 KUH Perdata yang mengatur batalnya akte pembebanan yang tidak dibuat dalam bentuk otentik.

97 Pasal 1179 KUH Perdata.

98 Pasal 1174 KUH Perdata.

99 Pasal 1176 KUH Perdata.

100 Pasal 1868 KUH Perdata.

101 Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia (Reglement op het Notaris-ambt in Indonesië; disingkat PjN/Ordonansi 11 Januari 1860), S. 1860-3, mb. 1 Juli 1860 (TXVIII-25).

102 Pasal 1 Peraturan Balik Nama (*Overschrijvingsordonnantie*; disingkat PBN), S. 1834-27, terakhir diubah S. 1933-48 jo. S.1938-2).

103 *Ibid.*

104 Pasal 1a PBN. Penggunaan kewenangan ini, misalnya dapat dilihat dalam ketentuan penunjukan hakim karesiden yang dibantu oleh paniteranya selaku pegawai pencatat balik nama (S. 1936-153), sehubungan dengan pelaksanaan Pasal 1 PBN dan Pasal 2 Peraturan Pendaftaran Kapal (*Teboekstelling van Schepen*; disingkat PDK/Ordonansi 4 Februari 1933, S. 1933-48 jo. S. 1938-2.), mb. 1 April 1938).

Pada masa Indonesia modern, setelah berlakunya UU Pokok Agraria No. 5/1960, ditentukan bahwa akte hipotek “dibuat oleh” dan “di hadapan” Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT).<sup>105</sup> Kewenangan ini sebenarnya tidak “ditentukan undang-undang”, tetapi hanya ketentuan yang diatur dalam peraturan pemerintah (PP No. 10/1961), serta didelegasikan untuk diatur dalam peraturan menteri (Permen Agraria No. 10/1961). Baru pada tahun 1996, kewenangan PPAT tersebut diatur dalam undang-undang.<sup>106</sup>

Sebagaimana sudah disinggung sebelumnya, agar suatu ikatan hipotek mempunyai kekuatan hukum, ikatan tersebut harus didaftarkan dalam daftar-daftar umum. Hal ini bertujuan untuk mengumumkan adanya ikatan hipotek terkait. Sesuai dengan KUH Perdata, pengumuman atau pendaftaran dilakukan “dengan memindahkan salinan otentik yang lengkap dari akte tersebut [...] ke kantor penyimpanan hipotek di lingkungan tempat barang tak bergerak yang harus diserahkan itu berada, dan dengan mendaftarkan salinan ini dalam daftar yang telah ditentukan”.<sup>107</sup> Pada prinsipnya, kreditur atau pihak ketiga yang mendaftarkan, wajib menyerahkan salinan otentik akte hipotek yang hendak didaftarkan, beserta dua akte ikhtisarnya. Juru simpan hipotek akan menyimpan salinan otentik beserta salah satu akte ikhtisarnya, serta mengembalikan akte ikhtisar kedua yang telah dicantumi tanggal penyerahan pendaftaran.<sup>108</sup> Menurut ketentuan KUH Perdata dan Peraturan Balik Nama (*Overschrijvingsordonnantie*), sebagaimana pembuatan hipotek yang harus dilakukan di hadapan pejabat *raad van justitie*, pendaftaran/penyimpanan juga diselenggarakan oleh “[k]etua *raad van justitie* [yang] ditugaskan untuk melakukan pengawasan atas protokol akte tentang hak milik mutlak dan hipotek, yang dipegang dan disimpan oleh panitera pada pengadilan ini”.<sup>109</sup> Minuta-minuta akte hipotek dibukukan, dengan cara disatukan (dijahit) menjadi satu berkas, dan disimpan oleh panitera pada *raad van justitie*, atau oleh kepala daerah (apabila penyimpanan akte hipotek

105 Pasal 19 Peraturan Pemerintah (PP) No. 10/1961 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 3 Peraturan Menteri (Permen) Agraria No. 15/1961 tentang Pembebanan dan Pendaftaran *Hypotheek* dan *Credietverband* jo. Permen Agraria No. 10/1961 tentang Pendaftaran Tanah serta Hak dan Kewajibannya. Lihat juga Pasal 44 PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mencabut PP No. 10/1961 dan mengatur (kembali) kewenangan PPAT dari sisi pendaftarannya. PP No. 24/1997 yang juga mengatur sanksi bagi PPAT itu, antara lain dibuat karena “dalam praktik tidak selalu berkas yang bersangkutan [akte tanah yang dibuat PPAT beserta dokumen-dokumen terkait, red.] sampai kepada Kantor Pertanahan” (Penjelasan Umum PP No. 24/1997).

106 Lihat Pasal 10 ayat (2) UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan.

107 Pasal 620 KUH Perdata.

108 Rincian proses pendaftaran beserta syarat formalnya dapat dilihat lebih lanjut dalam Pasal 1186 dan 1187 KUH Perdata.

109 Pasal 42 PBN. Lihat juga Pasal 1221 KUH Perdata.

di daerah tersebut tidak dilakukan pada *raad van justitie*).<sup>110</sup> Aturan mengenai pendaftaran hipotek yang diterbitkan kemudian, mengatur bahwa pendaftaran dilakukan pada Kantor Pendaftaran Tanah.<sup>111</sup>

Sehubungan dengan kewenangan pemegang hipotek untuk mengeksekusi, diatur pula bahwa pemegang hipotek pertama dapat mensyaratkan (memperjanjikan) kewenangan untuk melakukan *parate executie*.<sup>112</sup> Yang dimaksud dengan *parate executie* adalah kewenangan pemegang hipotek untuk menjual di depan umum (melelang) persil (benda) yang dibebani hipotek, untuk mendapatkan pelunasan piutangnya, apabila utang pokok tidak dilunasi sebagaimana mestinya, atau bila bunga yang terutang tidak dibayar.<sup>113</sup> Dengan kata lain, pemegang hipotek dapat mengambil tindakan eksekusi langsung, tanpa melalui gugatan di pengadilan. Kewenangan pemegang hipotek tersebut pada dasarnya juga mengikat pihak ketiga yang mungkin menguasai barang yang dibebani hipotek. Dalam hal ini, pemegang hipotek juga berwenang untuk menyita barang bersangkutan dari pihak ketiga yang menguasainya.<sup>114</sup> Selain kewenangan eksekusi melalui lembaga *parate executie* yang eksklusif diperuntukkan bagi pemegang hipotek pertama, terdapat pula alternatif eksekusi lain bagi pemegang hipotek secara umum, yaitu eksekusi dengan menggunakan *grosse akte* hipotek.<sup>115</sup> *Grosse akte* hipotek seperti ini pada dasarnya dapat diberikan oleh *raad van justitie* sebagai penyimpan minuta akte terkait kepada pihak yang berkepentingan.<sup>116</sup> Tata cara eksekusi dengan menggunakan *grosse akte* ini akan dibahas lebih lanjut pada bagian tentang eksekusi *grosse akte*.

## 2) Peraturan Terkait Ikatan Kredit (*Credietverband*)

Penjelasan paling mendasar mengenai konstruksi hukum ikatan kredit (*credietverband*) adalah adanya dualisme hukum tanah pada masa kolonial:

110 Pasal 25 PBN. Yang dimaksud dengan “minuta” adalah surat asli sah dari akte-akte yang didaftarkan.

111 Lihat Permen Agraria No. 15/1961 tentang Pembebanan dan Pendaftaran *Hypotheek* dan *Credietverband*.

112 Pasal 1178 KUH Perdata.

113 Pasal 1178 jo. 1211 KUH Perdata. Pengertian *parate executie* di sini dimaksudkan secara khusus untuk menyebut kewenangan eksklusif pemegang hipotek pertama menurut Pasal 1178, untuk membedakannya dengan mekanisme eksekusi menurut Pasal 224 HIR. Pendapat ini akan digunakan konsisten dalam pembahasan pada bagian-bagian selanjutnya meskipun eksekusi dengan menggunakan *grosse akte* sendiri bisa juga dianggap sebagai *parate executie* karena merupakan bentuk eksekusi yang juga dapat dilakukan tanpa didahului oleh vonis pengadilan. Permasalahan ini akan dibahas lebih lanjut dalam bagian tentang eksekusi *grosse akte*.

114 Pasal 1199 KUH Perdata.

115 Lihat Pasal 224 HIR/258 RBG dan Pasal 440 Rv.

116 Pasal 23 PBN.

ada tanah yang tunduk pada hukum Eropa dan ada tanah yang tunduk pada hukum adat.<sup>117</sup> Dualisme tersebut pada prinsipnya memisahkan aturan yang mengikat suatu tanah, terlepas dari status golongan pemilik tanah tersebut (yang ketika itu juga menentukan keberlakuan hukum-hukum tertentu).<sup>118</sup> Pembedaan hukum yang berlaku atas tanah tersebut, menurut Prof. Supomo, dimaksudkan untuk “*memperlindungi orang Indonesia jang keekonomiannya lebih lemah terhadap golongan rakjat lainnja jang keekonomiannya lebih kuat, djadi untuk menghindarkan hilangnya hak milik orang Indonesia*”.<sup>119</sup> Terlepas dari tujuan tersebut, dengan adanya dualisme hukum yang dapat berlaku atas suatu tanah, dengan sendirinya instrumen hukum yang berhubungan dengan hak atas tanah, termasuk instrumen hipotek juga berlaku terbatas. Hipotek hanya berlaku untuk tanah yang tunduk pada hukum Eropa, sedangkan tanah yang tunduk pada hukum adat pada prinsipnya tidak dapat dijamin, sampai kemudian pada tahun 1910 lahir Peraturan tentang *Credietverband* (*Bepalingen Betreffende Het Credietverband, KB. van 6 Juli 1908 No. 50, S. 1908-542 jo. 1909-586*) yang membuka kemungkinan ikatan kredit atas tanah adat.<sup>120</sup>

Perbandingan antara hipotek dengan ikatan kredit, sehubungan dengan pembuatan akte, pendaftaran, dan eksekusinya, dapat diuraikan sebagai berikut.

#### 1) Pembuatan Akte

Jika pembebanan hipotek pada prinsipnya dilakukan dengan akte otentik yang dibuat di hadapan *raad van justitie* atau pejabat yang ditunjuk oleh Gubernur Jenderal, ikatan kredit dibuat dengan akte otentik di hadapan kepala daerah setempat atau pejabat lain yang ditunjuk oleh kepala pemerintahan di daerah tersebut.<sup>121</sup>

117 Salah satu penjelasan singkat mengenai hal ini dapat dilihat dalam Prof. Dr. R. Supomo, “Sistem Hukum di Indonesia (Sebelum Perang Dunia II)”, Djakarta: Noordhoff-Kolff N.V., 1957, Tjetakan Ketiga, hlm. 105-106. Lihat juga Peraturan Larangan Pengalihan Hak Atas Tanah (dari orang Indonesia kepada bukan-orang-Indonesia), S. 1875-179.

118 *Ibid.*

119 *Ibid.*

120 Karena keterbatasan ruang dan waktu pembahasan, tinjauan lebih mendalam mengenai ikatan kredit ini secara khusus, termasuk latar belakang lahirnya ikatan kredit, berikut perbedaan tanah adat dan tanah yang tunduk pada hukum Eropa, akan lebih tepat dilakukan pada kesempatan lain. Namun sebagai bahan pengetahuan awal, perlu diperhatikan sifat ikatan kredit yang terbatas, yaitu adanya larangan menjual atau membebani tanah dengan ikatan kredit lain (Pasal 13 Peraturan tentang *Credietverband* (S. 1908–542)), serta kredit hanya dapat diberikan oleh lembaga-lembaga pemberi kredit yang ditentukan oleh Gubernur Jenderal (Pasal 38 Peraturan tentang *Credietverband* (S. 1908–542 sebagaimana diubah S. 1937–190)).

121 Pasal 15 Peraturan tentang *Credietverband* (S. 1908–542). Ketentuan lebih rinci mengenai (tata cara) pembebanan *credietverband* ini diatur dalam Peraturan Pembebanan *Credietverband* di Indonesia (S. 1909–584).

## 2) Pendaftaran Akte

Prinsip yang digunakan dalam pendaftaran sebenarnya sama, yaitu pendaftaran akte diselenggarakan oleh pihak yang membuat akte tersebut, termasuk sebagai pihak yang bertanggung jawab atas penyimpanan minuta-minuta akte, serta penerbitan *grosse* dari akte tersebut.<sup>122</sup> *Grosse* akte diberikan kepada kreditur dengan irah-irah "In naam der Koningin" (Atas Nama Ratu).<sup>123</sup>

## 3) Eksekusi

Berbeda dengan eksekusi hipotek yang mengenal mekanisme eksekusi penjualan langsung oleh pemegang hak hipotek pertama yang memperjanjikkannya,<sup>124</sup> untuk eksekusi tanah yang dijamin dalam suatu ikatan kredit hanya dikenal mekanisme eksekusi dengan menggunakan *grosse* akte.<sup>125</sup> Apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar utang pokok atau bunga, dapat dilakukan eksekusi atas benda yang diikat dengan cara sebagaimana (eksekusi atas) *grosse* surat-surat utang (yang dibuat di hadapan) notaris.<sup>126</sup> Tata cara eksekusi dengan menggunakan *grosse* akte ini akan dibahas lebih lanjut pada bagian tentang eksekusi *grosse* akte.

## 3) Peraturan Terkait Hak Tanggungan (Hipotek atas Tanah)

Instrumen hak tanggungan, meski baru diatur dalam peraturan perundang-undangan pada tahun 1996 (UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah), sebenarnya sudah mulai disebutkan sejak tahun 1960, yaitu dalam UU Pokok Agraria No. 5/1960 "[...] yang akan mengganti hukum yang berlaku sekarang ini, yang tidak lagi bersifat dualisme, yang sederhana dan yang menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia".<sup>127</sup> Karena bertujuan untuk menyatukan dualisme hukum yang mengatur masalah tanah, dengan sendirinya peraturan tersebut juga berakibat pada perubahan ketentuan-ketentuan menyangkut hak-hak atas tanah, termasuk mengenai pembebanan hak atas tanah (yang sebelumnya dikenal sebagai hipotek dan *credietverband*). Kedua instrumen jaminan/pembebanan

---

122 *Ibid.*

123 *Ibid.*

124 Pasal 1178 KUH Perdata.

125 Pasal 19 Peraturan tentang *Credietverband* (S. 1908–542).

126 *Ibid.*

127 Paragraf I Penjelasan UU Pokok Agraria No. 5/1960. Lihat juga Pasal 25, 33, 39, dan 51 UU Pokok Agraria No. 5/1960.

hak atas tanah yang sudah ada, disatukan ke dalam satu instrumen hukum baru yang disebut hak tanggungan.<sup>128</sup>

Sebelum berlakunya peraturan tersendiri yang mengatur tentang hak tanggungan pada tahun 1996, sebenarnya telah ada beberapa peraturan yang berhubungan dengan hak jaminan/pembebanan tanah. Pertama adalah PP No. 28/1977 tentang Perwakafan Tanah Milik yang mengatur bahwa tanah yang mengandung pembebanan seperti hipotek dan *credietverband*, tidak dapat diwakafkan.<sup>129</sup> Kedua adalah UU No. 16/1985 tentang Rumah Susun yang menentukan bahwa hak milik atas satuan rumah susun dapat dijadikan jaminan hipotek, apabila tanahnya adalah tanah hak milik atau hak guna bangunan.<sup>130</sup> Untuk tanah hak pakai atas tanah negara, hanya dibuka kemungkinan untuk membebaninya dengan fiducia. Sejak saat itu pula, mulai ada perubahan tentang konsep hipotek, antara lain penggunaan sertifikat hipotek sebagai pengganti grosse akte hipotek yang mempunyai kekuatan eksekutorial.<sup>131</sup> Untuk lebih jelasnya, akan dibahas lebih lanjut dalam pembahasan UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan di bawah ini karena perubahan konsep dari hipotek ke hak tanggungan akan terlihat jelas dalam peraturan perundang-undangan tersebut.

Menurut UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan, yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah “hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah [...], berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain;”<sup>132</sup> Pada prinsipnya, pengertian hak tanggungan ini dapat disetarakan dengan hak hipotek (untuk hak atas tanah), yaitu jaminan pelunasan utang tertentu yang dibebankan atas hak atas tanah dan memberikan piutang/tagihan pemegang hak tersebut kedudukan yang diutamakan. Dalam hal hak tanggungan, barang/objek yang dapat dijamin adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna

128 Lihat Pasal 57 UU Pokok Agraria No. 5/1960 dan Pasal 29 UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan. Disebutkan bahwa: “[s]elama Undang-undang mengenai hak tanggungan tersebut dalam Pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai *hypotheek* tersebut dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia dan *Credietverband* tersebut dalam Staatsblad. 1908 No. 542 sebagai yang telah diubah dengan Staatsblad 1937 No. 190.” Dari bunyi Pasal 57 tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa adanya hak tanggungan memang dimaksudkan untuk menggantikan hipotek (atas tanah) dan ikatan kredit (*credietverband*). Meskipun dalam kenyataannya, pengaturan mengenai hak tanggungan itu sendiri (UU No. 4/1996) baru diundangkan puluhan tahun kemudian.

129 Pasal 4 PP No. 28/1977 tentang Perwakafan Tanah Hak Milik.

130 Pasal 13 UU No. 16/1985 tentang Rumah Susun. Lihat juga Pasal 51 UU Pokok Agraria No. 5/1960.

131 Pasal 14 UU No. 16/1985 tentang Rumah Susun.

132 Pasal 1 ayat 1 UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan.

bangunan, dan hak pakai yang wajib didaftar dan dapat dipindahtangankan.<sup>133</sup> Sebagaimana pula halnya hipotek, haktanggungan bersifat “mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun objek tersebut berada”.<sup>134</sup> Karena berhubungan dengan pelunasan utang tertentu dan terikat pada objek tertentu pula, hak tersebut pun baru hapus setelah hapusnya utang yang diberikan jaminan, dilepaskannya hak tersebut oleh pemegang hak tanggungan, ditetapkannya peringkat pembayaran yang dapat ditagihkan pada jaminan tersebut oleh pengadilan, serta apabila hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut hapus.<sup>135</sup>

Untuk melakukan pemberian hak tanggungan (pembebanan hak atas tanah), sebagaimana hipotek, harus dipenuhi pula beberapa prasyarat tertentu. Pertama, pemberian dilakukan dengan membuat perjanjian yang pada intinya menyebutkan pemberian hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu.<sup>136</sup> Selain itu, akte hak tanggungan juga harus mencantumkan identitas para pihak, domisili para pihak, penunjukan secara jelas utang yang dijamin, nilai tanggungan, serta penyebutan objek hak tanggungan secara jelas.<sup>137</sup> Di samping substansi-substansi yang wajib dicantumkan dalam akte tersebut, para pihak juga boleh mencantumkan beberapa perjanjian tambahan tertentu.<sup>138</sup> Kedua, pemberian tersebut harus dituangkan dalam akte PPAT (Pejabat Pembuat Akte Tanah).<sup>139</sup> Pemberian akte dilakukan dengan membuat dua lembar asli akte tersebut, satu lembar disimpan oleh PPAT, sedangkan satu lembar yang lain disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk pendaftaran.<sup>140</sup> Ketiga, pemberian hak tanggungan juga wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.<sup>141</sup> Karena menurut UU No. 4/1996 hak tanggungan lahir pada tanggal yang tercantum pada tanggal buku tanah hak tanggungan tersebut,<sup>142</sup> tidak dilakukannya pendaftaran akan berakibat pada tidak pernah adanya hak tersebut.<sup>143</sup>

133 Pasal 4 UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan.

134 Pasal 7 UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan.

135 Pasal 18 ayat (1) UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan.

136 Pasal 10 UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan.

137 Pasal 11 ayat (1) UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan.

138 Lihat Pasal 11 ayat (2) UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan.

139 Pasal 10 ayat (2) UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan. Lihat juga Pasal 44 PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah. Mengenai kewenangan PPAT ini juga sudah dibahas pada bagian sebelumnya (peraturan terkait hipotek) yang sudah mulai diatur sejak berlakunya UU Pokok Agraria No. 5/1960.

140 Pasal 21 PP No. 37/1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akte Tanah. Lihat juga Pasal 44 PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah.

141 Pasal 13 ayat (1) UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan.

142 Pasal 13 ayat (5) UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan.

143 Bedanya dengan ketentuan sebelumnya mengenai hipotek: tidak dilakukannya pendaftaran hanya akan berakibat pada ketiadaan kekuatan hukum ikatan hipotek saja, namun pada prinsipnya hipotek itu sendiri telah ada (diberikan) dengan dibuatnya akte hipotek otentik (Pasal 1179 jo. 1171 KUH Perdata).

Pendaftaran akte hak tanggungan, seperti sudah disebutkan sebelumnya, dilakukan oleh Kantor Pertanahan. Hal ini berbeda dengan konsep pendaftaran yang berlaku di masa kolonial, di mana penyimpanan hipotek (termasuk hipotek hak atas tanah) dilakukan pada pengadilan (*raad van justitie*). Pendaftaran wajib dilakukan dalam waktu tujuh hari setelah penandatanganan melalui pengiriman akte oleh PPAT bersangkutan.<sup>144</sup> Kepala Kantor Pertanahan berwenang untuk memeriksa syarat dan kelengkapan pendaftaran akte tersebut.<sup>145</sup> Apabila telah memenuhi persyaratan, Kantor Pertanahan akan menerbitkan buku tanah hak tanggungan yang juga berlaku sebagai tanda bukti hak tanggungan, serta mencatatkan hak tanggungan pada buku tanah terkait.<sup>146</sup> Sertifikat hak tanggungan akan diberikan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dan “mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah”.<sup>147</sup> Sertifikat hak atas tanah (yang dibebani hak tanggungan) pada dasarnya akan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah dan sertifikat hak tanggungan diberikan kepada pemegang hak tanggungan.<sup>148</sup>

Sehubungan dengan kewenangan pemegang hak tanggungan untuk mengeksekusi, terdapat perbedaan yang cukup menonjol dengan kewenangan pemegang hipotek. Yang menarik untuk digarisbawahi, berbeda dengan konsep eksekusi hipotek, dalam hal eksekusi hak tanggungan pembuat undang-undang tidak memisahkan konsep *parate executie* pemegang hipotek pertama (Pasal 1178 KUH Perdata) dengan konsep eksekusi menggunakan *grosse akte* (Pasal 224 HIR). Pembuat undang-undang menyatakan bahwa: “[...] 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 Reglemen Indonesia yang Diperbarui [...]”.<sup>149</sup> Di mata pembuat undang-undang tidak terdapat perbedaan antara kedua instrumen eksekusi tersebut. Lembaga *parate executie* dalam arti kewenangan eksklusif pemegang hipotek pertama, dipandang sama dengan eksekusi menggunakan *grosse akte*.

144 Pasal 13 ayat (2) jo. Pasal 14 ayat (1) UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan.

145 Pasal 45 PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah.

146 Pasal 13 ayat (3) UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan.

147 Pasal 14 ayat (2) dan (3) UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan.

148 Pasal 14 ayat (4) dan (5) UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan.

149 Angka 9 Penjelasan Umum UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan.

Perubahan yang juga tak kalah penting, konsep eksekusi menggunakan *grosse akte* sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR pun sebenarnya mengalami perubahan karena “[s]ehubungan dengan itu [menjamin pelaksanaan eksekusi, red.] pada sertifikat Hak Tanggungan [...], dibubuhkan irah-irah [...] untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap”.<sup>150</sup> *Grosse* (surat) akte hipotek yang dijadikan dasar eksekusi menurut Pasal 224 HIR, telah digantikan fungsinya dengan sertifikat hak tanggungan. Pembuat undang-undang menegaskan perubahan ini dengan mengatakan bahwa: “[...] *sertifikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti grosse acte Hypotheek*, yang untuk eksekusi *hypotheek* atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal kedua Reglemen di atas [Pasal 224 HIR dan Pasal 258 Rbg, red.]”.<sup>151</sup> Sebagai konsekuensi pendapat ini, semua hak tanggungan yang lahir setelah hak tersebut didaftarkan dan sebagai tanda bukti Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan, selalu “mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah”.<sup>152</sup>

Uniknya, sekalipun dimaksudkan sebagai suatu instrumen yang sama, lembaga *parate executie* ternyata masih tetap diatur terpisah.<sup>153</sup> Bahkan, dalam salah satu pasalnya, kedua instrumen tersebut jelas dipisahkan meskipun pada akhirnya prosedur pelaksanaan eksekusinya sama, yaitu “melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya”.<sup>154</sup> Tidak cukup jelas, apakah dalam hal ini tata caranya adalah dengan penjualan secara langsung (*parate executie*), atau harus didahului dengan sita eksekusi (berdasarkan *grosse akte* yang mempunyai kekuatan eksekutorial). Namun, kerumitan ini diselesaikan oleh salah satu pasal aturan peralihan yang mengatur bahwa “[s]elama belum ada peraturan

---

150 *Ibid.*

151 *Ibid.*

152 Lihat Pasal 13 dan Pasal 14 UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan.

153 Lihat Pasal 6 UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan sebagaimana Pasal 1178 KUH Perdata, memberikan kewenangan kepada pemegang hipotek pertama untuk menjual objek jaminan melalui pelelangan umum apabila debitur tidak memenuhi kewajiban sebagaimana mestinya.

154 Lihat Pasal 20 UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan. Di sana disebutkan bahwa apabila debitur cidera janji, berdasarkan hak pemegang hak tanggungan pertama (Pasal 6/*parate executie*) atau berdasarkan titel eksekutorial dalam sertifikat (Pasal 14/*grosse akte*) objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum.

perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.” Karena sampai saat ini belum ada aturan khusus yang mengatur eksekusi hak tanggungan, dua prosedur eksekusi yang berbeda menurut ketentuan sebelumnya, baik *parate executie* yang khusus diperuntukkan bagi pemegang hak tanggungan pertama (Pasal 6 UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan jo. Pasal 1178 KUH Perdata), maupun eksekusi dengan menggunakan grosse akte (Pasal 14 UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan jo. Pasal 224 HIR/258 Rbg), tetap berlaku sehubungan dengan eksekusi hak tanggungan. Bedanya, ketentuan yang tadinya berlaku untuk “grosse acte hypotheek” harus diganti berlaku untuk “sertifikat hak tanggungan”.

Khusus untuk instrumen eksekusi dengan menggunakan grosse akte ini, serta akibat hukumnya sehubungan dengan berlakunya UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan, akan dibahas lebih lanjut pada bagian tentang eksekusi grosse akte.

#### 4) Peraturan Terkait (Hipotek Atas Kapal

Dasar hukum hipotek atas kapal dapat ditemukan dalam Pasal 314 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD). Disebutkan bahwa hipotek dapat diadakan untuk jenis kapal-kapal tertentu, yaitu kapal-kapal (laut) yang dapat dibukukan (kapal-kapal Indonesia berukuran kotor paling sedikit 20 m<sup>3</sup>), kapal-kapal demikian yang masih dalam proses pembuatan, ataupun saham kapal-kapal jenis ini.<sup>155</sup> Peraturan ini pada masa pascakemerdekaan diatur kembali dalam UU No. 21/1992 dan (kemudian) dalam UU No. 17/2008, keduanya mengatur tentang masalah pelayaran. Lahirnya kedua undang-undang tersebut didasari pemikiran, antara lain, “penting dan strategisnya peranan pelayaran yang menguasai hajat hidup orang banyak, maka pelayaran dikuasai oleh negara yang pembinaannya dilakukan oleh Pemerintah”.<sup>156</sup> Artinya, ada usaha pemerintah untuk mengatur sektor yang dianggap memiliki nilai ekonomis

155 Pasal 314 KUHD. Lihat juga ketentuan Pasal 310 KUHD yang menegaskan bahwa ruang lingkup pengaturan kapal dalam bab ini hanya menyangkut kapal laut. Untuk pengertian “kapal Indonesia”, menurut Pasal 5 Peraturan/Ordonansi Surat Laut dan Pas Kapal (Zeebrievenen Scheepspassenordonnantie) S. 1935-492 jo. 565, mb. 1 Desember 1935, telah ditentukan dalam Pasal 2 Penetapan/Besluit Surat Laut dan Pas Kapal 1934 (Z. en S-besl. 1934), yaitu (a) dimiliki bangsa Indonesia atau (b) paling sedikit 2/3 bagian menjadi milik bangsa Indonesia dan selebihnya milik bangsa asing, sedangkan pemegang bukunya (*boekhouder*) bila itu diduduki oleh orang asing, harus bertempat tinggal di Indonesia.

156 Penjelasan Umum UU No. 21/1992 tentang Pelayaran. Kalimat serupa juga dicantumkan dalam Penjelasan Umum UU No. 17/2008 tentang Pelayaran dengan penekanan pada pengaturan sistem transportasi di Indonesia.

dan menyangkut kepentingan umum ini. Dalam UU No. 17/2008, pengaturan (kembali) hipotek atas kapal disebut khusus dalam penjelasan sebagai “upaya untuk meyakinkan kreditor bahwa kapal Indonesia dapat dijadikan agunan berdasarkan peraturan perundang-undangan sehingga diharapkan perusahaan angkutan laut nasional akan mudah memperoleh dana untuk pengembangan armadanya”.<sup>157</sup>

Beberapa ketentuan dalam UU No. 21/1992 dan UU No. 17/2008 merumuskan kembali peraturan-peraturan KUHD menyangkut pelayaran, tak terkecuali aturan mengenai hipotek kapal.<sup>158</sup> Sehubungan dengan hipotek kapal, sebagaimana diatur dalam KUHD, ditentukan pula bahwa hipotek hanya dapat diadakan atas kapal yang telah didaftar. Begitu pula dengan definisi kapal yang dapat dibukukan/didaftarkan, UU No. 21/1992 tentang Pelayaran mensyaratkan objek hipotek kapal adalah kapal dengan ukuran minimal 20 m<sup>3</sup> dan dimiliki oleh warga negara Indonesia atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.<sup>159</sup> Sedikit perbedaan dengan peraturan sebelumnya yang diatur dalam UU No. 17/2008 adalah prasyarat kapal yang dapat didaftarkan, yaitu berbobot minimum 7 GT (Gross Tonnage).<sup>160</sup>

Ketentuan-ketentuan hipotek kapal, pada prinsipnya mengikuti ketentuan umum hipotek dalam KUH Perdata (Pasal 1162, dst.). Ketentuan hipotek kapal ini semacam perluasan aturan KUH Perdata yang mendefinisikan hipotek sebagai “hak kebendaan atas *barang tak bergerak* [...]”, padahal kapal menurut KUH Perdata termasuk dalam definisi barang bergerak.<sup>161</sup> Dengan adanya ketentuan mengenai hipotek kapal dalam KUHD tersebut, hal yang menghubungkan objek hipotek tanah dengan objek hipotek kapal adalah sifat objeknya yang dapat dibukukan/didaftarkan. Karena mengikuti ketentuan umum hipotek, dengan sendirinya definisi, isi akte, maupun syarat dan tata cara pendaftaran hipotek atas kapal dilakukan sesuai dengan aturan-aturan dalam KUH Perdata.<sup>162</sup> Namun, terdapat beberapa ketentuan yang membuat hipotek kapal sedikit berbeda dengan hipotek menurut KUH Perdata.

157 Penjelasan Umum UU No. 17/2008 tentang Pelayaran.

158 Buku II KUHD mengatur tentang Hak-Hak dan Kewajiban-Kewajiban yang timbul dari Pelayaran.

159 Pasal 49 ayat (1) jo. Pasal 46 ayat (2) UU No. 21/1992 tentang Pelayaran.

160 Pasal 158 ayat (2) UU No. 17/2008 tentang Pelayaran.

161 Pasal 1162 KUH Perdata. Mengenai definisi barang tak bergerak lihat juga Pasal 506 dan Pasal 510 KUH Perdata.

162 Pasal 315c KUHD. Meskipun mengenal pendaftarannya sendiri, yaitu oleh pegawai pencatat balik nama kapal pada daftar induk pendaftaran kapal (Pasal 9 Peraturan Pendaftaran Kapal (Teboekstelling van Schepen; disingkat PDK/Ordonansi 4 Februari 1933, S. 1933-48 jo. S. 1938-2.), mb. 1 April 1938), pada prinsipnya isi akte hipotek juga harus mencantumkan secara jelas besarnya modal yang dipinjam atas kapal itu (Pasal 5 PDK).

Pertama, tentu saja, objek hipoteknya berbeda. KUH Perdata sama sekali tidak menyinggung mengenai hipotek kapal dan hanya mengatur mengenai barang tak bergerak, khususnya hak atas tanah, sementara objek hipotek kapal adalah kapal yang dapat dibukukan.<sup>163</sup> Kedua, pembebanan hipotek atas kapal “dilakukan dengan akte oleh para pihak yang berkepentingan di hadapan pegawai pencatat balik nama di tempat kapal didaftarkan”.<sup>164</sup> Sejalan dengan ketentuan ini, ketentuan KUH Perdata mengenai kewajiban pemberian hipotek dengan akte otentik (Pasal 1171 alinea pertama), tidak disebutkan dalam Pasal 315c KUHD. Namun, berdasarkan peraturan-peraturan pelaksanaannya, pemberian dan pendaftaran hipotek kapal tidak berbeda jauh dengan hipotek pada umumnya.

Akte hipotek kapal dibuat oleh para pihak di hadapan pegawai pencatat balik nama—yang ditunjuk oleh Gubernur Jenderal,<sup>165</sup> di tempat kapal didaftarkan. Dalam hal akte hipotek dibuat oleh kuasa pihak yang berkepentingan, pemberian kuasa (surat kuasa) terkait harus dinyatakan dalam suatu akte otentik.<sup>166</sup> Meskipun dapat ditunjuk oleh Gubernur Jenderal, yang dimaksud dengan pegawai pencatat balik nama dapat juga diartikan pegawai/pejabat pada *raad van justitie*<sup>167</sup> karena pendaftaran hipotek kapal dapat diselenggarakan pada *raad van justitie* oleh Ketua dengan dibantu paniteranya, atau tempat-tempat tertentu dengan pegawai-pegawai pencatat yang ditunjuk oleh Gubernur Jenderal.<sup>168</sup> Pendaftaran hipotek kapal, sebagaimana pendaftaran hipotek pada umumnya, pada prinsipnya berada di bawah pengawasan Ketua *raad van justitie*.<sup>169</sup>

Dalam perkembangannya kemudian, konsep di atas pada prinsipnya tetap digunakan dalam ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.<sup>170</sup>

163 Pasal 1164 KUH Perdata. Lihat juga Pasal 314 KUHD.

164 Pasal 24 PDK. Lihat juga Pasal 3 ayat (1) PDK.

165 Pasal 2 PDK. Tidak menutup kemungkinan pejabat pencatat balik nama adalah Ketua *raad van justitie* yang dibantu paniteranya.

166 Pasal 29 ayat (2) PDK.

167 Lihat juga Pasal 1 dan Pasal 1a PBN dan Pasal 2 ayat (2) PDK. Mengenai kewenangan dan mekanisme pemberian dan pendaftaran hipotek pada *raad van justitie* sudah dibahas sebelumnya pada bagian peraturan terkait hipotek.

168 Lihat Pasal 3, Pasal 7, dan Pasal 8 PDK.

169 Pasal 32 PDK.

170 Lihat Pasal 33 PP No. 51/2002 tentang Perkapalan sebagai peraturan pelaksana dari Pasal 49 UU No. 21/1992 tentang Pelayaran. Pada prinsipnya, konsep yang digunakan tetap sama meskipun untuk pengaturan lebih merinci, peraturan pendaftaran sebelumnya (PDK) dalam beberapa hal lebih baik. Dalam hal ini, misalnya, untuk pembebanan hipotek PP No. 51/2002 hanya mensyaratkan grosse akte pendaftaran dan perjanjian kredit. Pertanyaannya, apa yang kemudian harus diperiksa dan harus dinyatakan dalam akte oleh pejabat pendaftar? Penjelasan akan hal ini baru akan dapat ditemui dalam PDK. Menurut peraturan yang baru, ketentuan lebih lanjut mengenai pembebanan hipotek kapal ini akan diatur dengan Keputusan Menteri.

Produk perundang-undangan terakhir yang mengatur mengenai hal ini (UU No. 17/2008 tentang Pelayaran) menegaskan bahwa kapal yang telah didaftarkan dapat dibebani dengan hipotek.<sup>171</sup> Selain itu, praktis peraturan yang ada masih tetap mengukuhkan keberlakuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Kitab Undang-Undang Hukum Dagang menyangkut pembebanan hipotek atas kapal<sup>172</sup> meskipun ketentuan teknis pengaturan tata cara pembebanan hipotek sendiri masih akan didelegasikan ke peraturan pelaksana dalam bentuk peraturan menteri.<sup>173</sup> Menilik hubungannya dengan peraturan-peraturan sebelumnya mengenai pemberian dan pendaftaran hipotek atas kapal, hipotek atas kapal tetap harus dibuat di hadapan pejabat/pegawai pencatat balik nama dan pendaftaran hipotek diselenggarakan oleh pejabat/pegawai tersebut, dengan ketentuan pejabat/pegawai ini berada di bawah menteri yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang pelayaran.

Untuk eksekusi hipotek atas kapal, karena para prinsipnya tidak berbeda dengan ketentuan hipotek pada umumnya, eksekusi dapat dilakukan dengan mekanisme *parate executie* atau dengan menggunakan grosse akte sebagai titel eksekutorial. Mengenai *parate executie* telah disinggung pada bagian pembahasan hipotek terdahulu, sedangkan sehubungan dengan grosse akte akan dibahas lebih mendalam lagi pada bagian tentang eksekusi grosse akte. Grosse akte hipotek atas kapal seperti ini, pada masa kolonial dapat diminta pada Ketua *raad van justitie* (sebagai penanggung jawab penyimpanan akte tersebut) berdasarkan kepentingan-kepentingan tertentu sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata.<sup>174</sup> Menurut ketentuan peraturan-peraturan yang berlaku saat ini, untuk setiap akte hipotek yang dibuat akan diterbitkan satu grosse akte hipotek (oleh pejabat pendaftar dan pencatatan balik nama kapal) yang diberikan kepada penerima hipotek.<sup>175</sup> Ditegaskan pula bahwa grosse akte tersebut memiliki kekuatan eksekutorial.<sup>176</sup>

---

171 Pasal 60 UU No. 17/2008 tentang Pelayaran.

172 Lihat Pasal 33 ayat (5) PP No. 51/2002 tentang Perkapalan. UU No. 17/2008 tentang Pelayaran sendiri tidak membahas mengenai keberlakuan KUH Perdata dan KUHD menyangkut pembebanan hipotek atas kapal.

173 Lihat Pasal 64 UU No. 17/2008 tentang Pelayaran. Dalam undang-undang tersebut disebutkan juga bahwa permasalahan ini masuk ke dalam kewenangan “menteri yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang pelayaran” (Pasal 1 angka 64 UU No. 17/2008). Sebelumnya, Pasal 33 ayat (6) PP No. 51/2002 tentang Perkapalan menentukan bahwa pembebanan hipotek harus diatur dalam keputusan menteri, juga dengan pengertian bahwa hal ini masuk kewenangan menteri yang bertanggung jawab di bidang pelayaran (Pasal 1 angka 20 PP No. 51/2002 tentang Perkapalan).

174 Pasal 30 PDK.

175 Pasal 60 ayat (3) UU No. 17/2008 tentang Pelayaran.

176 Pasal 60 ayat (4) UU No. 17/2008 tentang Pelayaran.

##### 5) Peraturan Terkait Surat Utang yang Dibuat di Hadapan Notaris

Pada prinsipnya, peraturan terkait surat utang yang dibuat di hadapan notaris mengacu pada ketentuan Pasal 224 HIR. Namun, pengertian surat utang menurut Pasal 224 HIR ini, acapkali dibedakan dengan pengertian surat utang menurut Pasal 440 Rv.<sup>177</sup> Pengertian surat utang dalam Pasal 224 HIR yang berbunyi "*notariëele schuldbrieven binnen Indonesië verleden*" (surat-surat utang (yang dibuat di hadapan) notaris di Indonesia) pada prinsipnya diartikan hanya sebagai surat *pengakuan* utang, sedangkan Pasal 440 Rv yang menyebutkan "*notariëele akten inhoudende de verplichting tot voldoening eener geldsom binnen Indonesië verleden*" (akte-akte notaris yang berisi kewajiban pembayaran uang dalam jumlah tertentu yang dikeluarkan di Indonesia) diartikan memiliki cakupan lebih luas, yaitu menyangkut semua akte notaris yang melahirkan hubungan utang piutang. Secara teoretis, pembedaan ini dimaksudkan untuk menunjukkan ruang lingkup pengertian surat utang yang dapat dieksekusi dengan ketentuan Pasal 224 HIR, yaitu hanya surat *pengakuan* utang dari debitur (pengertian sempit), bukan semua surat utang yang dibuat di hadapan notaris di Indonesia, sepanjang mengandung kewajiban untuk melakukan pembayaran (pengertian luas). Meskipun demikian, arti "*notariëele schuldbrieven*" dan "*notariëele akten inhoudende de verplichting tot voldoening eener geldsom*" secara harfiah pada dasarnya tidaklah berbeda, yaitu akte otentik yang menunjukkan adanya hubungan utang piutang atau kewajiban untuk membayar. Perkembangan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia sendiri, pada akhirnya mengukuhkan bahwa pengertian surat utang yang memiliki kekuatan eksekutorial sesuai dengan Pasal 224 HIR adalah "akte pengakuan utang yang dibuat di hadapan Notaris" yang pada bagian kepala akte memuat frasa "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", serta pada bagian penutup akte memuat frasa "diberikan sebagai grosse pertama".<sup>178</sup>

Apa yang dimaksud dengan akte pengakuan utang ini? Pengertian akte pengakuan utang memang bisa ditafsirkan secara sempit, yaitu pengakuan utang sepihak oleh pihak debitur, atau bisa juga ditafsirkan secara luas, yaitu meliputi segala jenis akte yang menunjukkan adanya hubungan utang piutang atau kewajiban untuk membayar. Pengakuan utang sepihak oleh debitur pada prinsipnya merupakan "perikatan utang sepihak di bawah tangan" yang berisi kesediaan "membayar sejumlah uang tunai atau memberikan barang yang

177 Untuk mengetahui duduk persoalan ini lebih jelas lagi, dapat dilihat bagian penelitian literatur.

178 Pasal 55 UU No. 30/2004 tentang Jabatan Notaris. Bandingkan dengan Pasal 41 PJN yang mengatur materi serupa.

dapat dinilai dengan suatu harga tertentu”.<sup>179</sup> Syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah surat ini “harus ditulis seluruhnya dengan tangan si penanda tangan sendiri”, setidaknya berupa “suatu tanda setuju yang menyebutkan jumlah uang atau banyaknya barang yang terutang”.<sup>180</sup> Akte seperti ini dapat dijadikan sebagai bukti penuntutan suatu hak karena dianggap sebagai “tanda alas hak yang asli, asal dari akte itu cukup jelas isi alas hak tersebut”.<sup>181</sup> Apabila dibuat di hadapan notaris (dalam bentuk akte otentik), pembuktian atas hak yang dituntut akan berlaku mutlak (sempurna) karena pada prinsipnya “bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akte otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya”, dengan syarat apa yang termuat di dalamnya (sebagai hak yang dituntut) mempunyai hubungan langsung dengan pokok isi akte tersebut—selain syarat penyebutan jumlah uang atau barang yang terutang tertentu.<sup>182</sup>

Sebagaimana telah disebutkan sebelumnya, “akte pengakuan utang” atau “surat pengakuan utang” dapat juga ditafsirkan secara luas, dalam arti bukan hanya pengakuan utang sepihak, namun juga meliputi segala akte otentik yang menunjukkan adanya hubungan utang piutang atau kewajiban untuk membayar.<sup>183</sup> Ketentuan peraturan yang berlaku tidak menutup kemungkinan pembuatan akte otentik “mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan”.<sup>184</sup> Dalam hal ini dapat dibayangkan, misalnya, perjanjian jual beli atau sewa menyewa yang dituangkan dalam suatu akte otentik. Namun, sehubungan dengan fungsi akte otentik itu sendiri nantinya sebagai “suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya”, haruslah ditegaskan pula dalam akte yang demikian suatu jumlah uang yang jelas atau barang tertentu yang pasti.<sup>185</sup>

Berbeda dengan kriteria pertama yang disebutkan dalam Pasal 224 HIR, yaitu “surat hipotek”, kuasa mutlak untuk melakukan penjualan langsung yang dimiliki oleh pemegang hipotek pertama (Pasal 1178 KUH Perdata/Pasal 6 UU

179 Pasal 1878 KUH Perdata.

180 *Ibid.*

181 Pasal 1891 KUH Perdata.

182 Pasal 1870 jo. 1871 KUH Perdata.

183 Lihat Pasal 224 HIR dan Pasal 440 Rv.

184 Lihat Pasal 15 ayat (1) UU No. 30/2004 tentang Jabatan Notaris yang isinya pada dasarnya sama dengan Pasal 1 PJN, yaitu mengenai kewenangan pembuatan akte otentik oleh notaris.

185 Lihat juga penjelasan sebelumnya.

No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan) tidak berlaku untuk kriteria kedua, yaitu “surat utang yang dibuat di hadapan notaris”. Sehubungan dengan kriteria kedua ini, ditegaskan oleh peraturan yang berlaku bahwa “[g]rosse akte pengakuan utang [pertama, red.] yang dibuat di hadapan Notaris adalah Salinan Akte yang mempunyai kekuatan eksekutorial”. Mekanisme eksekusi grosse akte ini akan dilakukan sesuai dengan ketentuan Pasal 224 HIR yang akan dibahas lebih lanjut pada bagian tentang eksekusi grosse akte di bawah ini.

6) *Peraturan yang Mengatur tentang Eksekusi Grosse Akte* (3 halaman)

Sebelum membahas mengenai mekanisme eksekusi, perlu diperjelas dulu bahwa dasar dari eksekusi adalah grosse akte hipotek/sertifikat hak tanggungan/ grosse akte pengakuan utang, sebagaimana sudah dibahas pada bagian-bagian sebelumnya.

Penjelasan umum tentang pengertian grosse dapat ditemui dalam Pasal 1889 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “salinan pertama (gross) memberikan bukti yang sama dengan akte asli; demikian pula halnya salinan yang dibuat atas perintah Hakim di hadapan kedua belah pihak atau setelah kedua pihak ini dipanggil secara sah sebagaimana juga salinan yang dibuat di hadapan kedua belah pihak dengan persetujuan mereka”. Jadi, grosse akte berarti *salinan pertama dari suatu akte yang dapat memberikan bukti yang sama dengan akte aslinya*. Dalam hal ini, hal-hal yang dinyatakan dalam suatu grosse, dapat dijamin keaslian isinya apabila diterbitkan oleh pejabat yang berwenang untuk itu.

Sehubungan dengan Pasal 224 HIR, ditegaskan lagi dalam UU No. 30/2004 tentang Jabatan Notaris (Pasal 1 angka 11) bahwa grosse akte adalah “salah satu salinan akte untuk pengakuan utang dengan kepala akte “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, yang mempunyai kekuatan eksekutorial.<sup>186</sup> Penjelasan tersebut, meskipun sudah menjelaskan secara spesifik salinan akte pengakuan utang yang dibuat di hadapan notaris, sebenarnya baru menjelaskan salah satu jenis akte sebagaimana dimaksud Pasal 224 HIR yang dapat dibuatkan salinan pertamanya dan mempunyai kekuatan eksekutorial. Akte yang dapat dibuatkan salinan pertama atau grossnya, bukan hanya akte untuk pengakuan utang, namun juga akte hipotek dan (pada perkembangannya kemudian) sertifikat hak tanggungan.<sup>187</sup>

186 Pasal 1 angka 1 UU No. 30/2004 tentang Jabatan Notaris.

187 Lihat Pasal 224 HIR, Pasal 14 UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 60 UU No. 17/2008 tentang Pelayaran.



Seperti sudah dibahas sebelumnya, grosse akte yang menjadi dasar eksekusi menurut Pasal 224 HIR, dalam kepala aktenya harus memuat frasa “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.<sup>188</sup> Frasa ini menunjukkan adanya kekuatan eksekutorial yang juga digunakan dalam putusan hakim.<sup>189</sup> Dengan begitu, grosse akte hipotek/sertifikat hak tanggungan/grosse akte pengakuan utang dianggap sama derajatnya dengan putusan hakim yang harus dilaksanakan. Eksekusi pada dasarnya dapat langsung dilakukan (tanpa perlu perdebatan mengenai dasar eksekusi lagi) karena dalam pembuatan akte bersangkutan telah dipastikan pembayaran jumlah nilai utang tertentu dan/atau objek jaminan yang juga telah ditentukan sebelumnya.<sup>190</sup> Terlebih lagi, akte yang menjadi alas/tanda adanya hak yang dapat dituntut (objek eksekusi) itu dibuat di hadapan pejabat umum yang, selain telah memastikan hak dituangkan dalam akte, juga telah memastikan waktu, tempat, dan para pihak yang membuat akte tersebut.<sup>191</sup> Lalu, bagaimana cara mengeksekusinya?

Untuk menjawab pertanyaan ini, perlu kita perhatikan dua ketentuan mengenai eksekusi yang berhubungan dengan hipotek/hak tanggungan, yaitu eksekusi dengan menggunakan kuasa mutlak kreditur untuk menjual benda yang dibebani hipotek/hak tanggungan di muka umum, serta ketentuan mengenai eksekusi grosse akte atas perintah dan dengan pimpinan ketua pengadilan.<sup>192</sup>

- 
- 188 Pasal 224 HIR. Pada masa kolonial, selain diatur dalam Pasal 224 HIR, ketentuan ini juga ditegaskan dalam sumber hukum akte otentik (notaris), yaitu Pasal 41 PJN. Pada masa Indonesia modern, ketentuan Pasal 41 PJN ini setara dengan ketentuan Pasal 55 UU No. 30/2004 tentang Jabatan Notaris. Sehubungan dengan sertifikat hak tanggungan, lihat Pasal 14 ayat (2) UU No. 4/1996 tentang hak tanggungan.
- 189 Lihat Pasal 4 ayat (1) UU No. 14/1970 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman. Mengenai hal ini, menarik untuk mengamati isi Perda DIY No. 1/1955 tentang Perubahan Salinan Pertama (Grosse) Credietverband yang waktu itu mengubah irah-irah grosse *credietverband* dari kalimat resmi bahasa Jawa “*Penget trang dawuh timbalan Dalem Sampeyan Dalem Hingkang Sinuwun Kangjeng Sultan ing Ngayogyakarta*” (Peringatkanlah atas Perintah dari Sri Paduka Kangjeng Sultan Yogyakarta) menjadi “Atas Nama Keadilan” untuk menyesuaikan dengan irah-irah yang digunakan dalam putusan-putusan pengadilan ketika itu. Permasalahan irah-irah adalah salah satu isu yang sangat menarik perhatian di tahun 50-an, terutama karena adanya putusan pengadilan yang masih menggunakan irah-irah “Atas Nama Negara Republik Indonesia!”. Pendapat yang saat itu dominan dan juga putusan Mahkamah Agung sebagai lembaga peradilan tertinggi menggunakan irah-irah “Atas Nama Keadilan” (lihat Hidajat Prawirodiprodjo, “Atas Nama Keadilan!” Ataukah “Atas Nama Negara Republik Indonesia!”?, dalam *Madjallah Hukum*, Nomor 1 Tahun 1954, hlm 21-22.
- 190 Bandingkan Pasal 1174 jo. 1176 KUH Perdata, Pasal 11 ayat (1) UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan, dan Pasal 1878 KUH Perdata.
- 191 Lihat Pasal 38 UU No. 30/2004 tentang Jabatan Notaris atau Pasal 11 jo. 14 UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan.
- 192 Eksekusi berdasar atas kekuasaan mutlak kreditur yang diperjanjikan sebelumnya, dilakukan sesuai dengan Pasal 1211 jo. 1178 KUH Perdata, sedangkan eksekusi grosse akte dilakukan menurut Pasal 224 jo. 195, dst. KUH Perdata.



Kuasa mutlak kreditur untuk menjual benda yang dibebani hipotek/hak tanggungan, pada dasarnya boleh diperjanjikan pada waktu pemberian hipotek/hak tanggungan tersebut.<sup>193</sup> Apabila di kemudian hari “utang pokok tidak dilunasi sebagaimana mestinya, atau bila bunga yang terutang tidak dibayar”, kreditur berwenang untuk melakukan penjualan langsung.<sup>194</sup>

Sebelum berlakunya UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan, tata cara penjualan langsung tersebut pada prinsipnya sederhana dengan merujuk pada ketentuan Pasal 1211 KUH Perdata. Penjualan langsung oleh kreditur harus dilakukan “di depan umum menurut kebiasaan setempat, dan di hadapan pegawai umum”.<sup>195</sup> Selain itu, dipersyaratkan pula bahwa “para kreditur yang terdaftar perlu diberitahukan tentang hal itu, selambat-lambatnya tiga puluh hari sebelum barang yang bersangkutan ditunjuk pembeli, dengan surat juru sita yang harus disampaikan di tempat-tempat tinggal yang telah dipilih oleh para kreditur itu pada waktu pendaftaran”.<sup>196</sup>

Setelah berlakunya UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan, meskipun kuasa kreditur untuk melakukan penjualan ini juga dapat diperjanjikan dan bahkan ada pengaturan yang tegas mengenai kedua jenis eksekusi (berdasarkan kuasa pemegang hak tanggungan pertama *atau* titel eksekutorial dalam sertifikat hak tanggungan),<sup>197</sup> penjelasan umum undang-undang ini hanya menyebut mekanisme eksekusi menurut ketentuan Pasal 224 HIR.<sup>198</sup>

Terlepas dari kedua mekanisme tersebut, sebenarnya UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan juga mengenal satu mekanisme tambahan, yaitu eksekusi dengan melakukan penjualan di bawah tangan.<sup>199</sup> Baik untuk pelaksanaan eksekusi dengan melakukan penjualan di muka umum, maupun penjualan di bawah tangan, sesuai dengan peraturan yang berlaku saat ini, kreditur pada prinsipnya harus memiliki “kuasa untuk menjual” atau objek jaminan tertentu yang akan dijual. Pertanyaannya kemudian, bagaimana jika kreditur tidak

193 Pasal 1178 jo. 1211 KUH Perdata dan Pasal 6 jo. 11 ayat (2) huruf e UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan.

194 Pasal 1178 KUH Perdata. Dalam Pasal 6 UU No. 4/1996 diatur “apabila debitur cidera janji”. Meskipun demikian, sebenarnya pengertian cidera janji dalam hal ini berbeda dengan cidera janji pada umumnya (*wanprestasi*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1243, dst. KUH Perdata yang perlu proses pembuktian mengenai tidak dipenuhinya perikatan terkait (dalam hal ini janji untuk membayar). Esensi adanya hak jaminan justru untuk memastikan adanya objek yang dapat langsung dieksekusi apabila debitur tidak membayar utang yang diikatkan/dijamin dengan objek tersebut.

195 Pasal 1211 KUH Perdata.

196 Ibid.

197 Pasal 11 ayat (2) huruf e dan Pasal 20 UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan.

198 Angka 9 Penjelasan Umum UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan.

199 Pasal 20 ayat (2) dan (3) UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan.

memiliki kuasa untuk menjual? Atau, meskipun nilai yang akan dieksekusi sudah cukup jelas atau setidaknya bisa ditetapkan, perjanjian tidak mengikatkan benda tertentu (dalam hal ini dapat dibayangkan eksekusi akte pengakuan utang)? Untuk dua kondisi tersebut terakhir ini, karena kreditur tidak memiliki kewenangan atau tidak mungkin dilakukan penjualan, kreditur mungkin akan membutuhkan peran pengadilan dalam melaksanakan eksekusi.

Pertama-tama yang harus dilakukan oleh kreditur pemegang grosse akte hipotek/sertifikat hak tanggungan/grosse akte pengakuan utang adalah meminta kepada debitur untuk memenuhi utang terkait yang telah dijamin pembayarannya karena menurut Pasal 224 HIR, grosse akte tersebut memiliki kekuatan eksekutorial sebagaimana putusan pengadilan yang harus dilaksanakan. Apabila pelaksanaannya “tidak dipenuhi dengan jalan damai”, misalnya apabila debitur (bersikukuh) menolak untuk memenuhi pembayaran, “dapat diperlakukan peraturan pada bagian ini” yang merujuk pada Bagian Kelima HIR, yaitu “Tentang Menjalankan Putusan”.<sup>200</sup>

Eksekusi dilakukan “dengan perintah dan pimpinan ketua pengadilan negeri” yang menguasai daerah hukum di mana eksekusi akan dilaksanakan.<sup>201</sup> Prosedur eksekusi ini, setelah kreditur mengajukan permintaan eksekusi kepada ketua pengadilan, diawali dengan pemanggilan pihak yang wajib memenuhi eksekusi oleh ketua pengadilan dan peringatan kepada pihak tersebut bahwa kewajibannya harus dipenuhi dalam tempo yang telah ditentukan, selama-lamanya delapan hari.<sup>202</sup> Apabila pihak bersangkutan (debitur) tidak mengindahkan panggilan atau peringatan ketua pengadilan dalam waktu yang telah ditentukan, akan dilakukan penyitaan “sekalian banyak barang-barang yang tidak tetap [...] atau [...] sekian banyak barang tetap kepunyaan orang yang dikalahkan itu sampai dirasa cukup akan pengganti jumlah uang yang tersebut di dalam keputusan itu dan ditambah pula dengan semua biaya untuk menjalankan keputusan itu.”<sup>203</sup> Jika penyitaan menyangkut barang tetap, berlaku juga syarat untuk mengumumkan penyitaan tersebut.<sup>204</sup>

Penyitaan dilaksanakan berdasarkan surat perintah ketua pengadilan oleh panitera pengadilan tersebut atau pihak yang ditunjuk oleh ketua pengadilan.<sup>205</sup>

---

200 Pasal 224 HIR.

201 Lihat Pasal 195 HIR.

202 Pasal 196 HIR.

203 Pasal 197 HIR.

204 Pasal 198 HIR.

205 Pasal 197 HIR.

Pelaksana penyitaan berkewajiban membuat berita acara penyitaan.<sup>206</sup> Dalam melaksanakan penyitaan panitera (atau pihak yang ditunjuk untuk melaksanakan penyitaan) dibantu oleh dua orang saksi.<sup>207</sup> Setelah barang-barang debitur disita, debitur tidak lagi berwenang untuk memindahtangankan barang-barang tersebut, membebani, atau menyewakannya kepada orang lain.<sup>208</sup> Pelanggaran atas ketentuan tersebut dapat berujung pada tuntutan pidana yang diatur dalam Pasal 281 KUHP.<sup>209</sup> Barang yang telah disita, kemudian akan dijual, baik oleh pelaksana penyitaan sendiri, melalui perantara kantor lelang, maupun pihak lain yang ditunjuk oleh ketua pengadilan.<sup>210</sup>

Dengan demikian, mekanisme eksekusi dengan menggunakan grosse akte pada prinsipnya sama dengan mekanisme eksekusi putusan pengadilan, dengan pengecualian penggunaan paksa badan (penyanderaan) yang “hanya boleh dilakukan sesudah diizinkan oleh putusan hakim”.<sup>211</sup> Artinya, tuntutan yang terkandung dalam grosse akte tidak perlu digugat terlebih dahulu oleh kreditur melalui prosedur gugatan. Apabila pihak debitur tidak sependapat dengan dasar eksekusi tersebut, terbuka mekanisme perlawanan terhadap upaya paksa yang akan digunakan, seperti perlawanan terhadap penyitaan atau penjualan yang akan dilakukan oleh pengadilan.<sup>212</sup> Pertimbangannya, sekali lagi, karena dasar tuntutan itu sendiri semestinya sudah dipastikan oleh pejabat umum yang mengeluarkan grosse akte. Persetujuan debitur untuk mengikat diri pada perjanjian yang tertuang dalam akte juga mengandung persetujuan atas konsekuensinya, termasuk eksekusi yang dapat langsung dilakukan dengan menggunakan salinan akte tersebut.

## 2. Penjelasan Secara Kronologis

Hasil dari pemetaan secara kronologis dalam hal ini cukup rumit karena eksekusi dengan menggunakan grosse akte merupakan instrumen hukum turunan. Eksekusi atas suatu hak tidak dapat dipisahkan dengan dasar eksekusi atau keberadaan hak

---

206 *Ibid.*

207 *Ibid.*

208 Pasal 199 HIR.

209 Pasal 281 KUHP mengatur delik kesusilaan. Rujukan pada pasal tersebut agak meragukan karena delik yang mungkin lebih relevan dalam hal ini adalah delik penggelapan yang diatur dalam Pasal 372 KUHP.

210 Pasal 200 HIR.

211 Pasal 224 HIR.

212 Pasal 195 ayat (6) HIR.



bersangkutan.<sup>213</sup> Dengan demikian, jika ada perubahan pada pengaturan mengenai dasar eksekusinya, sekalipun tidak ada perubahan yang terjadi pada ketentuan mengenai (mekanisme) eksekusi, sebenarnya instrumen hukum tersebut dapat saja telah berubah. Selain itu, secara umum perubahan peraturan perundang-undangan di Indonesia dari periode kolonial ke masa Indonesia modern tidak terjadi dalam kerangka legislasi dengan landasan konseptual yang sama. Hal ini dapat dilihat dari penelusuran mengenai konsep hipotek di Indonesia.<sup>214</sup>

Hipotek hak atas tanah awalnya diatur sebagai hipotek biasa dalam KUH Perdata dalam Buku II yang mengatur tentang benda. Hipotek ditentukan sebagai hak kebendaan atas barang tak bergerak, termasuk juga tanah.<sup>215</sup> Hukum pertanahan di masa kolonial sendiri mengenal adanya dualisme status tanah (tanah adat dan tanah di bawah hukum Eropa). Konstruksi yang sebanding dengan hipotek (pembebanan hak atas tanah di bawah hukum Eropa) dapat ditemukan dalam peraturan mengenai ikatan kredit (*credietverband*) untuk pembebanan beberapa klasifikasi hak atas tanah adat tertentu.<sup>216</sup> Ketika itu, kewenangan pembuatan akte hipotek, pendaftaran, dan penerbitan grosse atas akte yang dapat dieksekusi menurut ketentuan Pasal 224 HIR pada prinsipnya dipegang oleh ketua *raad van justitie*, sementara untuk akte ikatan kredit dipegang oleh pejabat kepala daerah setempat.<sup>217</sup>

Pascakemerdekaan, tak banyak peraturan yang dapat ditemui untuk memperjelas kondisi saat itu (periode tahun 1950-an), sampai kemudian lahir UU Pokok Agraria No. 5/1960. Kalau ada peraturan yang dibuat dalam periode tahun 1950-an yang berhubungan dengan masalah hak atas tanah, bisa disebut UU No. 24/1954 tentang Penetapan UU Darurat No. 1/1952 tentang Pemindahan Hak Tanah-Tanah dan Barang-Barang Tetap yang lainnya yang takluk pada Hukum Eropa sebagai Undang-Undang.<sup>218</sup> Selain itu, dalam konteks yang lebih luas, bisa disebutkan pula UU No. 33/1954 tentang Wakil Notaris dan Wakil Notaris Sementara yang muncul karena minimnya pemangku jabatan notaris di Indonesia sehingga pemerintah

---

213 Dalam hal ini, untuk instrumen eksekusi grosse akte menurut Pasal 224 HIR tidak dapat dipisahkan dari dasar eksekusinya, yaitu hak eksekusi pemegang hipotek (surat hipotek) dan hak eksekusi kreditur tertentu (surat pengakuan utang yang dibuat di hadapan notaris).

214 Hal ini menjadi relevan dengan dasar eksekusi yang pertama disebut dalam Pasal 224 HIR, yaitu “surat hipotek”.

215 Pasal 1162 jo. 1164 jo. 506 KUH Perdata.

216 Lihat Peraturan tentang *Credietverband* (1908–542).

217 Lihat Pasal 1 jo. 23 PBN dan Pasal 15 Peraturan tentang *Credietverband*.

218 UU No. 24/1954 sebagai penetapan UU Darurat No. 1/1952 ini dimaksudkan untuk memperjelas pengawasan tanah-tanah di bawah hukum Eropa. Pengawasan tersebut dilimpahkan kepada Menteri Kehakiman. Posisi hukum adat secara tegas dinyatakan tidak masuk dalam ruang lingkup aturan ini, satu dan lain hal karena tujuan undang-undang itu sendiri untuk memberikan kepastian kepada pihak asing yang mendapatkan hak atas barang tetap di Indonesia (di bawah hukum Eropa).



menetapkan bahwa pembesar di daerah (diutamakan ketua pengadilan negeri) dapat mengangkat wakil notaris (pemangku jabatan notaris sementara) sebelum adanya penunjukan pejabat notaris tetap di daerah itu oleh pemerintah. Namun, kedua peraturan ini tidak berpengaruh terhadap instrumen grosse akte.

Kembali ke pembahasan mengenai hipotek, UU Pokok Agraria No. 5/1960 pada dasarnya ditujukan untuk menyatukan hukum pertanahan nasional, tetapi peraturan ini juga mengandung konsekuensi perubahan ketentuan mengenai hak yang (dapat) dibebankan atas hak atas tanah. Pada waktu itu, adanya konsekuensi tersebut tidak dituntaskan pengaturannya, selain ketentuan bahwa hak tanggungan harus diatur dengan undang-undang.<sup>219</sup> Ditegaskan pula bahwa selama belum ada peraturan tersebut, masih tetap diberlakukan ketentuan mengenai ikatan kredit (*credietverband*) dan ketentuan hipotek yang ketika itu sudah ada.<sup>220</sup> Sehubungan dengan kewenangan pembuatan akte hipotek dan penerbitan grosse akte hipotek, juga terjadi perubahan dari ketentuan sebelumnya (Peraturan Balik Nama). Akte hipotek/*credietverband* dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT), sedangkan grosse akte diterbitkan dalam bentuk sertifikat hipotek/*credietverband* yang dibuat oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah. Sertifikat itu berupa salinan akte yang dijahit menjadi satu dengan akte hipotek/*credietverband* terkait.<sup>221</sup> Sejak saat itu, sebenarnya makna “surat hipotek” menurut Pasal 224 HIR adalah sertifikat hipotek/*credietverband*.

Pengaturan mengenai hak tanggungan sendiri baru muncul pada tahun 1996 (UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan), lebih dari 30 tahun sesudah adanya pembaruan hukum tanah. Sejak saat itu, ditegaskan bahwa peraturan mengenai ikatan kredit dan hipotek (sepanjang mengenai hipotek atas tanah) yang sebelumnya berlaku, dinyatakan tidak berlaku lagi. Namun, pada tahun 1985 sebenarnya sempat muncul UU No. 16/1985 tentang Rumah Susun yang menambahkan ketentuan pembebanan hak jaminan (fiducia) atas hak pakai (tanah negara).<sup>222</sup> Setelah lahirnya UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan, fiducia atas hak pakai tersebut juga dihapuskan, diganti dengan hak tanggungan atas hak pakai karena pada prinsipnya hak pakai juga ditentukan sebagai objek dari hak tanggungan.<sup>223</sup>

Tujuan dari UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan ini adalah memberikan kepastian hukum atas masalah perkreditan, khususnya sehubungan dengan hak

219 Pasal 51 UU Pokok Agraria No. 5/1960.

220 Pasal 57 UU Pokok Agraria No. 5/1960.

221 Pasal 7 Peraturan Menteri Agraria No. 15/1961 tentang Pembebanan dan Pendaftaran *Hypotheek* serta *Credietverband*.

222 Pasal 12, dst. UU No. 16/1985 tentang Rumah Susun.

223 Lihat Angka 5 Penjelasan Umum UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan.

jaminan.<sup>224</sup> Permasalahan titel eksekutorial dan pelaksanaan eksekusi disebutkan juga secara spesifik sebagai permasalahan yang perlu dipastikan oleh peraturan tersebut.<sup>225</sup> Pembuat undang-undang pada akhirnya memutuskan (kembali) bahwa dokumen yang memiliki titel eksekutorial adalah sertifikat hak tanggungan dengan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".<sup>226</sup> Dalam tataran konseptual, perubahan besar yang juga terjadi ketika itu adalah disatukannya mekanisme eksekusi (pemegang hipotek pertama) melalui pelelangan umum (d/h Pasal 1178 yang mirip dengan Pasal 6 UU), dengan mekanisme eksekusi dengan menggunakan *grosse akte* (Pasal 224 HIR).<sup>227</sup> Pada akhirnya, semua eksekusi harus mengikuti mekanisme eksekusi menurut Pasal 224 HIR.<sup>228</sup> Dengan tidak mengesampingkan bahwa hal ini disebabkan oleh ketidaktelitian pembuat undang-undang, bisa saja pandangan ini dipengaruhi oleh konsep ikatan kredit yang memang hanya mengenal eksekusi berdasarkan *grosse akte* ikatan kredit.<sup>229</sup>

Untuk surat pengakuan utang yang dibuat di hadapan notaris, awalnya diatur dalam Peraturan Jabatan Notaris (PJN) sebagai suatu jenis akte yang dikeluarkan oleh notaris. Pada prinsipnya, syarat yang ditentukan tak beda dengan formalitas sertifikat hak tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial, yaitu dibubuhi dengan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".<sup>230</sup> Selain itu, PJN juga menentukan pencantuman "diberikan sebagai *grosse pertama*" sebagai penutup akte tersebut.<sup>231</sup> Pada tahun 2004 diundangkan UU No. 30/2004 tentang Jabatan Notaris yang dimaksudkan untuk mempersatukan beberapa peraturan mengenai notaris, termasuk menggantikan PJN. Dalam ketentuan yang baru, pada prinsipnya ditegaskan kembali mengenai formalitas akte sebagaimana diatur dalam PJN, dengan penegasan bahwa akte yang dimaksud hanya menyangkut "akte pengakuan utang".<sup>232</sup>

Pada tabel di bawah ini dapat dilihat bagaimana perkembangan hipotek secara umum, termasuk eksekusi menurut Pasal 224 HIR, serta pengaturan mengenai akte

---

224 Lihat Angka 2 Penjelasan Umum UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan.

225 *Ibid.*

226 Pasal 14 UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan. Mengenai kepastian irah-irah ini pada prinsipnya mengikuti irah-irah putusan hakim yang sejak tahun 1970 telah ditetapkan berbunyi "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Perlu diperhatikan juga bahwa Pasal 14 UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan ini sangat mirip dengan Pasal 15 Peraturan tentang *Credietverband*.

227 Angka 9 Penjelasan Umum UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan. Lihat juga Pasal 26 dan penjelasannya.

228 *Ibid.*

229 Lihat bagian III.4.2.

230 Pasal 41 PJN.

231 *Ibid.*

232 Pasal 55 UU No. 30/2004 tentang Jabatan Notaris.

notaris yang dapat dibuatkan grosse dengan titel eksekutorial. Pada prinsipnya, perubahan Pasal 224 HIR, selain dasar eksekusinya yang kemudian berkembang sendiri-sendiri itu ("surat hipotek" dan "surat pengakuan utang"), hanya menyangkut perubahan irah-irah yang sebenarnya juga menyesuaikan dengan irah-irah yang digunakan pada kepala putusan hakim.

Periode Kolonial	Periode 1950– 1960	Periode 1960–1996	Periode 1996–Saat Ini
<p>KUH Perdata (1847)</p> <p>Peraturan Balik Nama (1834)</p> <p>Peraturan tentang <i>Credietverband</i> (1908)</p> <p>Peraturan Pembebanan <i>Credietverband</i> di Indonesia (S. 1909)</p>		<p>Perubahan Pembebanan dan Pendaftaran Hipotek Atas Tanah:</p> <p>UU Pokok Agraria (1960)/<i>mencabut Buku II KUH Perdata sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek</i></p> <p>PP Pendaftaran Tanah (1961) Permen Agraria Pembebanan dan Pendaftaran Hypotheek dan <i>Credietverband</i> (1961)</p> <p>Permen Agraria Penunjukan Pejabat Pembuat Akte Tanah (1961)</p> <p>UU Rumah Susun (1985)</p>	<p>Pengaturan Pembebanan dan Pendaftaran Hak Tanggungan (d/h Hipotek Atas Tanah):</p> <p>UU Hak Tanggungan (1996)/<i>mencabut Peraturan tentang Credietverband dan Buku II KUH Perdata tentang Hipotek</i></p> <p>PP Pendaftaran Tanah (1997)/<i>mencabut PP Pendaftaran Tanah 1961, tetapi tetap memperlakukan peraturan-peraturan pelaksanaannya yang masih sesuai dengan PP yang baru</i></p>
<p>Peraturan Jabatan Notaris (1860)</p>			<p>Penegasan akte pengakuan utang:</p> <p>Peraturan Jabatan Notaris (2004)</p>

Reglemen Hukum Acara Perdata (1847) Rechtsreglement Buitengewesten (1927) Reglemen Indonesia yang Diperbarui (1941)	Perubahan Irah-Irah: UU Susunan, Kekuasaan dan Jalan Pengadilan Mahkamah Agung Indonesia (1950)	Perubahan Irah-Irah: UU Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman (1970)	
	Perda DIY Perubahan Salinan Pertama ( <i>Grosse Credietverband</i> (1955)/khusus untuk tanah adat di DIY		

Berbeda dengan aturan mengenai hipotek tanah, aturan mengenai hipotek kapal mempunyai kronologi yang berbeda. Diatur dalam KUHDagang yang kemudian diperjelas dalam PDK, pengaturan hipotek kapal berkembang mengikuti peraturan pemerintah mengenai sektor pelayaran. Perubahan pertama terjadi pada tahun 1992, ketika pemerintah mulai mengatur sektor pelayaran di Indonesia. Peraturan tersebut berisi, antara lain pendaftaran dan pembebanan hipotek atas kapal yang sebelumnya merupakan materi KUHDagang dan PDK. Saat itu, ditegaskan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai hipotek akan diatur dalam Peraturan Pemerintah.<sup>233</sup>

Peraturan Pemerintah yang kemudian lahir adalah PP No. 51/2002 tentang Perkapalan. Pada prinsipnya, Peraturan Pemerintah tersebut menyatakan bahwa ketentuan-ketentuan mengenai hipotek kapal dalam KUH Perdata dan KUHDagang tetap berlaku.<sup>234</sup> Kemudian, pada tahun 2008, ditetapkan UU No. 17/2008 tentang Pelayaran yang menggantikan UU No. 21/1992 yang pada intinya hanya menegaskan kembali bahwa *grosse akte* hipotek kapal memiliki kekuatan eksekutorial.<sup>235</sup> Selibuhnya, UU No. 17/2008 tentang Pelayaran masih mendelegasikan tata cara pembebanan hipotek untuk diatur dengan peraturan menteri.<sup>236</sup> Gambaran ringkas perkembangan aturan mengenai hipotek kapal dapat dilihat pada tabel berikut.

233 Pasal 49 ayat (2) UU No. 21/1992 tentang Pelayaran.

234 Pasal 33 ayat (5) PP No. 51/2002 tentang Perkapalan.

235 Pasal 60 UU No. 17/2008 tentang Pelayaran.

236 Pasal 64 UU No. 17/2008 tentang Pelayaran. Sampai tulisan ini dibuat, peraturan menteri tersebut belum ada.

Periode Kolonial	Periode 1992–2008	Periode 2008–Saat Ini
KUHDagang (1847) Peraturan Pendaftaran Kapal (1938)	UU Pelayaran (1992) PP Perkapalan (2002)/ <i>menyatakan secara eksplisit keberlakuan KUH Perdata dan KUHD terkait pembebanan hipotek atas kapal</i>	UU Pelayaran (2008)/ <i>mencabut UU Pelayaran 1992</i>

Dari hasil pengamatan secara kronologis, dapat disimpulkan bahwa dari waktu ke waktu pembuat kebijakan terus berusaha untuk memastikan kekuatan eksekutorial yang terkandung dalam grosse akte dengan mengatur perubahan-perubahan pada format akte yang menjadi dasar eksekusi, namun tetap mempertahankan mekanisme eksekusi yang sudah diatur dalam Pasal 224 HIR. Kecenderungan tersebut mengisyaratkan bahwa ada ketidakpastian dalam penggunaan grosse akte sebagai dasar eksekusi. Menurut anggapan pembuat undang-undang, timbulnya permasalahan itu disebabkan oleh tidak adanya ketegasan mengenai kekuatan eksekutorial grosse akte-akte tertentu sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR. Karenanya, dalam beberapa produk peraturan, penegasan akan kekuatan eksekutorial yang terkandung dalam akte/sertifikat tertentu dapat ditemui, yaitu sertifikat hak tanggungan, grosse akte hipotek kapal, dan grosse akte pengakuan utang.

Sehubungan dengan eksekusi sertifikat hak tanggungan, terdapat perubahan yang cukup mendasar mengenai konsep eksekusi meskipun dalam peraturan itu sendiri (UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan) sebenarnya dimuat perbedaan antara eksekusi berdasarkan kuasa kreditur untuk melakukan penjualan, dengan eksekusi menggunakan grosse akte yang didahului oleh permintaan eksekusi kepada ketua pengadilan. Mekanisme kedua eksekusi tersebut dirujuk pada mekanisme eksekusi sesuai dengan Pasal 224 HIR. Padahal, beberapa ketentuan dalam KUH Perdata sebelumnya, juga mengatur tentang mekanisme eksekusi dengan penjualan langsung.<sup>237</sup> Benar bahwa aturan eksekusi semestinya masuk ke dalam aturan mengenai hukum acara, namun karena pembuat undang-undang belum memikirkan lebih jauh permasalahan ini, ketentuan dalam (Pasal 224) HIR dan (Pasal 258) Rbg tetap dinyatakan berlaku, selama belum ada peraturan perundang-undangan baru yang mengatur mekanisme eksekusi.<sup>238</sup> Interpretasi atau penjelasan

<sup>237</sup> Pasal 1178 jo. 1211 KUH Perdata.

<sup>238</sup> Angka 9 Penjelasan Umum UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan.

pembuat undang-undang atas mekanisme eksekusi seperti ini, pada akhirnya menisbikan hak pemegang hipotek pertama untuk melakukan penjualan langsung, sekalipun segala persyaratan terpenuhi (telah diperjanjikan sebelumnya, debitur tidak membayar utang pokok atau bunga sebagaimana mestinya, penjualan di muka umum atau di bawah tangan dengan kesepakatan kedua belah pihak, dsb.).<sup>239</sup>

Selain konsep eksekusi di atas, undang-undang juga mengatur bahwa grosse akte hipotek digantikan oleh sertifikat hak tanggungan sehingga harus dipahami bahwa dalam aturan yang baru ini, grosse akte bukan dikeluarkan oleh pihak yang membuatnya, melainkan oleh pihak yang mendaftarnya.<sup>240</sup> Dapat diperdebatkan sejauh mana pengaruh pemegang kewenangan tersebut terhadap jaminan kepastian hukum atas pembuatan suatu akte/sertifikat yang benar-benar mempunyai kekuatan eksekutorial karena meskipun pihak pembuat pasti akan lebih mengetahui daripada pihak pendaftar mengenai esensi dari suatu hak/tuntutan dalam akte yang dibuatnya, permasalahan ketidakpastian substansi dalam suatu akte juga dapat terjadi sehubungan dengan grosse akte pengakuan utang- yang notabene diterbitkan oleh notaris yang membuat akte itu sendiri. Dengan demikian, dapat disimpulkan, lepas dari apakah penerbitan grosse akte dilakukan oleh pihak yang membuat atau mendaftarkan, untuk memberikan kepastian eksekusinya bergantung pada isi suatu grosse akte, yaitu kejelasan mengenai objek eksekusi.

### 3. Analisis Peraturan Terkait Eksekusi Grosse Akte

#### a. Tentang Grosse Akte

##### 1) Definisi dan Kriteria

Menurut Pasal 1889 KUH Perdata: "Salinan pertama (gross) memberikan bukti yang sama dengan akte asli; demikian pula halnya salinan yang dibuat atas perintah Hakim di hadapan kedua belah pihak atau setelah kedua pihak ini dipanggil secara sah sebagaimana juga salinan yang dibuat di hadapan kedua belah pihak dengan persetujuan mereka". Dengan demikian, *arti dari kata grosse atau gross adalah salinan pertama, sedangkan grosse akte berarti salinan pertama dari suatu akte yang dapat memberikan bukti yang sama dengan akte aslinya.*

*Apabila akte seperti ini dibubuhi dengan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dan diakhiri dengan penutup "diberikan sebagai*

239 Lihat Pasal 1178 KUH Perdata atau Pasal 6 jo. 11 ayat (2) huruf e jo. 20 UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan.

240 Hal ini mungkin tidak terlepas dari peraturan di masa kolonial yang tidak membedakan antara pihak yang membuat dan melakukan pendaftaran akte hipotek adalah pihak yang sama (ketua *raad van justitie* atau pejabat daerah yang ditunjuk oleh Gubernur Jenderal). Lihat Pasal 1 jo. 42 PBN.

*grosse pertama*”, akte tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial (Pasal 224 HIR jo. Pasal 14 UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan/Pasal 55 UU No. 30/2004 tentang Jabatan Notaris/Pasal 60 UU No. 17/2008 tentang Pelayaran). Hal ini berhubungan erat dengan nilai pembuktian suatu akte otentik karena akte otentik yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, “memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya” (Pasal 1868 jo 1870 KUH Perdata).

Dalam perkembangannya, apa yang dimaksud grosse akte sebagai dasar eksekusi menurut Pasal 224 HIR, tidak hanya berupa salinan pertama akte hipotek, maupun akte pengakuan utang yang dibuat di hadapan notaris, tetapi juga termasuk di dalamnya sertifikat hak tanggungan sesuai dengan Pasal 14 ayat (3) UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan. Untuk itu, dalam pembahasan selanjutnya, pembahasan akan dilakukan untuk tiga kriteria berbeda, yaitu sertifikat hak tanggungan, grosse akte hipotek atas kapal, dan grosse akte pengakuan utang.

## 2) Ruang Lingkup

Ruang lingkup grosse akte atau apa yang dapat dibuatkan grossenya dan dapat mempunyai kekuatan eksekutorial dapat dibagi ke dalam dua kelompok besar, yaitu “surat hipotek” dan “surat pengakuan utang”. Dari perkembangan peraturan yang berhasil ditelusuri, pada prinsipnya ada beberapa peraturan yang sudah tidak berlaku lagi dan digantikan dengan yang baru, yaitu terkait akte hipotek. Secara singkat, ruang lingkup grosse akte dapat diuraikan sebagai berikut:

### (a) Terkait Pengertian “Surat Hipotek”

- Grosse akte hipotek yang dikeluarkan oleh penyimpan minuta akte hipotek (dulu pada prinsipnya pada *raad van justitie*) sebagaimana diatur dalam Pasal 23 PBN.
- Grosse akte hipotek atas kapal yang dikeluarkan oleh pegawai pencatat balik nama kapal (dulu pada prinsipnya juga pada *raad van justitie*) sebagaimana diatur dalam Pasal 30 PDK.
- Grosse akte *credietverband* sebagaimana diatur dalam Pasal 15 jo.19 Peraturan tentang *Credietverband*.
- Sertifikat hak tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan menurut Pasal 14 UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan.
- Grosse akte hipotek atas kapal yang diterbitkan oleh Pejabat Pendaftar dan Pencatat Balik Nama Kapal sesuai dengan Pasal 60 UU No. 17/2008 tentang Pelayaran (fungsi *raad van justitie* sebagai pendaftar diambil alih oleh Menteri Perhubungan).

- (b) Terkait Pengertian “Surat Utang yang Dibuat di Hadapan Notaris”  
Grosse akte pengakuan utang yang dibuat di hadapan notaris menurut ketentuan Pasal 55 UU No. 30/2004 tentang Jabatan Notaris.

### **b. Syarat-Syarat Keabsahan**

Syarat-syarat keabsahan grosse akte yang dapat dieksekusi menurut ketentuan Pasal 224 HIR pada prinsipnya menyangkut kewenangan pejabat pembuat dan syarat formal yang harus dipenuhi akte tersebut. Kewenangan pejabat pembuat, selain sebagai syarat formal, juga mengandung arti bahwa pejabat pembuat yang berwenang memastikan terpenuhinya syarat-syarat material, seperti suatu jumlah utang yang pasti atau suatu objek tertentu yang dijamin. Kepastian mengenai jumlah utang yang pasti atau objek tertentu tersebut sangat penting untuk menjamin dapat dilaksanakannya eksekusi di kemudian hari. Dengan demikian, sedari awal sudah harus ada kepastian mengenai objek eksekusi atau setidaknya kepastian cara menentukan objek eksekusi. Apabila objek eksekusi atau bagaimana cara menentukan objek tersebut dalam akte/sertifikat tidak ditetapkan, akan membuka kemungkinan konflik yang tidak bisa diselesaikan dengan isi akte/sertifikat itu sendiri.

Secara umum, syarat-syarat keabsahan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dapat diuraikan sebagai berikut.

#### 1) Sertifikat Hak Tanggungan

Sertifikat hak tanggungan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan sebagai bukti adanya Hak Tanggungan (Pasal 14 UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan). Akte Pemberian Hak Tanggungan dibuat oleh PPAT dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan dalam waktu 7 hari kerja (Pasal 10 jo. 13 UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan).

Dalam akte pemberian hak tanggungan wajib dicantumkan (Pasal 11 ayat (1) UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan):

- (a) nama dan *identitas* pemegang dan pemberi hak tanggungan;
- (b) *domisili* pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan akte pemberian hak tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- (c) *penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
- (d) *nilai tanggungan*;
- (e) *uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan*.

Dalam akte pemberian hak tanggungan *dapat dicantumkan* janji-janji yang diatur dalam undang-undang, salah satunya adalah “*janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji*” (Pasal 11 ayat (1) UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan).

Sertifikat hak tanggungan memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” (Pasal 14 UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan jo. Pasal 224 HIR).

## 2) Grosse Akte Hipotek Atas Kapal

(a) Grosse akte hipotek kapal diterbitkan oleh Pejabat Pendaftar dan Pencatat Balik Nama Kapal untuk setiap akte hipotek yang dibuat di tempat kapal didaftarkan dan dicatat dalam Daftar Induk Pendaftaran Kapal. (Pasal 60 ayat (2) UU No. 17/2008 tentang Pelayaran). Pembebanan hipotek atas kapal harus dilengkapi dengan dokumen-dokumen berupa (Pasal 33 ayat (2) PP No. 51/2002 tentang Perkapalan):

- grosse akte pendaftaran atau balik nama;
- perjanjian kredit.

Akte harus memuat *nama dan nama kecil serta tempat tinggal para pihak secara lengkap, penyebutan surat-surat yang menyatakan mengenai hak para pihak untuk pembuatan akte, uraian (ketentuan-ketentuan) tentang kapal* menurut ketentuan dalam Pasal 11 [nama, jenis dan kegunaan, tanggal, nomor dan tempat pengeluaran surat-ukur, tempat dan tahun pembuatannya, ukuran besarnya, ukuran isi kotornya dalam meter kubik dan tanda tera-bakar, satu dan lain hal sesuai dengan keterangan yang bersangkutan dengan hal-hal yang terdapat dalam surat-ukurnya, red.], beserta pula *harga pembelian atau nilai harga kapal ataupun nilai hak atas kapal, atau jaminan kapal itu yang ditulis dengan huruf atau bila mengenai hipotek, besarnya modal yang dipinjam atas kapal itu* (Pasal 5 Peraturan Pendaftaran Kapal/PDK).

(b) Grosse akte hipotek kapal memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” (Pasal 224 HIR).

## 3) Grosse Akte Pengakuan Utang

(a) Grosse akte dikeluarkan oleh notaris dan merupakan salinan dari akte pengakuan utang yang dibuat di hadapan notaris (Pasal 55 ayat (2) UU No. 30/2004 tentang Jabatan Notaris).

Debitur (penanda tangan) menulis sendiri suatu tanda setuju untuk membayar *sejumlah uang atau barang terutang yang dapat dinilai dengan suatu harga tertentu yang tertuang dalam akte pengakuan utang* (Pasal 1878 KUH Perdata).

- (b) Grosse akte pengakuan utang memuat frasa “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” pada bagian kepala akte dan frasa “diberikan sebagai grosse pertama” pada bagian penutup akte dengan menyebutkan *nama orang yang memintanya dan untuk siapa grosse dikeluarkan, serta tanggal pengeluarannya* (Pasal 55 ayat (3) UU No. 30/2004 tentang Jabatan Notaris jo. Pasal 224 HIR).

### **c. Eksekusi Grosse Akte**

#### 1) Dasar Eksekusi

- (a) Sertifikat hak tanggungan  
Titel eksekutorial (sertifikat) hak tanggungan (Pasal 14 UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan).
- (b) Grosse akte hipotek atas kapal  
Titel eksekutorial grosse akte hipotek (Pasal 60 UU No. 17/2008 tentang Pelayaran/Pasal 315b KUHD).
- (c) Grosse akte pengakuan utang yang dibuat di hadapan notaris  
Titel eksekutorial grosse akte pengakuan utang (Pasal 55 UU No. 30/2004 tentang Jabatan Notaris).

#### 2) Cakupan Eksekusi

- (a) Sertifikat Hak Tanggungan
- *Objek yang diuraikan secara jelas dalam akte pemberian hak tanggungan* (Pasal 11 UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan). Objek hak tanggungan dapat berupa (sebagian dari) hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara yang didaftarkan, serta benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut (Pasal 4 jo. 5 UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan).
  - *Jumlah nilai utang yang ditunjukkan secara jelas dijamin dengan objek hak tanggungan* (Pasal 11 UU No. 4/1996). Nilai utang tersebut dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat eksekusi dapat ditentukan berdasarkan perjanjian (Pasal 3 UU No. 4/1996).



*eksekusi grosse akte, apabila tidak dapat ditempuh dengan jalan damai (debitur memenuhi kewajibannya secara sukarela), berlaku Pasal 195, dst. HIR sebagai berikut:*

- Pihak pemegang grosse meminta perintah eksekusi oleh ketua pengadilan negeri yang menguasai wilayah hukum di mana eksekusi akan dilaksanakan (Pasal 224 jo. 195 HIR).
- Eksekusi dilakukan dengan perintah dan di bawah pimpinan ketua pengadilan negeri (Pasal 224 jo. 195 HIR).
- Eksekusi diawali dengan pemanggilan dan peringatan oleh ketua pengadilan negeri kepada debitur untuk memenuhi tuntutan dalam akte yang hendak dieksekusi, selama-lamanya dalam waktu delapan hari (Pasal 196 HIR).
- Apabila dalam waktu yang telah ditentukan tuntutan tetap tidak dipenuhi, akan dilanjutkan dengan prosedur penyitaan sejumlah barang senilai tuntutan pembayaran yang hendak dieksekusi, berikut biaya pelaksanaan eksekusi (Pasal 197 HIR).
- Untuk penyitaan barang tetap harus dipenuhi syarat publikasi/pengumuman acara penyitaan (Pasal 198 HIR).
- Setelah barang disita, kemudian akan dilakukan penjualan barang sitaan tersebut, baik dilakukan oleh pihak pelaksana penyitaan sendiri, melalui perantara kantor lelang, maupun oleh pihak yang ditunjuk oleh ketua pengadilan (Pasal 200 HIR).

### 3) Hak-Hak dan Kewajiban Para pihak

Pada prinsipnya, kedua belah pihak, yaitu kreditur dan debitur, memiliki kebebasan untuk membuat perjanjian sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak tersebut. Untuk hak tanggungan, hipotek, atau pengakuan utang, kehendak debitur mengikatkan diri juga mengandung konsekuensi eksekusi yang dapat langsung dimintakan oleh kreditur berdasarkan grosse akte/sertifikat terkait, apabila debitur tidak memenuhi pembayaran utang pokok atau bunga sebagaimana yang diperjanjikan.

Hak dan Kewajiban Kreditur (Pemegang Hak Tanggungan/Hipotek/Akte Pengakuan Utang)

- Kreditur berhak untuk mendapatkan salinan pertama (grosse) akte/sertifikat terkait (Pasal 14 ayat (5) UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan/Pasal 60 ayat (3) UU No. 17/2008 tentang Pelayaran/Pasal 54 UU No. 30/2004 tentang Jabatan Notaris).

- Apabila debitur tidak memenuhi pembayaran yang dijamin dengan hak tanggungan/hipotek atau apabila debitur tidak memenuhi pembayaran yang dijanjikan dalam akte pengakuan utang, *kreditur berhak meminta ketua pengadilan untuk memerintahkan dan memimpin pelaksanaan eksekusi dalam wilayah hukumnya* (Pasal 224 HIR).

Hak dan Kewajiban Debitur (Pemberi Hak Tanggungan/Hipotek/Akte Pengakuan Utang):

- Debitur wajib memenuhi kewajibannya yang tertuang dalam akte (Pasal 224 jo. 196 HIR). Apabila debitur tetap tidak memenuhi kewajibannya, dirinya harus mengikuti prosedur eksekusi yang akan dilakukan oleh pengadilan.
- Pihak yang merasa terlanggar haknya oleh pelaksanaan eksekusi, baik debitur, maupun pihak ketiga, berhak untuk mengajukan perlawanan terhadap upaya paksa yang digunakan oleh pengadilan dalam proses eksekusi tersebut (Pasal 195 ayat (6) HIR).

#### 4. Rekomendasi Restatement Berdasarkan Peraturan

- a. Ketentuan Pasal 224 HIR untuk saat ini harus ditafsirkan meliputi sertifikat hak tanggungan yang dikeluarkan oleh pejabat kantor pertanahan yang mendaftarkan hak tanggungan tersebut, grosse akte hipotek kapal yang dikeluarkan oleh pejabat pendaftar dan pencatat balik nama kapal yang membuat akte tersebut, dan grosse akte pengakuan utang yang dikeluarkan oleh notaris pembuat akte.
- b. Ketentuan Pasal 224 HIR untuk saat ini harus ditafsirkan bahwa sertifikat hak tanggungan, grosse akte hipotek kapal, serta grosse akte pengakuan utang, kekuatannya sama dengan putusan pengadilan yang harus dilaksanakan/dieksekusi sesuai dengan ketentuan Pasal 195, dst. HIR. Hanya paksa badan yang baru dapat dilaksanakan sesudah adanya putusan Hakim.
- c. Secara kronologis dapat diringkaskan bahwa perubahan atas instrumen grosse akte yang dikenal sejak masa kolonial ini mengalami perubahan-perubahan pada periode (1) sejak berlakunya UU Pokok Agraria 1960 yang merombak sistem hukum tanah, antara lain menyangkut pembebanan dan pendaftaran hipotek, mengakibatkan terjadinya perubahan pada bentuk grosse dan pihak yang menerbitkan grosse akte hipotek tanah; (2) sejak berlakunya UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan, sertifikat hak tanggungan ditetapkan menggantikan grosse akte hipotek (karena salinan grosse akte dijahit menjadi

satu dalam sertifikat hak tanggungan); (3) sejak berlakunya UU No. 21/1992 tentang Pelayaran dan peraturan pelaksanaannya (PP No. 51/2002 tentang Perkapalan) pembebanan dan pendaftaran hipotek kapal coba diatur ulang, namun pada akhirnya merujuk kembali pada KUH Perdata dan KUHD; begitu pula pada perubahan terakhir (UU No. 17/2008 tentang Pelayaran) pembuat undang-undang memastikan kembali kekuatan eksekutorial dari grosse akte sebagai sarana penunjang perkreditan, namun tidak menuntaskan pengaturan mengenai tata cara pembebanan dan pendaftaran hipotek kapal ini.

- d. Substansi peraturan yang berhubungan dengan permasalahan grosse akte, menunjukkan adanya kecenderungan dari pembuat peraturan untuk mempertegas kepastian hukum perkreditan, dalam hal ini jaminan atas kekuatan eksekutorial grosse akte yang dipegang oleh pihak kreditur. Namun, terdapat beberapa blunder, seperti peraturan yang justru mengurangi hak pemegang hipotek pertama untuk melaksanakan eksekusi dengan penjualan langsung (UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan). Secara struktural, kelemahan terbesar pembuat undang-undang hanya terfokus pada tahap eksekusi, tanpa memperhatikan pembuatan akte/sertifikat yang mempunyai kekuatan eksekutorial tersebut.
- e. Kepastian dapat dieksekusi atau tidaknya grosse akte bergantung pada kejelasan mengenai objek eksekusi yang terkandung dalam akte tersebut, baik berupa barang ataupun sejumlah uang yang telah ditentukan, maupun cara untuk menentukan hal tersebut pada waktu eksekusi. Untuk itu, diatur pula formalitas penerbitan akte-akte yang dapat dikeluarkan grossenya, oleh pejabat umum yang ditunjuk dan beberapa ketentuan yang mengikat sehingga diharapkan ada pengambilan keputusan yang dapat dipertanggungjawabkan.
- f. Perlindungan hukum bagi para pihak, baik debitur maupun kreditur sehubungan dengan instrumen grosse akte ini, seharusnya sudah dipastikan ketika akte terkait dibuat, bukan pada waktu eksekusi dilakukan.
- g. Irah-irah yang berubah-ubah dari waktu ke waktu: dari "Atas Nama Raja/Ratu", menjadi "Atas Nama Keadilan", kemudian menjadi "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", yang meneguhkan kekuatan suatu grosse akte tidak berarti banyak, selama pejabat yang berwenang untuk mengeluarkan/membuat grosse akte/sertifikat itu sendiri tidak menganggap sakral kewenangan yang dimilikinya atau pembuat kebijakan tidak berusaha memastikan pembuatannya secara benar.

## C. Grosse Akte Menurut Putusan Pengadilan

### 1. Hasil Penelusuran Putusan Pengadilan

Dari hasil penelusuran putusan yang telah dilakukan, kami berhasil menjangar 31 putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MA RI) yang menjelaskan masalah grosse akte di Indonesia. Di samping itu, sebenarnya kami menemukan beberapa putusan MA RI lain yang menyinggung soal grosse akte, namun putusan-putusan tersebut tidak menghasilkan suatu jawaban atau pendapat yang berhubungan dengan substansi grosse akte dan karena itu tidak kami sertakan dalam daftar putusan yang kami susun.<sup>241</sup>

Sebagai bahan perbandingan, kami mengkaji pula dua putusan yang dihasilkan *Hoge Raad der Nederlanden* atau Mahkamah Agung Kerajaan Belanda mengenai permasalahan grosse akte. Analisis atau kajian putusan dari negeri Belanda ini kami lakukan karena peraturan yang berlaku di Indonesia mengenai grosse akte, dalam hal ini Pasal 224 HIR<sup>242</sup> dan Pasal 258 RBg,<sup>243</sup> memiliki dasar pemikiran hukum yang sama dengan peraturan yang berlaku di negeri Belanda.

Dari daftar putusan yang kami susun dapat dilihat bahwa permasalahan grosse akte yang dibawa ke pengadilan mencuat pada pertengahan tahun 1980-an. Putusan MA RI pertama mengenai masalah grosse akte yang berhasil kami temukan adalah yang diputuskan pada tahun 1985 dan yang terakhir diputuskan pada tahun 2007. Dari 31 putusan MA RI yang kami kumpulkan, tercatat bahwa paling sering terjadi kasus mengenai grosse akte pada tahun 1986 dan tahun 1998 dengan masing-masing lima putusan dihasilkan oleh MA RI.

Di bawah ini beberapa statistik berkaitan dengan putusan-putusan mengenai grosse akte, sebagai berikut.

#### Hakim yang Paling Sering Memutus Perkara sehubungan dengan Grosse Akte

Nama Hakim	Jumlah Perkara	Ket
Yahya Harahap	7	
Ketut Suraputra	4	

241 Terlampir.

242 *Hervormde Herzienne Indonesisch Reglement (Reglemen Indonesia yang Diperbarui)*, Staatsblad 1848-16

243 *Rechtsreglement Buitengewesten (Reglemen Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura)*, Staatsblad 1927-227.

Nama Hakim	Jumlah Perkara	Ket
Goenawan	3	Semuanya diajukan oleh debitur dan keberatannya diterima sehingga eksekusi gagal dilaksanakan.
Poerbowati Djoko Soedomo	3	
Soenarto	3	
T. Boestomi	3	Semuanya diajukan oleh debitur dan keberatannya diterima sehingga eksekusi gagal dilaksanakan.

Mayoritas putusan MA RI sehubungan dengan grosse akte memperlihatkan kecenderungan bahwa eksekusi grosse akte tidak dapat dilaksanakan. (19 kontra 11)

Sebelum tahun 1995, mayoritas putusan MA RI menghasilkan keputusan yang membawa konsekuensi bahwa eksekusi grosse akte tidak dapat dilaksanakan ataupun eksekusinya dibatalkan.

Upaya hukum bantahan adalah upaya hukum yang paling sering berhasil menggagalkan eksekusi grosse akte.

Ketua PN Medan yang paling banyak mengeluarkan penetapan eksekusi atas permohonan eksekusi grosse akte dari pihak kreditur (3 kali).

Penetapan eksekusi atas permohonan eksekusi grosse akte paling banyak dikeluarkan oleh ketua pengadilan negeri pada tahun 1992 (4 kali) dan tahun 1983 (3 kali).

Perkara yang menyinggung permasalahan seputar grosse akte lebih sering dimulai atas permohonan dari pihak debitur daripada pihak kreditur. Dari statistik yurimetrik, dapat pula disimpulkan bahwa apabila permohonan berasal dari pihak debitur, putusan MA RI lebih sering memberikan hasil bahwa eksekusi grosse akte tidak dapat dilaksanakan atau dibatalkan pelaksanaannya. Dari hasil ini terbukti efektivitas dari upaya hukum yang diinisiasikan oleh pihak debitur.

Dari hasil statistik yurimetrik dapat pula dilihat bahwa apabila inisiasi permohonan berasal dari pihak kreditur, hasil putusan MA RI menyangkut apakah eksekusi grosse akte dapat dilaksanakan atau tidak, relatif lebih berimbang dengan kecenderungan lebih pada eksekusi dapat dilaksanakan.

## Kesimpulan

- Inisiasi pengajuan perkara di tingkat I oleh debitur—tujuan untuk menggagalkan atau membatalkan eksekusi grosse akte—sering berhasil/akhirnya dikabulkan oleh MA RI.

- Inisiasi pengajuan perkara di tingkat I oleh kreditor—tujuan untuk melaksanakan eksekusi grosse akte—tingkat keberhasilannya relatif berimbang di MA RI.

## 2. Analisis Putusan Pengadilan Terkait Eksekusi Grosse Akte

Bagan Kronologis Perkembangan Aliran Pemikiran/Mahzab dalam Lingkup Putusan MA RI

SUBJEK	TAHUN	NO. PUTUSAN	ALIRAN PEMIKIRAN
<b>Pengertian Grosse Akte</b>	1983	No. 68/1983/G PN Jakarta Pusat dibatalkan oleh Putusan No. 1520 K/Pdt/1984 MA RI	Belum jelas apakah judul atau isi akte yang merupakan faktor penentu digolongkannya suatu akte sebagai grosse akte.
	1983	No. 2647/K/Pdt/1984 MA RI	Grosse akte merupakan salinan akte yang dibuat oleh notaris atas permintaan dari kreditor (perbuatan hukum 1 pihak), bukan perikatan (perbuatan hukum 2 pihak).
	1989	No. 3992 K/Pdt/1986 MA RI	Grosse akte bukan merupakan akte yang dibuat di bawah tangan, namun akte notaris yang dibuat dengan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.
	1992	No. 411 K/Pdt/1991 MA RI	Kebenaran dari isi grosse akte tidak dapat diragukan lagi sebagai akibat dari grosse akte merupakan suatu vonis yang dapat dieksekusi.

<b>Ruang Lingkup</b>	1983	No. 68/1983/G PN Jakarta Pusat dibatalkan oleh Putusan No. 1520 K/Pdt/1984 MA RI	Judul aktenya tidak penting, yang penting isi dari akte tersebut membuktikan secara pasti adanya dan jumlah utang debitur kepada kreditur.
	1983	No. 2647 K/Pdt/1984 MA RI	Apakah surat pengakuan dengan jaminan dapat dibuatkan grossenya?
<b>Ruang Lingkup (cont'd)</b>	1983	No. 1520 K/Pdt/1984 MA RI	Pasal 224 HIR bersifat limitatif: yang boleh dibuatkan grosse akte dan mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan hakim hanyalah akte hipotek dan akte notarial yang bersifat pengakuan utang (notariele schuldbrieven), bukan surat utang yang memiliki ruang lingkup yang luas.
	1985	No. 206. K/Pdt/1984 MA RI	Yang dijadikan grosse akte adalah akte (i) persetujuan kredit dan (ii) akte pemberian jaminan. Pernyataan utang-piutang dan/ atau pemberian jaminan bukan merupakan grosse akte karena substansinya tidak sesuai dengan prinsip grosse akte.
	1987	No. 3454 K/Pdt/ 1987 MA RI	Acknowledgement of Indebtedness bukan merupakan surat pengakuan utang. Permohonan penetapan grosse akte bisa ditolak dikarenakan jumlah utang yang sangat besar sehingga akan memenuhi asas kepatutan dan keadilan jika pihak yang berutang diberikan kesempatan untuk membela diri dalam bentuk suatu gugatan biasa.

## a. Tentang Grosse Akte

### 1) Pengertian Grosse Akte

Apa yang dimaksud dengan grosse akte? Jawaban atas pertanyaan ini dapat ditemukan dalam kamus bahasa Belanda karena terminologi tersebut berasal dari bahasa Belanda "Grosse Akte" yang terdiri dari dua kata, yaitu "grosse" dan "akte". "Grosse" secara harfiah artinya "salinan atau turunan pertama dari keputusan akte notaris" dan "akte" berasal dari kata "akte" yang artinya surat keterangan.<sup>1</sup> Secara harfiah, grosse akte dapat diartikan sebagai salinan utama dari surat keterangan yang dibuat oleh seorang notaris. Dalam penelitian kami, hanya menemukan satu putusan yang menjelaskan arti dari kata "grosse", yaitu dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 68/1983/G tanggal 22 Agustus 1983 yang walaupun dibatalkan oleh Putusan MA RI No. 1520 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1986, memberikan pertimbangan yang penting mengenai pengertian "grosse" sebagaimana dimaksud Pasal 224 HIR, yaitu grosse dalam pengertian sebagaimana diatur oleh Pasal 38 Peraturan Jabatan Notaris: *"Yang berwenang untuk memberikan grosse, salinan dan kutipan dari sebuah akte, hanya notaris yang di hadapannya akte itu dibuat, pengganti sementara dan pemegang sah minut akte itu."*

Sebagaimana diketahui, kata "grosse akte" dalam perundang-undangan di Indonesia ditemukan dalam Pasal 224 HIR dan 258 RBg.

### **Pasal 224 HIR**

*"Grosse dari akte hipotek dan surat utang yang dibuat di hadapan notaris di Indonesia dan yang kepalanya berbunyi "Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" berkekuatan sama dengan keputusan hakim. Jika tidak dengan jalan damai, surat demikian dijalankan dengan perintah dan di bawah pimpinan ketua pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya tempat diam atau tempat tinggal debitur atau tempat kedudukan yang dipilihnya, yaitu menurut cara yang dinyatakan pada pasal-pasal yang lalu dalam bagian ini, tetapi dengan pengertian bahwa paksaan badan hanya boleh dilakukan, jika sudah diizinkan dengan keputusan hakim. Jika keputusan hakim itu harus dilaksanakan seluruhnya atau sebagian di luar daerah hukum pengadilan negeri yang memerintahkan pelaksanaan keputusan itu, haruslah dituruti peraturan Pasal 195 ayat (2) dan seterusnya."*

---

1 Prof. Drs. S. Wojowasito, *Kamus Umum Belanda Indonesia*, Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 1997.

*Pasal 258 (1) RBg*

*“Grosse akte hipotek dan surat-surat utang yang dibuat oleh notaris di dalam wilayah Indonesia memuat perkataan yang berbunyi “Atas nama Raja” (sekarang: Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa) mempunyai kekuatan yang sama dengan keputusan pengadilan.”*

Jika melihat terjemahan Bahasa Indonesia dari HIR dan RBg, terlihat bahwa kata “grosse” tidak diterjemahkan ke dalam Bahasa Indonesia, sebaliknya kata “akte” diterjemahkan ke dalam Bahasa Indonesia menjadi “akte”.<sup>2</sup> Walaupun pasal-pasal tersebut tidak menjelaskan pengertian dari grosse akte, pasal-pasal tersebut mengungkapkan karakteristik dari grosse akte, yaitu grosse dari akte hipotek dan akte surat utang yang dibuat di hadapan notaris di Indonesia dan di kepala aktenya ada kata-kata “Atas nama Raja”, memiliki kekuatan hukum yang sama seperti *vonnis* pengadilan. Dari sini akhirnya kita mengartikan “grosse akte” yang sebenarnya secara sederhana adalah *salinan utama dari suatu akte notaris*, menjadi akte yang memiliki karakteristik Pasal 224 HIR/258 RBg, yaitu *akte yang memiliki kekuatan hukum seperti vonnis pengadilan (titel eksekutorial)*. Kesadaran akan karakteristik inilah yang membuat lembaga grosse akte kemudian menjadi begitu populer digunakan oleh para kreditur sebagai jaminan dalam memberikan pinjaman kepada debitur-debiturnya di Indonesia. Dari penelitian putusan-putusan MA RI dan putusan-putusan *Judex Facti*, kami menemukan bahwa hakim-hakim dalam berbagai putusan menjelaskan pengertian dan karakteristik dari grosse akte menurut Pasal 224 HIR dan 258 RBg, yaitu sebagai berikut:

Dalam Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 458/1982 PT Perdata tanggal 30 April 1984 yang kemudian dibatalkan oleh Putusan MA RI No. 2647 K/Pdt/1984 tanggal 27 Januari 1986 karena masalah wewenang/kompetensi relatif, majelis hakim memutuskan bahwa grosse akte yang berkepalanya “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” adalah *suatu akte yang dapat diperlakukan seperti putusan pengadilan yang telah tetap*. Dari putusan ini kita juga melihat bahwa pada saat itu hakim beranggapan bahwa seorang kreditur berhak meminta grosse yang berkepalanya “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” kepada notaris. Hal ini menegaskan bahwa grosse akte bukan merupakan perikatan tersendiri yang dibuat antara pihak debitur dan kreditur secara bersama-sama, namun merupakan salinan akte yang dibuat oleh notaris

2 Himpunan Peraturan Perundang-undangan Republik Indonesia Disusun Menurut Sistem Engelbrecht, Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 1989.

atas permintaan dari kreditur, yang dibubuhi kepala “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.

Dalam Putusan MA RI No. 3992.K/Pdt/1986 tanggal 25 September 1989, majelis hakim membenarkan keberatan dari pemohon kasasi bahwa akte yang dimohonkan eksekusinya bukan merupakan grosse akte karena merupakan akte yang dibuat di bawah tangan dan tidak memakai *aanhef* atau irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Sekali lagi di sini ditegaskan bahwa grosse akte menurut Pasal 224 HIR merupakan *akte notaris yang dibubuhi kepala* “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.

Dalam Putusan MA RI No. 411K/Pdt/1991 tanggal 26 September 1992, majelis hakim menjelaskan bahwa grosse akte menurut Pasal 224 HIR adalah *akte yang mempunyai kekuatan hukum sebagai suatu vonnis yang sudah dapat dieksekusi sehingga mengenai isi dari akte tersebut tidak dapat diragukan kebenarannya lagi*. Putusan MA RI ini sebenarnya menjelaskan bahwa isi dari grosse akte telah diperiksa dan telah dinyatakan sah oleh yang berwenang dan memiliki kualifikasi untuk memeriksa *in casu* notaris. Oleh karena itu, grosse akte sudah dapat dieksekusi seperti halnya putusan hakim.

## 2) Ruang Lingkup Grosse Akte

Setelah kita mengerti mengenai definisi dan karakteristik yang diberikan Pasal 224 HIR/258 RBg kepada grosse akte, ada baiknya sekarang kita membahas mengenai akte-akte apa saja yang dapat dibuat dalam bentuk grosse akte sehingga memiliki kekuatan eksekutorial seperti keputusan hakim. Dalam Pasal 224 HIR (258 RBg) disebutkan: “Grosse akte hipotek dan surat(-surat) utang yang dibuat di hadapan (oleh) notaris di (dalam wilayah) Indonesia...”. Dalam praktiknya di lapangan, timbul masalah-masalah sehubungan dengan berbagai macam akte yang dibuat dalam bentuk grosse akte supaya dapat dieksekusi menurut Pasal 224 HIR/258 RBg. Pengadilan pun dalam beberapa putusnya menolak eksekusi grosse akte dengan alasan bahwa akte yang diajukan tidak dapat dibuat dalam bentuk grosse akte eks Pasal 224 HIR/258 RBg. Berikut kami coba ulas beberapa putusan MA RI dari waktu ke waktu sehubungan dengan kesahihan jenis dan bentuk akte yang dibuatkan grossenya:

Sepertinya pada permulaan tahun 1980-an, masyarakat khususnya aparat penegak hukum dan notaris, belum memiliki pemahaman yang sama mengenai substansi dari Pasal 224 HIR/258 RBg. Walaupun dalam kedua pasal tersebut dengan jelas disebutkan bahwa yang diberikan kekuatan eksekutorial adalah grosse dari akte hipotek dan surat utang yang dibuat di hadapan notaris, dalam

praktiknya pada saat itu kalimat tersebut ditafsirkan secara luas, yakni semua akte yang dibuat oleh notaris bisa dimintakan grossenya dan memiliki kekuatan eksekutorial eks Pasal 224 HIR/258 RBg. Dalam putusan MA RI yang paling tua mengenai grosse akte yang kami temukan, yaitu Putusan No. 206.K/Pdt/1984 tanggal 30 September 1985, ternyata yang dibuatkan grossenya dan dijadikan dasar eksekusi oleh pengadilan adalah suatu *akte persetujuan kredit dan akte pemberian jaminan*. Walaupun begitu, dalam permohonan kasasinya, pihak pelawan yang berkeinginan untuk membatalkan kedua grosse akte tersebut tidak mengajukan keberatannya bahwa grosse akte persetujuan kredit dan grosse akte pemberian jaminan adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan eksekutorial karena bertentangan dengan Pasal 224 HIR/258 RBg. Sepertinya pada waktu itu, para penegak hukum dan notaris masih beranggapan bahwa semua jenis akte notaris yang isinya mengandung pernyataan utang-piutang dan/atau pemberian jaminan dapat dijadikan grosse akte menurut Pasal 224 HIR/258 RBg. Pada akhirnya, putusan di atas menyatakan kedua grosse akte tersebut tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum bukan karena bentuknya tidak sesuai dengan Pasal 224 HIR/258 RBg, melainkan karena pihak debitur ternyata melanggar perjanjian dengan pemilik tanah yang sah sehingga sebenarnya tidak berhak menjaminkan tanah kepada pihak kreditur.

Dalam Putusan MA RI No. 2647 K/Pdt/1984 tanggal 27 Januari 1986 yang sebelumnya kami bahas mengenai definisi “grosse akte”, kami menemukan bahwa yang dibuatkan grossenya adalah *surat pengakuan utang dengan jaminan*. Yang menjadi pertanyaan apakah surat pengakuan utang dengan jaminan dapat dibuatkan grossenya eks Pasal 224 HIR/258 RBg sehingga memiliki kekuatan eksekutorial layaknya putusan hakim? Untuk menjawab pertanyaan tersebut, kita perlu mencari tahu apa yang dimaksud dengan surat(-surat) utang menurut Pasal 224 HIR/258 RBg. Sayangnya, dalam putusan ini MA RI tidak memberikan pertimbangannya sehubungan dengan pertanyaan ini.

Menarik untuk ditelaah adalah Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 68/1983/G tanggal 22 Agustus 1983 yang walaupun dibatalkan oleh Putusan MA RI No. 1520 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1986, memberikan pertimbangan yang penting mengenai pengertian *schuldbrief*. Perkara yang dimaksud menyangkut tiga perjanjian kredit yang dibuat dalam bentuk akte notaris. Pengadilan negeri menimbang bahwa walaupun akte-akte tersebut bukan merupakan *schuldbrief* apabila ditafsirkan secara formil karena tidak dicantumkan kata-kata “surat utang” ataupun “pengakuan utang”, ketentuan Pasal 224 HIR itu sendiri juga tidak secara tegas mencantumkan adanya persyaratan sebagaimana diuraikan

dalam penafsiran secara formil di atas. Pengadilan negeri berpendirian bahwa pengertian *schuldbrief* membuktikan tentang seorang debitur berutang kepada kreditur dan adanya serta besarnya utang tersebut tidak dipersengketakan lagi, baik mengenai eksistensi maupun jumlahnya diakui kebenarannya oleh debitur dalam *schuldbrief* tersebut. Dengan kata lain, pengadilan negeri berpendapat bahwa judul aktenya tidak penting, yang penting isi dari akte tersebut membuktikan secara pasti adanya dan jumlah utang debitur kepada kreditur.

Dalam Putusan MA RI No. 1520 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1986, majelis hakim melahirkan suatu yurisprudensi yang cukup penting sehubungan dengan akte-akte notaris apa saja yang grossenya memiliki kekuatan eksekutorial eks Pasal 224 HIR/258 RBg. Perkara ini lahir dari suatu pinjaman kredit uang antara PT RIPE Indonesia Ltd. selaku debitur dengan PT PAN Indonesia Bank Ltd. selaku kreditur. Pinjaman tersebut dituangkan dalam "Akte Perjanjian Kredit" yang dibuat oleh notaris yang juga menerbitkan *grosse* pertama dari akte perjanjian kredit tersebut dengan kepala "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Kemudian, karena pihak debitur ternyata tidak dapat membayar kembali kredit yang diberikan pada waktu yang telah dijanjikan dan tidak tercapai penyelesaian secara damai, pihak kreditur memohon pada pengadilan agar barang jaminan (agunan) yang diberikan oleh debitur yang disebut dalam akte perjanjian kredit, disita dan selanjutnya dijual lelang untuk membayar kembali utang debitur kepada kreditur. Atas permohonan kreditur tersebut, dengan berpegang pada pendiriannya bahwa *grosse* pertama akte perjanjian kredit yang dibuat oleh notaris dengan dibubuhi kepala "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" itu dinilai sebagai "Surat Pengakuan Utang" sebagaimana yang dimaksud Pasal 224 HIR, akhirnya ketua pengadilan negeri mengabulkan permohonan kreditur dengan menerbitkan surat penetapan untuk memerintahkan kepada juru sita melaksanakan lelang eksekusi atas barang jaminan kredit. Pihak debitur yang berkeberatan atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi tersebut kemudian mengajukan bantahan terhadap Surat Penetapan Lelang Eksekusi dengan alasan yang pada pokoknya adalah *grosse* "Akte Perjanjian Kredit" (*crediet overeenkomst*) yang dibuat oleh notaris meskipun dibubuhi kepala "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" bukan merupakan *grosse* "Akte Pengakuan Utang" (*schuldbekentennis* atau *obligatie*) sebagaimana diatur pada Pasal 224 HIR karena yang pertama menyangkut dua pihak, sedangkan yang kedua hanya sepihak. MA RI dalam putusannya berpendapat bahwa Pasal 224 HIR bersifat limitatif: yang boleh dibuatkan *grosse* akte dan mempunyai kekuatan yang sama

dengan putusan hakim hanyalah akte hipotek dan akte notarial yang bersifat pengakuan utang (*notariele schuldbrieven*) sehingga walaupun "Akte Perjanjian Kredit" yang dibuat oleh notaris ditulis dengan kepala "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", *grosse akte* tersebut tidak mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan hakim. Putusan ini sebenarnya menjelaskan pengertian surat pengakuan utang yang bersifat notarial yang dimaksud dalam Pasal 224 HIR. MA RI berpendapat bahwa akte notaris yang merupakan suatu "Perjanjian Kredit" atau suatu "*Acknowledgment of Indebtedness*" yang pada pokoknya dianggap sebagai *Loan Agreement* bukan termasuk apa yang dimaksud dengan surat pengakuan utang notarial berdasarkan Pasal 224 HIR.<sup>3</sup> Dari putusan ini kita melihat MA RI berpendirian bahwa yang dapat dieksekusi menurut Pasal 224 HIR/258 RBg adalah akte pengakuan utang dan bukan lagi "surat utang" yang memiliki ruang lingkup yang luas (antara lain melingkupi perjanjian kredit).

Dalam putusan MA RI yang berikutnya, kita dapat melihat bahwa majelis hakim sepertinya memegang teguh pendapat (yurisprudensi) pendahulunya dalam Putusan MA RI No. 1520 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1986 yang menyatakan bahwa perjanjian kredit tidak dapat dijadikan *grosse akte* yang memiliki kekuatan eksekutorial. Dalam Putusan MA RI No. 3309.K/Pdt/1985 tanggal 29 Juni 1987, majelis hakim menilai bahwa "meskipun yang dibuat *grossenya* berjudul surat pengakuan utang, dilihat dari isinya, surat pengakuan utang tersebut bukan murni pengakuan utang, melainkan perjanjian utang piutang dan oleh karena itu, bukan merupakan *grosse akte*...". Dalam perkara ini akte pengakuan utang, antara lain berisi bahwa bila utang belum dibayar pada waktu yang ditentukan maka kreditur diberikan kekuasaan mutlak/hak menjual sendiri barang jaminan (tanah) di depan umum atau di bawah tangan dan berhak menentukan sendiri besarnya sisa utang debitor. Dengan kata lain, yang dapat dibuatkan *grosse akte* menurut Pasal 224 HIR adalah surat atau akte pengakuan utang yang murni merupakan pengakuan utang dari pihak debitor sehingga tidak dapat disangkal oleh debitor tersebut. Perjanjian kredit yang dibungkus dengan judul "Pengakuan Utang" tidak dapat dieksekusi menurut Pasal 224 HIR. Pada akhirnya, untuk menentukan apakah suatu akte notaris dapat dieksekusi menurut Pasal 224 HIR, isi akte tersebut harus diperiksa dulu oleh pengadilan.

Mengenai kemurnian pengakuan utang, Putusan MA RI No. 3454 K/Pdt/1985 tanggal 4 Maret 1987 menentukan bahwa *Acknowledgment of Indebtedness*

---

3 Prof. Mr.Dr. Sudargo Gautama, Himpunan Jurisprudensi Indonesia yang Penting untuk Praktek Sehari-hari (*Landmark Decisions*) Berikut Komentar Jilid 3, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1992.

tidak sesuai dengan pengertian Grosse Akte menurut Pasal 224 HIR karena memuat tentang suatu perjanjian peminjaman uang. MA RI menyatakan bahwa surat pengakuan utang *hanya* dapat memuat suatu pengakuan utang dengan kewajiban untuk membayar utang tersebut. Akibat dari pengakuan utang tersebut adalah pihak yang berutang tidak lagi mempunyai hak untuk membela diri. Aspek lain yang menarik dari putusan MA RI ini adalah diterapkannya asas kepatutan dan keadilan. MA RI menolak permohonan penetapan grosse akte dengan pendapat *dikarenakan jumlah utang yang sangat besar dalam kasus ini, pihak yang berutang harus diberikan kesempatan untuk membela diri dalam bentuk suatu gugatan biasa*. Dengan kata lain, jumlah utang/uang yang besar jumlahnya dalam suatu kasus bisa menentukan sikap MA RI apakah akan menerima permohonan sepihak kreditur untuk eksekusi grosse akte.

Putusan MA RI No. 1313 K/Pdt/1985 tanggal 9 Desember 1987 menjelaskan lebih terperinci mengenai surat utang atau pengakuan utang yang dimaksud dalam Pasal 224 HIR. Menurut MA RI, suatu *pengakuan utang hanya dapat berisi satu pernyataan sepihak bahwa debitur mengaku mempunyai utang dengan jumlah tertentu dan berkewajiban untuk membayarnya*. Di sini kita melihat bahwa MA RI bersikap konsisten dengan putusan-putusan sebelumnya<sup>4</sup> karena selanjutnya dalam putusan ini, MA RI menyatakan bahwa akte dengan judul "*Acknowledgment of Indebtedness and Security Agreement*" pada hakikatnya merupakan *Loan Agreement* (Perjanjian Kredit) sehingga tidak dapat dilaksanakan sebagai suatu grosse akte menurut Pasal 224 HIR. Di samping itu, MA RI tidak setuju kalau di dalam surat pengakuan utang sebagai grosse akte dimasukkan ketentuan mengenai hipotek karena menurut MA RI, akte hipotek adalah suatu grosse akte tersendiri. Dari putusan ini, kita dapat melihat bahwa MA RI menarik garis pembatas/pemisah yang jelas antara pengakuan utang, perjanjian kredit dan hipotek. Yang dapat dijadikan grosse akte menurut ketentuan Pasal 224 HIR hanyalah pengakuan utang dan hipotek, keduanya haruslah murni dan tidak boleh mengandung unsur-unsur dari yang lainnya.

Dalam Putusan MA RI No. 3917 K/Pdt/1986 tanggal 30 September 1988 yang menyangkut akte notaris "*Pengakuan Utang dengan Jaminan*" majelis hakim berpendapat bahwa *grosse dari akte tersebut sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 224 HIR sehingga berkekuatan sama dengan putusan hakim*. Dalam putusan MA RI kali ini, tidak mempertimbangkan kemurnian dari pengakuan utang yang dimintakan eksekusinya tersebut. Di sini MA RI hanya mempertimbangkan

---

4 Putusan MA RI No. 1520 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1986 dan Putusan MA RI No. 3309.K/Pdt/1985 tanggal 29 Juni 1987.

persyaratan kepastian jumlah utang dan waktu pengembalian utang untuk memutuskan bahwa *grosse akte in casu* telah sesuai dengan Pasal 224 HIR sehingga mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan putusan hakim. Putusan ini mengingatkan kita pada Putusan MA RI No. 2647 K/Pdt/1984 tanggal 27 Januari 1986 di mana MA RI pun tidak menjawab pertanyaan apakah dalam *grosse akte* pengakuan utang dapat diperjanjikan jaminan utangnya.

Dalam Putusan MA RI No. 3992.K/Pdt/1986 tanggal 25 September 1989, MA RI sekali lagi menegaskan pendiriannya bahwa "Perjanjian pengakuan utang dengan pemberian jaminan" atau "*Acknowledgment of Indebtedness and Security Agreement*" dipandang bukan sebagai *grosse akte* yang dimaksud dalam Pasal 224 HIR.

Dalam Putusan MA RI No. 2414.K/Pdt/1987 tanggal 12 Februari 1990, akhirnya MA RI memberikan pertimbangannya mengenai keabsahan *grosse akte* "Pengakuan Utang dengan Pemberian Jaminan". MA RI berpendapat bahwa *grosse akte pengakuan utang yang isinya memperjanjikan barang-barang yang akan dijamin dan syarat-syarat mengenai jaminan tersebut, bukanlah merupakan grosse akte yang dapat dieksekusi sesuai Pasal 224 HIR atau 258 RBg dan oleh karena itu, bukan merupakan suatu grosse akte yang dapat dilaksanakan sebagai suatu putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap*. Di sini sekali lagi MA RI menegaskan pentingnya menjaga kemurnian dari suatu *akte pengakuan utang* atau surat utang.

Dalam Putusan MA RI No. 1440 K/Pdt/1996 tanggal 30 Juni 1998, majelis hakim membenarkan dalil (*adagium*) yang menyatakan bahwa *suatu akte (otentik atau di bawah tangan) hanya berisi satu perbuatan hukum* sehingga *akte otentik yang memuat dua perbuatan hukum (in casu pengakuan utang dan pemberian kuasa untuk menjual tanah) melanggar dalil a quo* dan oleh karena itu, tidak memiliki kekuatan eksekusi seperti yang ditentukan Pasal 224 HIR. Putusan ini sebenarnya menegaskan Putusan MA RI No. 1313 K/Pdt/1985 tanggal 9 Desember 1987 yang menerangkan bahwa pengakuan utang yang dibuat dalam bentuk *akte otentik* hanya dapat berisi satu pernyataan sepihak dari debitur jika ingin memiliki kekuatan eksekusi eks Pasal 224 HIR. Perbedaannya adalah dalam putusan ini MA RI memperluas penerapannya, yakni terhadap semua *akte* (termasuk *akte hipotek*).

Dalam Putusan MA RI No. 2903.K/PDT/1999 tanggal 10 April 2001, majelis hakim menegaskan kembali pendiriannya bahwa *suatu grosse akte pengakuan utang yang mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR adalah perbuatan hukum sepihak oleh debitur mengenai sejumlah utang yang pasti*. MA RI menyatakan bahwa *grosse* dari *akte pengakuan utang*

yang memuat suatu perjanjian antara debitur dengan kreditur adalah cacat hukum dan penetapan pengadilan negeri berdasarkan grosse tersebut harus dibatalkan.

Sejauh ini kita telah membahas secara panjang lebar mengenai grosse akte pengakuan utang dan baru sedikit menyinggung soal grosse akte hipotek. Lalu, bagaimana pendapat MA RI mengenai akte hipotek yang sesuai dengan Pasal 224 HIR/258 RBg dan memiliki kekuatan eksekutorial layaknya putusan hakim?

Dalam Putusan MA RI No. 3551 K/Pdt/1988 tanggal 30 Januari 1993, majelis hakim menyatakan bahwa *hipotek adalah accessoir dari perjanjian pokok dan dibuat di muka notaris dan berbentuk grosse akte hipotek*. Berdasarkan Pasal 224 HIR, grosse akte yang demikian mempunyai kekuatan eksekutorial yang berdiri sendiri terlepas dari perjanjian pokok, dan berkekuatan sama dengan putusan hakim. Putusan ini menurut kami tidak memberikan gambaran yang jelas mengenai akte hipotek seperti apa yang memiliki kekuatan eksekutorial berdasarkan Pasal 224 HIR, selain dari unsur-unsur a. harus ada perjanjian pokok, b. dibuat oleh notaris, dan c. berbentuk grosse akte. Unsur terakhir ini yang tidak dijelaskan detailnya, yaitu grosse akte hipotek bentuknya seperti apa?

Dalam Putusan MA RI No. 3445.K/Pdt/1994 tanggal 24 Mei 1996, majelis hakim dalam pertimbangannya menerangkan bahwa dalam kasus ini pemegang hak *credietverband* seperti halnya pemegang hipotek, melalui grosse akte *credietverband* yang memakai irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", dapat secara langsung (tanpa melalui proses berperkara) mohon eksekusi kepada ketua pengadilan negeri karena grosse akte yang demikian berkekuatan hukum sama dengan putusan hakim yang sudah berkekuatan hukum tetap (eks Pasal 224 HIR). Lembaga *credietverband* diatur dalam *Staatsblad* 1908/542 jo. *Staatsblad* 1937/190 yang artinya adalah suatu hak kebendaan atas benda tidak bergerak yang memberikan wewenang kepada yang berhak untuk menarik pelunasan piutangnya dari benda tersebut. Lembaga ini mirip dengan lembaga hipotek (*hypotheek*) yang diatur dalam *Burgelijk Wetboek* atau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan diciptakan, khususnya bagi orang Bumi Putera/pribumi/*inlander* yang memiliki tanah berdasar hukum adat untuk dijadikan jaminan bagi suatu utang kepada Lembaga Kredit tertentu. Seperti halnya hipotek, *credietverband* akan tetap membebani bendanya di tangan siapa pun benda itu berada.<sup>5</sup>

5 *Varia Peradilan*, Majalah Hukum Tahun XII. No. 139. April 1997, Jakarta: IKAHI–Pengurus Pusat Ikatan Hakim Indonesia c/o Mahkamah Agung Republik Indonesia, hlm. 10-11.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Magelang No. 32/Pdt-PLW/1997/PN.Mgl tanggal 6 Mei 1998 yang dibatalkan oleh Putusan MA RI No. 2903.K/PDT/1999 tanggal 10 April 2001, majelis hakim dalam pertimbangannya menyatakan bahwa Undang-undang telah menentukan bahwa Lembaga Hipotek dan Hak Tanggungan adalah lembaga jaminan yang memberikan kepastian hukum. Benda yang dijaminakan setiap saat dapat dijual dan hasilnya untuk membayar kembali kredit serta bunganya. Jika tidak dapat ditempuh dengan damai maka grosse akte hipotek dalam hal ini *sertifikat hipotek* maupun *sertifikat hak tanggungan*, dieksekusi oleh ketua pengadilan negeri. Dalam putusan ini, kami menemukan bahwa ternyata majelis hakim menganggap sertifikat hipotek dan sertifikat hak tanggungan sebagai grosse akte hipotek eks Pasal 224 HIR/258 RBg.

### 3) Syarat-Syarat Keabsahan

Dari analisis putusan-putusan MA RI dan pengadilan di bawahnya, kami sudah dapat menyimpulkan akte-akte mana yang grossenya memiliki kekuatan eksekutorial layaknya putusan hakim. Namun, dari putusan-putusan tersebut, kami juga menemukan bahwa selain masalah ruang lingkup Pasal 224 HIR/258 RBg, terdapat pula syarat-syarat tertentu yang harus dimiliki/terkandung dalam suatu akte notaris yang ingin grossenya memiliki kekuatan eksekutorial diberikan 224 HIR/258 RBg. Syarat-syarat tersebut sebenarnya tidak dirinci, baik oleh Pasal 224 HIR maupun 258 RBg, kecuali persyaratan formal mengenai irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang harus dibubuhi pada kepala grosse akte yang dibuat oleh notaris.

Berikut ini akan kami paparkan yurisprudensi MA RI yang menetapkan syarat-syarat keabsahan suatu grosse akte agar memiliki kekuatan hukum yang sama dengan putusan hakim.

Dalam Putusan No. 2647 K/Pdt/1984 tanggal 27 Januari 1986, MA RI menimbang bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 458/1982 PT Perdata tanggal 30 April 1984 tidak salah menerapkan hukum. Menurut pengadilan tinggi, *salah satu syarat ketentuan Pasal 224 HIR adalah jumlah utang sudah pasti dan bukan sesuatu yang masih dalam sengketa*. Dalam perkara yang diputus, kreditur tidak berhasil membuktikan bahwa debitur memiliki utang sebesar yang didalilkan oleh kreditur.

Pertanyaannya yang muncul tentunya adalah dari mana persyaratan "jumlah utang yang pasti" ini muncul? Dari hasil penelusuran putusan yang kami lakukan, kami mengidentifikasi bahwa persyaratan ini pertama kali muncul

ke permukaan dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 68/1983/G tanggal 22 Agustus 1983. Persyaratan materiil ini berkaitan erat dengan sifat dan pengertian dari *schuldbrief* itu sendiri, yaitu *surat utang pada hakikatnya membuktikan seorang debitur berutang kepada kreditur dan adanya serta besarnya utang tersebut tidak dapat disangkal lagi oleh debitur karena eksistensi maupun jumlah utangnya diakui kebenarannya oleh debitur dalam surat utang yang dibuat*. Jadi, menurut majelis hakim, untuk menentukan apakah suatu *grosse* dari akte notaris memiliki kekuatan eksekutorial eks Pasal 224 HIR, harus dilihat/ diperiksa isi dari akte tersebut. *Grosse* dari akte notaris tersebut harus dapat menunjukkan bahwa tidak ada keraguan lagi dan tidak ada sengketa mengenai eksistensi utang-piutang dan besarnya jumlah utang-piutang tersebut.

Selain pertimbangannya mengenai kepastian jumlah utang yang tidak dapat dipersengketakan lagi, di sini Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk pertama kali pula memperkenalkan persyaratan formal kedua suatu *grosse* akte notaris, yakni adanya penutup yang berbunyi "diberikan sebagai *grosse* pertama dst." sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 41 ayat 2 Peraturan Jabatan Notaris.

Walaupun Putusan Pengadilan Negeri di atas<sup>6</sup> dibatalkan oleh MA RI, dalam Putusan No. 1520 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1986, MA RI sependapat dengan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat bahwa untuk mengeksekusi *grosse* akte sebagaimana disebutkan Pasal 224 HIR, akte tersebut selain harus memenuhi syarat formal, yaitu berkepalanya "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", juga harus memenuhi syarat materiil, yaitu jumlah utang yang harus dibayar oleh debitur telah menjadi pasti. Dalam perkara ini, MA RI tidak menemukan data-data berapakah jumlah utang secara pasti dari debitur yang harus dibayarkan kepada kreditur, baik dalam *grosse* akte notaris maupun dalam penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memerintahkan sita eksekusi dan lelang. Kebiasaan dalam lalu lintas kredit perbankan bahwa suatu perjanjian kredit tidak diberikan berdasarkan jumlah utang tertentu, melainkan diberikan berdasarkan suatu plafon tertentu sehingga besarnya utang ditentukan berdasarkan perhitungan bank (kreditur) berdasarkan data-data yang terdapat dalam rekening koran debitur, merupakan penyebab ketidakpastian besarnya jumlah utang yang membuat *grosse* akte tidak dapat dieksekusi menurut ketentuan Pasal 224 HIR dan pihak kreditur dipersilakan untuk mengajukan suatu perkara perdata biasa.

---

6 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 68/1983/G tanggal 22 Agustus 1983.

Dalam Putusan MA RI No. 1310K/Pdt/1985 tanggal 30 Juli 1986, MA RI telah menolak permohonan kasasi yang diajukan oleh kreditur karena menurut penilaian MA RI, putusan *Judex Facti*, pengadilan negeri yang diperkuat oleh pengadilan tinggi, ternyata tidak terdapat kesalahan dalam menerapkan hukum. *Judex Facti* mempertimbangkan bahwa *berdasarkan Pasal 224 HIR, grosse akte harus memenuhi tiga syarat, yaitu sebagai berikut.*

- Harus terdapat pada kepala akte suatu kalimat “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.
- Isinya suatu perjanjian/pengakuan utang sejumlah uang tertentu.
- Pada penutup akte tercantum kata-kata “diberikan sebagai grosse pertama atas permintaan kreditur”.

Ternyata dalam perkara ini, pihak debitur dapat membuktikan bahwa ia telah membayar sebagian dari sisa utangnya kepada kreditur (dan kreditur tidak menyangkal kebenarannya). Oleh karena itu, grosse akte pengakuan utang yang dibuat oleh notaris di mana dicantumkan jumlah utang debitur pada saat akte tersebut dibuat sudah tidak sesuai dengan kenyataan. Bahwa dengan adanya perbedaan jumlah pengakuan utang tersebut, grosse akte pengakuan utang tidak memenuhi syarat kedua di atas dan oleh karena itu, tidak dapat dieksekusi menurut ketentuan Pasal 224 HIR. Konsekuensi dari keputusan MA RI ini adalah kreditur tidak dapat menerima cicilan dari debitur untuk menurunkan *debet-stand-nya* supaya jumlah yang tercantum dalam grosse akte pengakuan utang sesuai dengan kenyataan pada saat jatuh tempo dan dapat dieksekusi seperti keputusan hakim eks Pasal 224 HIR. Kalau dicermati, terdapat catatan menarik dalam perkara ini, yaitu MA RI tidak mempermasalahkan grosse akte dibuat dalam bentuk perjanjian walaupun keputusan MA RI ini terjadi setelah Keputusan MA RI No. 1520 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1986 di mana MA RI memutuskan bahwa grosse akte perjanjian kredit tidak dapat dieksekusi menurut ketentuan Pasal 224 HIR.

Dalam Putusan MA RI No. 3917 K/Pdt/1986 tanggal 30 September 1988, MA RI menilai bahwa grosse akte pengakuan utang yang dimohonkan eksekusinya adalah grosse akte yang mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan hakim eks Pasal 224 HIR *karena selain memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, juga memuat jumlah utang dan jangka waktu pengembalian utang secara jelas serta pembayaran dendanya dapat ditentukan dengan mudah.* Dalam perkara ini, kita dapat melihat bahwa MA RI bersifat lebih lunak terhadap persyaratan mengenai jumlah utang yang menjadi

perdebatan selama ini. Kalau sebelumnya<sup>7</sup> MA RI berpendapat bahwa jumlah utang yang dituangkan dalam grosse akte pengakuan utang dapat dikacaukan oleh pihak debitur dengan pembayaran cicilan ataupun bunga sehingga jumlah utang yang sebenarnya pada saat jatuh tempo tidak sesuai lagi dengan jumlah utang yang tertera dalam grosse akte pengakuan utang. Dengan keputusan ini, kita melihat bahwa MA RI berusaha memperbaiki keputusan sebelumnya dengan mengambil haluan yang lebih pro-kreditur. Keputusan ini sebenarnya mengisyaratkan bahwa pembayaran bunga dan denda tidak akan melemahkan kualitas grosse akte pengakuan utang selama mengenai hal-hal tersebut secara jelas, tegas, dan pasti dimuat dalam grosse akte pengakuan utang tersebut sehingga jumlah utang pada saat jatuh tempo dapat ditentukan secara pasti dari isi grosse akte tersebut.

Putusan MA RI No. 2702.K/Pdt/1995 tanggal 28 Oktober 1998 merupakan putusan sehubungan dengan eksekusi grosse akte hipotek yang digugat oleh debitur karena perbedaan perhitungan jumlah utang yang didalilkan pada saat jatuh tempo. MA RI berpendapat bahwa seorang debitur tidak bisa memohon kepada pengadilan untuk menentukan jumlah utangnya, yang ia bisa lakukan adalah menyangkal jumlah besarnya utang yang ditetapkan oleh krediturnya. MA RI menilai bahwa *tentang jumlah utang harus dilihat berpedoman pada pembukuan kreditur sebagai bank yang wajib memegang pembukuannya, pada saat kreditur mengajukan permohonan lelang eksekusi grosse akte hipotek kepada ketua pengadilan negeri*. Dalam putusan ini, MA RI juga menilai bahwa seharusnya setelah berakhirnya tenggang waktu perjanjian kredit, kreditur harus segera mengajukan eksekusi grosse akte hipotek karena pada prinsipnya, utang debitur hanyalah sebesar utang pokok ditambah bunga dan biaya-biaya lain selama tenggang waktu perjanjian dalam perjanjian kredit. Dengan kata lain, MA RI menilai bahwa jumlah utang yang sebenarnya adalah sebesar jumlah yang tertera dalam pembukuan bank pada saat utang tersebut jatuh tempo dan jumlah tersebut tidak lebih dari jumlah harga taksiran hipotek yang dicantumkan dalam akte hipotek yang dibuatkan grossenya.

Dalam Putusan MA RI No. 2903.K/PDT/1999 tanggal 10 April 2001, MA RI menegaskan kembali pendiriannya mengenai syarat-syarat kesahihan suatu grosse akte menurut Pasal 224 HIR, yaitu *suatu akte hipotek maupun akte pengakuan utang yang bertitel "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" mempunyai kekuatan eksekutorial seperti halnya putusan hakim*

---

7 Putusan MA RI No. 1310 K/Pdt/1985 tanggal 30 Juli 1986.

yang telah berkekuatan hukum tetap, apabila di dalam *grosse akte* tersebut telah tercantum dengan pasti jumlah yang harus dibayar oleh debitur kepada kreditur maupun batas waktu pelunasan utang tersebut, di samping di dalam *grosse akte* tersebut tidak boleh memuat suatu perjanjian atau syarat-syarat lain selain kewajiban pembayaran sejumlah uang tertentu yang harus dilakukan oleh debitur kepada kreditur.

Untuk melengkapi analisis putusan-putusan mengenai persyaratan *grosse akte*, dan sebagai perbandingan yurisprudensi sehubungan dengan persyaratan suatu *grosse akte*, berikut ini yurisprudensi *Hoge Raad der Nederlanden* (Mahkamah Agung Kerajaan Belanda, disingkat "HR") yang berbicara mengenai ketentuan jumlah utang tertentu yang harus ada dalam suatu *grosse akte* agar memiliki *eksekutoriale titel*. Dalam HR 24 Januari 1935,<sup>8</sup> majelis hakim memutuskan bahwa kekuatan eksekutorial dari *grosse* suatu akte otentik yang dibuat di dalam Kerajaan (Belanda) tidak dibatasi oleh Undang-undang hanya kepada akte yang di dalamnya/isinya memuat besaran jumlah utang debitur, tetapi juga kepada *grosse* dari akte yang isinya memberikan jalan untuk menentukan/menetapkan jumlah utang yang mengikat si berutang (debitur). Setengah abad kemudian, putusan HR tersebut dikutip dan disempurnakan oleh HR 26 Juni 1992, NJ 1993, 449 (Rabo/Visser)<sup>9</sup> yang memutuskan bahwa *grosse* dari suatu akte otentik memiliki kekuatan eksekutorial, hanya yang:

- berhubungan dengan tagihan-tagihan atau piutang-piutang yang sudah ada dan tertulis pada saat akte tersebut dibuat;
- berhubungan dengan tagihan-tagihan atau piutang-piutang yang baru akan muncul di kemudian hari, jika bersumber langsung dari suatu hubungan hukum yang sudah ada dan tertulis pada saat akte tersebut dibuat.

Apabila suatu akte memenuhi persyaratan di atas namun tidak menyebut besaran jumlah yang terutang, akte tersebut masih dapat dieksekusi apabila dalam akte tersebut dimuat/dijelaskan cara atau jalan untuk menetapkan besaran jumlah terutang yang mengikat si terutang (dengan tetap membuka kesempatan si terutang untuk membuktikan sebaliknya).

Dua yurisprudensi HR di atas menjelaskan bahwa jumlah utang yang pasti atau tertentu tidak selalu berarti bahwa besarnya jumlah terutang harus termaktub dalam *grosse akte* yang dibuat oleh notaris, tetapi juga dapat

8 *Arresten over Handelsrecht en Burgerlijk procesrecht verzameld en uitgegeven door Prof Mr H.R. Hoetink.*

9 *Rechtspraak Burgerlijk procesrecht*; Di bawah redaksi: Prof. Mr. C.J.J.C van Nispen, Prof. Mr. A.W. Jongbloed, Mr. G.J. Meijer; Cetakan keempat diperbarui; Sdu Uitgevers.

dibenarkan dengan sekadar memuat cara/perhitungan secara jelas yang akan dipakai untuk menentukan besarnya jumlah utang yang mengikat si terutang.

- 4) Hubungan Keabsahan Grosse Akte dengan Perjanjian yang Melatarbelakanginya  
Dalam penelitian terhadap putusan-putusan pengadilan yang berhubungan dengan penggunaan lembaga grosse akte dalam rangka eksekusi barang jaminan, ternyata selain adanya perdebatan mengenai ruang lingkup dan persyaratan yang harus dimiliki suatu grosse akte, kami menemukan bahwa keabsahan suatu grosse juga kadang-kadang ditentukan oleh keabsahan perjanjian yang menjadi alas hak lahirnya grosse akte yang bersangkutan.

Dalam Putusan MA RI No. 206.K/Pdt/1984 tanggal 30 September 1985, MA RI menerapkan unsur kepastian hukum, kepatutan dan keadilan secara proporsional dan seimbang, yakni *grosse akte yang didasarkan pada perjanjian yang cacat karena adanya wanprestasi maka grosse akte tersebut harus dibatalkan dan eksekusinya tidak dapat dilaksanakan dan harus ditolak*. Penerapan unsur kepatutan dan keadilan dapat dilihat dari penerapan asas *Nemo Plus Juris* yang menyatakan bahwa tiada seorang pun dapat menyerahkan hak lebih daripada jumlah hak yang ada padanya. Perkara ini bermula dari seorang debitur yang meminjam tanah dari pemilik tanah untuk dibangun beberapa rumah yang nantinya sebagian menjadi milik debitur dan sebagian menjadi milik pemilik tanah. Sebelum rumah-rumah tersebut selesai dibangun, debitur meminjam sejumlah uang kepada kreditur dengan jaminan tanah yang dipinjamkan oleh pemilik tanah tanpa persetujuan dari yang terakhir ini. Karena di kemudian hari debitur gagal membayar utangnya pada saat jatuh tempo kepada kreditur, yang terakhir ini mengajukan permohonan eksekusi atas tanah yang dijaminan berdasarkan grosse akte eks Pasal 224 HIR. Hal ini kemudian diketahui oleh pemilik tanah dan diajukan upaya hukum perlawanan. Majelis hakim yang memutus perkara ini menyatakan bahwa grosse akte yang demikian tidak sah dan tidak memiliki akibat hukum terhadap tanah milik pemilik tanah karena debitur melanggar perjanjian mengenai peminjaman tanah yang dibuat dengan pemilik tanah. Suatu grosse akte yang berdasarkan perjanjian bersyarat dan pemberian kuasa, apabila ternyata syarat perjanjian tersebut belum dipenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan sehingga grosse akte yang dibuat tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku, dan pemegang objek jaminan dalam grosse akte tersebut tidak dapat mengajukan permohonan eksekusi atas objek jaminan tersebut.<sup>10</sup>

---

10 H.P. Panggabean S.H., M.S., Himpunan Putusan Mahkamah Agung RI Mengenai Perjanjian Kredit Perbankan (Berikut Tanggapan) Jilid 1, Bandung: Citra Aditya Bhakti, 1992.

Putusan MA RI No. 411K/Pdt/1991 tanggal 26 September 1992 adalah mengenai akte pengakuan utang yang dibuat berdasarkan suatu *Credit Agreement* antara debitur dan kreditur yang menurut pihak debitur dibuat oleh orang yang tidak berwenang (bertentangan dengan Anggaran Dasar) sehingga harus dinyatakan tidak sah dan dibatalkan. Menurut MA RI, akte pengakuan utang yang dibuat oleh debitur tersebut merupakan *grosse akte* yang bersifat otentik yang membuktikan debitur berutang sejumlah tertentu kepada kreditur. Selain itu menurut MA RI, *akte pengakuan utang yang dimaksud sebagai grosse akte yang menurut Pasal 224 HIR mempunyai kekuatan hukum sebagai suatu vonnis yang sudah dapat dieksekusi sehingga mengenai isinya (ada tidaknya suatu approval) tidak dapat diragukan kebenarannya lagi*. Dalam memutus perkara ini, majelis hakim sebenarnya tidak memperhitungkan lagi keabsahan dari *Credit Agreement* yang dibuat oleh para pihak karena sudah dibuat *grosse akte* di hadapan notaris sehingga yang diperiksa keabsahannya oleh MA RI hanyalah *grosse akte* yang bersangkutan.

Dalam Putusan MA RI No. 3551 K/Pdt/1988 tanggal 30 Januari 1993, MA RI menjelaskan bahwa *hipotek merupakan accessoir terhadap perjanjian pokoknya, in casu perjanjian pengakuan utang dengan jaminan*. Pengertian *accessoir* di sini adalah tidak akan ada hipotek tanpa adanya perjanjian pokok, atau bilamana perjanjian pokoknya sudah tidak ada lagi karena lunas, hipoteknya dengan sendirinya juga tidak akan ada lagi.

Dalam Putusan MA RI No. 1462 K/Pdt./1989 tanggal 29 November 1993, majelis hakim memutuskan bahwa *semua perbuatan hukum yang bersumber pada "Akte Jual-Beli" dan "Akte Pemberian Hak untuk Membeli Kembali" yang keduanya dinyatakan batal demi hukum karena merupakan kamuflase/jual beli semu yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, menjadi ikut batal demi hukum pula*. Dalam perkara ini, "*grosse akte pengakuan utang dengan pemberian jaminan*" dan "*grosse akte hipotek*" dinyatakan batal demi hukum karena perjanjian jual beli tanah antara debitur dengan pemilik tanah dinyatakan batal demi hukum. Putusan MA RI ini memiliki alur logika yang sama dengan Putusan MA RI No. 206.K/Pdt/1984 tanggal 30 September 1985. Apabila debitur ternyata tidak memiliki alas hak atas barang-barang yang dijaminkannya maka walaupun sudah dibuat *grosse akte*nya oleh notaris, demi tegaknya keadilan, *grosse akte* tersebut akan ikut dinyatakan batal demi hukum. Putusan ini sebenarnya memperingatkan para notaris untuk bersikap hati-hati dalam membuat (*grosse*) akte hipotek dan/atau akte pengakuan utang dengan pemberian jaminan. Notaris di sini mempunyai peran penting

untuk memastikan bahwa alas hak dari barang yang dijaminakan adalah sah milik pihak yang menjaminkan.

Dalam Putusan MA RI No. 641.K/Pdt/1993 tanggal 27 Juni 1993, MA RI memutuskan bahwa grosse akte hipotek dengan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang mempunyai kekuatan eksekutorial seperti putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, tentang eksekusinya tidak selalu dengan sendirinya harus dikabulkan oleh pengadilan apalagi kalau masalah kreditnya masih merupakan kredit bermasalah sebab secara bersamaan debitur mengajukan gugatan terhadap kreditur untuk membatalkan *credit agreement* yang pernah dibuat. *Eksekusi grosse akte hipotek ditunda/ditangguhkan sampai adanya putusan berkekuatan hukum tetap atas gugatan perdata tentang sah tidaknya credit agreement karena hipotek yang dipasang adalah accessoir terhadap credit agreement tersebut.*

Dalam Putusan MA RI No. 739.K/Pdt/1994 tanggal 27 Maret 1997, MA RI menyatakan bahwa *hipotek kedua beserta sertifikat hipoteknya adalah sah karena dibuat berdasarkan surat kuasa pemasangan hipotek yang ditandatangani oleh pemilik tanah tanpa paksaan walaupun dirinya bukanlah pihak yang meminjam uang kepada kreditur.* Dari putusan ini dapat dilihat pula bahwa keabsahan suatu grosse akte hipotek bergantung pada keabsahan perbuatan hukum yang melatarbelakangi pembuatan hipotek tersebut.

Putusan di atas ternyata diikuti/dikuatkan oleh Putusan MA RI setelahnya, yaitu Putusan MA RI No. 1990.K/PDT/2000 tanggal 23 Oktober 2002, di mana MA RI menjelaskan bahwa *hipotek yang didasarkan pada kuasa memasang hipotek yang sah (otentik) maka hipotek tersebut adalah sah.*

Perkara yang diputus dengan Putusan MA RI No. 2100 K/Pdt/1994 tanggal 29 April 1998 juga memperlihatkan kekurangcermatan notaris dalam membuat akte hipotek karena tidak memperhatikan ada atau tidaknya persetujuan dari istri yang menurut ketentuan perundang-undangan wajib memberikan persetujuannya dalam hal pemindahtanganan atau penjaminan harta bersama suami-istri. Walaupun begitu, MA RI menganggap bahwa *akte hipotek yang dibuat tanpa persetujuan dari istri pemilik tanah adalah sah dengan pertimbangan bahwa istri harus dianggap diam-diam menyetujui karena istri dianggap ikut menikmati hasil secara tidak langsung dari penjaminan tanah tersebut.* Selain itu, MA RI mengemukakan bahwa *akte hipotek sebagai bukti otentik untuk dapat dibatalkan haruslah terlebih dahulu dapat dibuktikan adanya "dwang", "dwaling" atau "bedrog", dalam bahasa Indonesia: adanya unsur paksaan, muslihat atau penipuan.* Dalam perkara ini, unsur-unsur tersebut tidak ditemukan sehingga

akte hipotek dan sertifikat hipoteknya (yang memiliki kekuatan eksekutorial grosse akte eks Pasal 224 HIR) dinyatakan tetap sah sehingga sita eksekusi yang ditetapkan ketua pengadilan negeri dinyatakan tetap sah dan berharga.

Ketidacermatan notaris dalam membuat suatu akte hipotek terulang kembali dalam perkara yang diputus oleh MA RI No. 860.K/Pdt/1997 tanggal 29 September 1999. Dalam kasus ini, debitur menjaminkan tanah yang bukan miliknya (sertifikat tanah dipinjamkan oleh pemilik tanah kepada debitur) kepada kreditur sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya. Pemberian jaminan ini dilakukan oleh debitur dengan memberikan kepada kreditur suatu "Surat Kuasa Memasang Hipotek yang bersifat substitusi". Dengan mengacu kepada surat kuasa tersebut, notaris membuat akte hipotek dan selanjutnya keluar sertifikat hipotek yang berlaku sebagai grosse akte hipotek eks Pasal 224 HIR. Karena pinjaman yang diberikan belum juga dibayar oleh debitur pada saat jatuh tempo maka kreditur mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri Denpasar untuk eksekusi grosse akte hipotek. Pemilik tanah yang sebenarnya (yang meminjamkan sertifikat tanah kepada debitur) menjadi terkejut setelah mengetahui bahwa tanah miliknya akan dieksekusi. Karena dirinya merasa tidak mengetahui adanya utang piutang antara debitur dan kreditur, terlebih lagi dirinya tidak pernah merasa memberikan kuasa untuk memasang hipotek atas tanah miliknya, pemilik tanah mengajukan gugatan perlawanan (*verzet*) atas penetapan sita eksekusi tersebut. MA RI dalam putusannya menjelaskan bahwa *hipotek menurut ketentuan Pasal 1168 KUH Perdata hanya dapat diberikan oleh pemilik yang berwenang atau berhak memindahkannya. Dengan demikian, jika barang yang hendak dihipotekkan adalah milik pihak ketiga (bukan milik debitur) maka yang harus memberi hipotek mesti pihak ketiga yang bersangkutan.* Asas atau prinsip ini dipertahankan secara konsisten oleh Pasal 8 (1) UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996. *Jika pemberian hipoteknya melalui kuasa, pemberian kuasa harus dilakukan oleh pihak ketiga itu sendiri yang dituangkan dalam bentuk akte notaris sehingga dilarang melalui kuasa substitusi dari pemilik (pihak ketiga) kepada debitur dan dari debitur kepada kreditur.* Sistem ini pun tetap dipertahankan dalam Pasal 8 (1) jo. Pasal 15 UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996. Dengan alasan tersebut, MA RI menyatakan bahwa secara hukum pemasangan hipotek atas tanah tidak sah dan batal demi hukum dan menolak pelaksanaan eksekusi berdasarkan grosse akte hipotek.

Dalam Putusan MA RI No. 2903.K/PDT/1999 tanggal 10 April 2001, sekali lagi grosse akte hipotek dinyatakan tidak sah oleh MA RI karena akte pengakuan utang yang menjadi dasar terbitnya akte hipotek tersebut dinyatakan cacat

hukum karena ternyata bukan pengakuan sepihak debitur, melainkan merupakan perjanjian antara debitur dan kreditur.

Dari putusan-putusan yang telah kita bahas dalam bagian ini jelas terlihat peran penting yang diemban notaris dalam proses terciptanya suatu grosse akte yang memiliki kekuatan eksekusi layaknya suatu *vonnis* pengadilan. Seorang notaris harus memastikan bahwa alas hak dibuatnya suatu akte perjanjian atau akte penjaminan di hadapannya adalah sah. Apabila notaris lalai dan melakukan kesalahan penilaian dalam tahap ini, bukan tidak mungkin perbuatan-perbuatan hukum yang bersumber dari akte yang dibuatnya (termasuk grosse akte) akan dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum dalam proses pemeriksaan di pengadilan.

Putusan terbaru mengenai grosse akte yang berhasil kami telusuri adalah Putusan MA RI No. 3434.K/Pdt/2000 tanggal 29 Maret 2007. Dalam perkara ini sebenarnya MA RI mengesahkan eksekusi grosse akte hak tanggungan walaupun tenggang waktu kredit belum lampau. Dalam pertimbangannya, MA RI mengacu pada ketentuan dalam akte perjanjian kredit (perjanjian pokok dari akte hak tanggungan yang dimaksud) yang mengizinkan kreditur melakukan eksekusi meskipun tenggang waktu belum lampau. Dari putusan ini kita menangkap bahwa ternyata grosse akte hipotek tidak dapat dipisahkan dari perjanjian pokok.

### 3. Eksekusi Grosse Akte

#### a. Dasar Eksekusi

Dalam Putusan MA RI No. 3917 K/Pdt/1986 tanggal 30 September 1988, MA RI menerangkan bahwa *akte pengakuan utang yang dibuat di hadapan notaris yang isinya memuat jumlah utang dan jangka waktu pengembalian secara jelas serta pembayaran denda yang dapat ditentukan dengan mudah, adalah grosse akte yang mempunyai kekuatan yang sama dengan keputusan hakim (Pasal 224 HIR).*

Dalam Putusan MA RI No. 2414.K/Pdt/1987 tanggal 12 Februari 1990, MA RI antara lain mengungkapkan alasan sebagai berikut: "Bahwa penetapan untuk melaksanakan eksekusi tertanggal 10 Agustus 1983 No.33/Ex/Perd/1983/PN.Mdn. adalah untuk melaksanakan grosse akte No.28 tanggal 5 April 1979". Pernyataan ini menjelaskan bahwa dasar/alasan dikeluarkan penetapan sita eksekusi oleh ketua pengadilan negeri adalah suatu grosse akte.

Dalam Putusan MA RI No. 411K/Pdt/1991 tanggal 26 September 1992, MA RI menyatakan bahwa akte pengakuan utang dalam kasus ini merupakan grosse akte yang bersifat otentik yang membuktikan PT Pupar (debitur) berutang

Rp1.500.000.000,00 kepada The Bank of Tokyo (kreditur). Bahwa *akte pengakuan utang tersebut merupakan suatu grosse akte yang menurut Pasal 224 HIR mempunyai kekuatan hukum sebagai suatu vonnis yang sudah dapat dieksekusi.*

Dalam Putusan MA RI No. 3551 K/Pdt/1988 tanggal 30 Januari 1993, MA RI menyatakan bahwa berdasarkan Pasal 224 HIR, *suatu grosse akte hipotek mempunyai kekuatan eksekutorial, berkekuatan sama dengan putusan hakim, yang berdiri sendiri terlepas dari akte pengakuan utang sebagai perjanjian pokoknya.*

Dalam Putusan Pengadilan Negeri No. 32/Pdt-PLW/1997/PN.Mgl tanggal 6 Mei 1998 dan Putusan MA RI No. 2903.K/PDT/1999 tanggal 10 April 2001, majelis hakim menjelaskan bahwa suatu *“grosse akte hipotek” maupun “grosse akte pemberian hak tanggungan” termasuk “Sertifikat Hipotek” dan “Sertifikat Hak Tanggungan” serta “akte pengakuan utang” yang bertitel “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, mempunyai kekuatan eksekutorial seperti halnya putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap apabila memenuhi persyaratan-persyaratan materielnya.*

Dalam Putusan MA RI No. 1990.K/PDT/2000 tanggal 23 Oktober 2002, MA RI memutuskan bahwa *hipotek mempunyai kekuatan eksekutorial dan eksekusinya sah melalui pengadilan negeri.*

### **b. Cakupan Eksekusi**

Dalam Putusan MA RI No. 3917.K/Pdt/1986 tanggal 30 September 1988, MA RI berpendapat bahwa *Judex Facti* dalam hal ini pengadilan tinggi telah salah menerapkan hukum sehingga harus dibatalkan. Pengadilan tinggi memutuskan dalam perkara yang bersangkutan bahwa kreditur terlambat mengeksekusi grosse akte sehingga pada saat grosse akte dieksekusi di kemudian hari, jumlah utang yang harus dibayar oleh debitur tidak lagi merupakan jumlah utang yang tertentu karena sudah ditambah denda bunga. Pertimbangan pengadilan tinggi ini tidak dapat dibenarkan karena menurut MA RI, jumlah utang dan jangka waktu pengembalian utang sudah jelas serta pembayaran dendanya dapat ditentukan dengan mudah. Dari putusan MA RI ini kita dapat melihat bahwa *cakupan eksekusi suatu grosse akte meliputi utang pokok dan denda bunga keterlambatan sebagaimana diperjanjikan.* Walaupun begitu, dalam putusan ini MA RI berpendapat bahwa denda yang harus dibayar sebagai ganti kerugian sebesar Rp150.000,00 per hari seperti tercantum dalam grosse akte terlalu tinggi dan dengan menggunakan hak untuk menurunkan tingkat denda yang lebih layak dan adil (*matigingsrecht*), denda tersebut hanya dapat dibenarkan sebesar 2% sebulan dari utang pokoknya.

Putusan MA RI No. 3374.K/PDT/1986 tanggal 20 Desember 1988 sebenarnya menguatkan putusan tersebut. MA RI memutuskan dalam perkara ini bahwa

*utang yang harus dilunasi oleh debitur mencakup utang pokok, bunga selama waktu perjanjian sebesar yang disepakati, ditambah dengan bunga yang tidak diperjanjikan yang menurut Undang-undang sebesar 6% setahun sejak utang jatuh tempo sampai dengan lunas dibayar.*

Dalam Putusan MA RI No. 2702.K/Pdt/1995 tanggal 28 Oktober 1998, MA RI mempertimbangkan bahwa *cakupan eksekusi grosse akte eks Pasal 224 HIR hanyalah sebesar utang pokok ditambah bunga dan biaya-biaya lain selama tenggang waktu perjanjian kredit*. Membengkaknya utang debitur tidak terlepas dari kesalahan kreditur juga sebab setelah berakhirnya jangka waktu dalam perjanjian kredit, kreditur seharusnya segera mengajukan eksekusi grosse akte hipotek karena pada prinsipnya utang debitur hanyalah sebesar utang pokok ditambah bunga dan biaya-biaya lain selama tenggang waktu perjanjian kredit. Di samping itu, perbedaan besarnya jumlah utang antara pendirian kreditur dengan debitur, hakim dapat menentukan besarnya utang berdasar atas rasa keadilan dengan berpedoman pada kreditur (pembukuan bank) pada saat kreditur mengajukan permohonan lelang eksekusi grosse akte hipotek kepada ketua pengadilan negeri.

Dalam Putusan MA RI No. 3551 K/Pdt/1988 tanggal 30 Januari 1993, MA RI mengatakan bahwa berdasarkan Pasal 224 HIR, *grosse akte hipotek mempunyai kekuatan eksekutorial yang berdiri sendiri terlepas dari akte pengakuan utang atau perjanjian pokok dari grosse akte tersebut*. Dengan kata lain, dalam mengeksekusi suatu barang jaminan untuk pembayaran kembali suatu utang, hakim harus berpedoman pada jumlah yang termaktub grosse akte hipotek dan tidak perlu melihat atau mempertimbangkan lagi isi perjanjian pokoknya.

### **c. Metode Eksekusi**

Dalam Putusan MA RI No. 2647.K/PDT/1984 tanggal 27 Januari 1986, MA RI memutuskan mengenai kompetensi relatif pelaksanaan eksekusi grosse akte atau dengan kata lain mengenai pertanyaan "Di pengadilan mana seorang kreditur harus mengajukan permohonan eksekusi grosse akte?" Mengenai perkara ini, MA RI menimbang bahwa karena dalam grosse akte yang dimohon untuk dieksekusi terdapat keterangan mengenai domisili hukum yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dan ternyata kreditur mengajukan permohonan eksekusi tidak di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, tetapi di Pengadilan Negeri Jakarta Barat-Selatan, MA RI menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Barat-Selatan tidak berwenang untuk melaksanakan eksekusi grosse akte tersebut. Kesimpulan yang kita dapatkan dari putusan ini adalah *eksekusi grosse akte pengakuan utang harus diajukan kepada ketua pengadilan negeri pada domisili hukum sebagaimana tercantum dalam grosse akte yang dibuat*.

## CATATAN

---

Dalam putusan ini dapat kita lihat dengan jelas bahwa ada perjanjian/persyaratan mengenai pemilihan domisili hukum. Sebagaimana kita sudah bahas mengenai syarat sahnya suatu *grosse akte*, antara lain *grosse akte* tidak boleh memuat perjanjian atau syarat-syarat selain kewajiban membayar kembali utang debitur kepada kreditur. Karena persyaratan tersebut baru disebutkan oleh MA RI pada tahun 2001,<sup>11</sup> sedangkan putusan ini diputus pada tahun 1986 sehingga jelaslah kiranya bahwa sebelum putusan pada tahun 2001 tersebut, MA RI tidak mempermasalahkan dibuatnya perjanjian/persyaratan dalam suatu *grosse akte*.

Dalam Putusan MA RI No. 3210.K/PDT/1984 tanggal 30 Januari 1986 atau yang dikenal dengan yurisprudensi “Kandaga Shopping Centre”, MA RI menyatakan bahwa berdasarkan Pasal 224 HIR, pelaksanaan eksekusi lelang sebagai akibat adanya *grosse akte* hipotek dengan memakai kepala “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, yang mempunyai kekuatan hukum sama dengan suatu putusan pengadilan seharusnya *dilaksanakan atas perintah dan di bawah pimpinan ketua pengadilan negeri bilamana ternyata tidak terdapat perdamaian dalam pelaksanaannya*. Bahwa ternyata di dalam perkara ini pelaksanaan pelelangan tidak atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Bandung, tetapi dilaksanakan sendiri oleh Kepala Kantor Lelang Negara Bandung atas permintaan/perintah kreditur. Oleh karena itu, lelang umum tersebut bertentangan dengan Pasal 224 HIR sehingga pelelangan tersebut tidak sah. Bahwa dengan demikian maka kreditur, Kantor Lelang Negara dan pembeli lelang telah melakukan perbuatan melawan hukum. Putusan ini menyebabkan macetnya pelaksanaan parate eksekusi yang sebenarnya dimiliki oleh pemegang hipotek pertama di Indonesia. MA RI berpendapat bahwa eksekusi sertifikat hipotek dan sertifikat hak tanggungan harus dilakukan menurut ketentuan Pasal 224 HIR, yaitu dengan/melalui ketetapan ketua pengadilan negeri.

Dalam Putusan MA RI No. 3309.K/Pdt/1985 tanggal 29 Juni 1987, MA RI berpendirian bahwa suatu akte pengakuan utang yang bilamana diteliti isinya memberikan kuasa mutlak/hak menjual sendiri barang jaminan di depan umum atau di bawah tangan, *bukan merupakan grosse akte eks Pasal 224 HIR*, dan oleh karena itu, bilamana debitur dianggap wanprestasi maka upaya hukum yang harus diajukan oleh kreditur adalah berupa *mengajukan gugatan perdata di pengadilan negeri*.

Dalam Putusan MA RI No. 3551 K/Pdt/1988 tanggal 30 Januari 1993, MA RI memutuskan bahwa dengan dipilihnya domisili pada Pengadilan Negeri Tangerang

---

11 Putusan MA RI No. 2903.K/PDT/1999 tanggal 10 April 2001.

pada akte hipotek maka eksekusi grosse akte hipotek tersebut yang kekuatan hukumnya sama dengan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, *dapat dilaksanakan pada pengadilan negeri di mana para pihak memilih domisili yang dikehendaki* dan dalam kasus ini para pihak telah memilih domisili pada Pengadilan Negeri Tangerang, lagi pula tanah-tanah yang dimohon dieksekusi terletak di wilayah hukum Pengadilan Negeri Tangerang. Dengan demikian, eksekusi tidak selalu harus diajukan pada pengadilan negeri yang kekuasaannya melingkupi daerah tempat tinggal debitur atau kreditor.

Dalam putusannya No. 2552.K/Pdt/1994 tanggal 28 Mei 1997, MA RI membuat yurisprudensi yang layak diperhitungkan mengenai tata cara pengeksekusian barang jaminan debitur yang gagal membayar utangnya kepada kreditor. MA RI menjelaskan bahwa kreditor seharusnya memilih salah satu dari dua kemungkinan yang dapat ditempuhnya, yaitu

- 1) tempuh dulu penyelesaian melalui grosse akte hipotek eks Pasal 258 Rbg jo. Pasal 1176 KUH Perdata dan apabila eksekusi tersebut belum mencukupi pelunasan utang secara keseluruhan, kekurangannya baru diajukan melalui gugat perdata eks Pasal 118 HIR/142 (1) Rbg atas harta debitur di luar objek hipotek; atau
- 2) tempuh langsung melalui gugat perdata eks Pasal 118 HIR/142 (1) Rbg dengan menyingkirkan permohonan eksekusi grosse akte hipotek eks Pasal 258 Rbg (224 HIR).

Apabila kreditor menempuh kedua jalur di atas secara bersamaan di dua pengadilan negeri yang berlainan wilayah hukumnya, secara yuridis, eksekusi grosse akte hipotek untuk sementara harus berhenti dulu menunggu sampai jalur gugatan perdata eks Pasal 118 HIR/142 (1) Rbg memperoleh putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap karena dengan demikian, kreditor mengacaukan sendiri cara penyelesaian pemenuhan serta sekaligus memberi petunjuk tentang keraguan kreditor mengenai jumlah utang yang pasti.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri No. 32/Pdt-PLW/1997/PN.Mgl tanggal 6 Mei 1998 yang walaupun dibatalkan oleh Putusan MA RI No. 2903.K/PDT/1999 tanggal 10 April 2001, majelis hakim memberikan pertimbangan yang layak diperhitungkan, yakni *Undang-undang telah menentukan bahwa lembaga hipotek dan hak tanggungan adalah lembaga jaminan yang memberikan kepastian hukum. Benda yang dijaminakan setiap saat dapat dijual dan hasilnya untuk membayar kembali kredit dan bunganya. Jika tidak dapat ditempuh dengan damai maka grosse akte hipotek (sertifikat hipotek) maupun sertifikat hak tanggungan dijalankan dengan eksekusi atau perintah dan di*

*bawah pimpinan ketua pengadilan negeri. Kami menangkap sinyalemen bahwa di sini sebenarnya pengadilan mengakui lembaga parate eksekusi, namun bilamana debitur tidak setuju, eksekusi dapat dilaksanakan dengan memanfaatkan lembaga grosse akte melalui penetapan ketua pengadilan negeri yang berwenang.*

Dalam tahap kasasi, yakni dalam Putusan MA RI No. 2903.K/PDT/1999 tanggal 10 April 2001, majelis hakim MA RI sebaliknya memutuskan bahwa meskipun grosse akte menurut Pasal 224 HIR merupakan suatu akte hipotek atau akte pengakuan utang yang bertitel "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" mempunyai kekuatan eksekutorial seperti halnya putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, *hakimlah yang berwenang untuk menetapkan apakah akte tersebut dapat dilaksanakan seperti halnya suatu putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, yaitu jika syarat-syarat yang ditentukan dipenuhi.* Dari putusan ini kita dapat melihat perubahan paradigma MA RI mengenai kekuatan eksekutorial dari grosse akte eks Pasal 224 HIR, yaitu kalau sebelumnya kekuatan eksekutorial itu lahir saat grosse akte dikeluarkan oleh notaris,<sup>12</sup> menurut putusan MA RI ini, kekuatan eksekutorial itu baru lahir setelah diperiksa dan ditetapkan oleh hakim. Dalam perkara ini, MA RI menyatakan bahwa akte hipotek dan akte hak tanggungan tidak memenuhi persyaratan sebagai grosse akte eks Pasal 224 HIR, yaitu mengenai jumlah utangnya yang tidak diketahui secara pasti. Oleh karena itu, menurut MA RI *tuntutan kreditur agar debitur membayar utangnya harus diajukan melalui prosedur acara gugatan perdata biasa sehingga kedua belah pihak memperoleh kesempatan yang sama mempertahankan hak-haknya serta membuktikan dalil-dalilnya masing-masing.*

Dalam Putusan MA RI No. 1990.K/PDT/2000 tanggal 23 Oktober 2002, MA RI memutuskan bahwa hipotek mempunyai kekuatan eksekutorial dan *eksekusinya sah melalui pengadilan negeri.*

Dalam Putusan MA RI No. 3434.K/Pdt/2000 tanggal 29 Maret 2007, MA RI menegaskan kembali bahwa *eksekusi grosse akte diminta oleh kreditur melalui pengadilan.*

#### **d. Waktu Eksekusi**

Dalam Putusan MA RI No. 2702.K/Pdt/1995 tanggal 28 Oktober 1998, MA RI memutuskan bahwa *setelah berakhirnya jangka waktu dalam perjanjian kredit, kreditur seharusnya segera mengajukan eksekusi grosse akte hipotek karena pada prinsipnya, utang debitur hanyalah sebesar utang pokok ditambah bunga dan biaya-biaya lain selama tenggang waktu perjanjian kredit.*

---

12 Putusan MA RI No. 411K/Pdt/1991 tanggal 26 September 1992.

Dalam Putusan MA RI No. 3434.K/Pdt/2000 tanggal 29 Maret 2007, MA RI berpendapat bahwa *grosse akte hipotek/hak tanggungan dapat dieksekusi sebelum jangka waktu pinjaman lampau, apabila hal tersebut terbukti diperjanjikan oleh para pihak, yakni karena debitur terbukti lalai memenuhi kewajiban angsuran bulannya*. Dalam perkara ini, debitur berdalil bahwa eksekusi *grosse akte* pengakuan utang yang diajukan oleh kreditur adalah prematur karena jangka waktu kredit belum berakhir. MA RI berpendapat bahwa eksekusi melalui pengadilan dapat dilakukan meskipun jangka waktu kredit belum lampau karena debitur terbukti telah lalai memenuhi kewajibannya tiap-tiap bulan angsuran sebagaimana diperjanjikan dalam perjanjian kredit.

#### **e. Hak dan Kewajiban Para Pihak**

Dalam Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 458/1982 PT Perdata tanggal 30 April 1984 yang kemudian dibatalkan oleh Putusan MA RI No. 2647 K/Pdt/1984 tanggal 27 Januari 1986 karena masalah wewenang/kompetensi relatif, majelis hakim menyatakan bahwa *yang berhak meminta grosse akte yang berkepala "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" itu hanyalah kreditur*.

Dalam Putusan MA RI No. 3374 K/PDT/1986 tanggal 20 Desember 1988, MA RI memerintahkan *kreditur untuk mengembalikan sertifikat atas tanah yang dijadikan jaminan utang-piutang dan meroya hipotek yang dibuat di hadapan notaris, setelah debitur membayar utangnya*. Kewajiban yang diletakkan kepada kreditur di sini ditegaskan kembali dalam Putusan MA RI No. 968.K/Pdt/1993 tanggal 27 Februari 1995. MA RI menjelaskan bahwa dengan adanya *aanmaning* dari pengadilan negeri (untuk memperingatkan debitur akan dilakukannya eksekusi *grosse akte* hipotek apabila debitur tidak membayar utangnya kepada kreditur) yang mana direspons dengan pembayaran utang oleh debitur kepada kreditur melalui pengadilan negeri tersebut, berarti telah dilakukan eksekusi oleh pengadilan negeri sesuai dengan Pasal 196 HIR yang berarti selesailah kewajiban debitur kepada kreditur. Dengan telah dibayarnya sejumlah yang diminta dalam *aanmaning* eksekusi, eksekusi telah final. Kalau ada tambahan utang lagi di luar jumlah dimaksud seharusnya dilakukan dengan mengajukan gugatan perdata yang baru di luar eksekusi eks Pasal 224 HIR. *Bahwa dengan adanya pelunasan pinjaman oleh pihak debitur, kreditur wajib mengembalikan barang-barang jaminan kepada pemiliknya*.

Dalam Putusan MA RI No. 3551 K/Pdt/1988 tanggal 30 Januari 1993, MA RI dalam pertimbangannya menyatakan bahwa *para pihak (debitur dan kreditur) berhak memilih domisili pengadilan negeri yang dikehendaki dalam akte hipotek yang dibuat oleh para pihak di hadapan notaris*.

Dalam Putusan MA RI No. 2702.K/Pdt/1995 tanggal 28 Oktober 1998, MA RI berpendirian bahwa seorang debitur tidak dapat memohon kepada pengadilan untuk menentukan berapa besar jumlah utangnya, tetapi *debitur berhak menyangkal jumlah besar utangnya*.

**f. Wewenang Hakim/Ketua Pengadilan Negeri**

Dalam Putusan MA RI No. 1243.K/Pdt/1984 tanggal 27 Februari 1986, MA RI memutuskan bahwa *penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk menanggukhan pelaksanaan eksekusi grosse akte, merupakan tindakan kebijaksanaan ketua pengadilan negeri tersebut karena dianggap telah terjadi suatu kekeliruan dalam penetapan eksekusi berhubung telah ada penetapan sebelumnya perihal insolvensi dan vrijwaring pihak debitur*.

Dalam Putusan MA RI No. 3917K/Pdt/1986 tanggal 30 September 1988, MA RI menggunakan wewenangnya untuk menurunkan tingkat denda/bunga keterlambatan membayar (*matigingsrecht*) karena yang disebut dalam grosse akte dirasakan terlalu tinggi sehingga dipandang perlu untuk diturunkan sesuai dengan rasa keadilan dan kelayakan/kepatutan. *Denda uang (bunga/ganti rugi) yang dituangkan secara pasti dalam grosse akte pengakuan utang, bilamana jumlahnya dinilai terlalu tinggi, hakim berwenang menurunkannya ke tingkat yang lebih rendah sehingga sesuai dengan rasa keadilan*.

Dalam Putusan MA RI No. 2903.K/PDT/1999 tanggal 10 April 2001, MA RI menjelaskan bahwa *menurut hukum, hakim berwenang untuk menetapkan apakah suatu grosse akte (akte hipotek ataupun akte pengakuan utang) dapat dilaksanakan seperti halnya suatu putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, yaitu jika syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 224 HIR telah dipenuhi*. Putusan ini menegaskan peran sentral ketua pengadilan negeri dalam eksekusi grosse akte, yaitu sebagai penentu apakah grosse akte yang dibuat telah memenuhi persyaratan sehingga layak dieksekusi.

**g. Berbagai Macam Upaya Hukum untuk Membatalkan atau Menanggukhan Pelaksanaan Eksekusi Grosse Akte**

Dalam Putusan MA RI No. 41.K/Pdt/1990 tanggal 27 Februari 1992, MA RI memutus perkara mengenai perlawanan debitur terhadap penetapan eksekusi lelang yang dikeluarkan oleh ketua pengadilan negeri berdasarkan grosse akte dan terhadap pelelangan umum atas barang jaminan yang telah dilaksanakan oleh kantor lelang. Dalam perkara ini yang ditarik sebagai pihak terlawan adalah ketua pengadilan negeri, panitera pengadilan negeri, kepala kantor lelang dan kreditur.

MA RI menerangkan bahwa *aparatus peradilan yang bertindak melaksanakan tugas-tugas teknis peradilan atau kekuasaan kehakiman tidak dapat diperkarakan secara perdata*. Seandainya seseorang merasa adanya pelanggaran kewenangan atau tindakan yang melampaui batas yang dibenarkan hukum, dapat diajukan tindakan pengawasan kepada instansi peradilan yang lebih tinggi dalam hal ini pengadilan tinggi atau Mahkamah Agung. Atau jika tindakan penyelenggaraan peradilan itu mengandung cacat yuridis dapat diajukan perdata untuk membatalkannya melalui gugatan, tetapi yang ditarik sebagai tergugat bukan hakim, juru sita atau pengadilan, tetapi yang ditarik ialah pihak yang mendapat hak dari tindakan yang mengandung cacat itu.

Dalam putusannya No. 641.K/Pdt/1993 tanggal 27 Juni 1993, MA RI membuat keputusan yang cukup kontroversial mengenai eksekusi grosse akte hipotek yang diajukan oleh sebuah bank asing (kreditur). MA RI memutuskan bahwa *permohonan eksekusi grosse akte hipotek yang diajukan kreditur harus ditunda dulu dikarenakan pihak debitur pada saat yang bersamaan mengajukan gugatan perdata biasa kepada kreditur untuk membatalkan "credit agreement"*. Penetapan eksekusi hipotek harus ditunda sampai ada putusan yang berkekuatan pasti atas gugatan perdata mengenai sah tidaknya *credit agreement* yang diajukan oleh debitur. Keputusan ini sempat memicu wacana ketidakpastian hukum di Indonesia dan menyebabkan bank-bank asing enggan untuk mengucurkan dananya kepada investor dalam negeri karena ketiadaan jaminan untuk mendapatkan uangnya kembali. Dengan keputusan MA RI ini kita dapat berasumsi bahwa untuk mencegah eksekusi grosse akte cukup dilakukan dengan mengajukan gugatan perdata terhadap kreditur dengan dalil bahwa perjanjian kredit tidak sah (meskipun uang pinjaman sudah diterima).

Dalam Putusan MA RI No. 47.K/TUN/1997 tanggal 26 Januari 1998, MA RI menangani perkara kasasi mengenai upaya debitur untuk membatalkan eksekusi lelang dengan cara membatalkan "risalah lelang" yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Lelang. MA RI dalam putusannya menjelaskan bahwa "*risalah lelang*" bukan merupakan Keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara, tetapi merupakan berita acara hasil penjualan barang sebab tidak ada unsur *beslissing* atau pernyataan kehendak dari Pejabat Kantor Lelang. Selain itu, pelelangan yang dilakukan kantor lelang adalah atas permintaan pengadilan negeri sehingga apa yang dilakukan oleh kantor lelang merupakan putusan yang dipersamakan dengan putusan pengadilan dan oleh karena itu, termasuk dalam pengertian Pasal 2 UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Dalam Putusan MA RI No. 3030 K/PDT/1994 tanggal 30 November 1998, MA RI memutuskan bahwa *upaya hukum bantahan yang dilakukan oleh debitur untuk*

mencegah pelaksanaan eksekusi lelang hanya dapat didasarkan atas alasan utangnya telah dilunasi, di mana hal ini belum dilaksanakan oleh debitur. Mengenai jumlah utang debitur, sebenarnya sudah diketahui oleh debitur pada saat dilaksanakan teguran (*aanmaning*) dan debitur tidak menyatakan keberatan terhadap jumlah utangnya tersebut. Bahwa perintah lelang dikeluarkan pada tanggal 1 Juli 1993, dengan demikian besarnya jumlah utang debitur telah disebutkan dalam penetapan tersebut sehingga dengan demikian alasan mengenai besarnya atau jumlah utang pembantah tidak dapat digunakan untuk meminta penangguhan melalui upaya hukum dalam bentuk bantahan, tetapi harus ditempuh dengan mengajukan gugatan.

Dalam Putusan MA RI No. 2903.K/PDT/1999 tanggal 10 April 2001, MA RI membenarkan upaya hukum perlawanan (*Verzet*) debitur terhadap eksekusi grosse akte hak tanggungan, dengan dalil antara lain bahwa dalam pemasangan hak tanggungan tidak dicantumkan jumlah utang yang pasti dan kreditur ragu-ragu berapa jumlah utang yang pasti dari debitur dan karena itu kreditur harus mengajukan gugatan perdata biasa, bukan mohon eksekusi grosse akte hipotek eks Pasal 224 HIR.

## D. Rekomendasi Restatement Berdasarkan Putusan Pengadilan

### 1. Tentang Grosse Akte

#### a. Pengertian Grosse Akte

##### **Grosse:**

Salinan dan kutipan dari sebuah akte.<sup>13</sup>

##### **Grosse Akte**

Salinan/turunan dari akte hipotek atau akte pengakuan utang yang dibuat oleh notaris dan dibubuhi kepala "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" sehingga memiliki kekuatan eksekutorial seperti halnya putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan mengenai isi dari akte tersebut tidak dapat diragukan kebenarannya lagi.<sup>14</sup>

13 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 68/1983/G tanggal 22 Agustus 1983.

14 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 68/1983/G tanggal 22 Agustus 1983 jjs. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 458/1982 PT Perdata tanggal 30 April 1984, Putusan MA RI No. 3992.K/Pdt/1986 tanggal 25 September 1989 dan Putusan MA RI No. 411K/Pdt/1991 tanggal 26 September 1992.

## **b. Ruang Lingkup Grosse Akte**

### **Grosse Akte**

Yang grossenya memiliki kekuatan yang sama dengan putusan hakim adalah hanya akte hipotek dan akte notarial yang bersifat pengakuan utang (notariele schuldbrieven).<sup>15</sup>

### **Grosse Akte Pengakuan Utang:**

Grosse akte yang berisikan satu perbuatan hukum, yakni pernyataan sepihak debitur yang mengakui mempunyai utang kepada kreditur dengan jumlah tertentu dan berkewajiban untuk membayarnya kembali, yang mempunyai akibat bagi pihak yang berutang tidak lagi mempunyai hak untuk membela diri. Grosse akte pengakuan utang tidak boleh dicampuradukkan dengan perjanjian pemberian jaminan, perjanjian kredit ataupun perjanjian lainnya.<sup>16</sup>

### **Grosse Akte Hipotek:**

Sertifikat Hipotek atau Sertifikat Hak Tanggungan atau grosse dari akte *credietverband* yang memakai irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".<sup>17</sup>

## **c. Syarat-syarat Grosse Akte**

### **Syarat Materil**

- Grosse akte harus memuat jumlah utang yang harus dibayar oleh debitur kepada kreditur dan jangka waktu pengembalian/pelunasan secara jelas dan pasti serta dapat memuat ketentuan mengenai pembayaran denda apabila dapat ditentukan dengan mudah.<sup>18</sup>
- Grosse akte tidak boleh memuat suatu perjanjian atau syarat-syarat lain selain kewajiban pembayaran sejumlah uang tertentu yang harus dilakukan oleh debitur kepada kreditur.<sup>19</sup>

15 Putusan MA RI No. 1520 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1986.

16 Putusan MA RI No. 1313 K/Pdt/1985 tanggal 9 Desember 1987 jjs. Putusan MA RI No. 1520 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1986, Putusan MA RI No. 3309.K/Pdt/1985 tanggal 29 Juni 1987, Putusan MA RI No. 3992.K/Pdt/1986 tanggal 25 September 1989, Putusan MA RI No. 2414.K/Pdt/1987 tanggal 12 Februari 1990, Putusan MA RI No. 1440 K/Pdt/1996 tanggal 30 Juni 1998 dan Putusan MA RI No. 2903.K/PDT/1999 tanggal 10 April 2001.

17 Putusan Pengadilan Negeri Magelang No. 32/Pdt-PLW/1997/PN.Mgl tanggal 6 Mei 1998 jo. Putusan MA RI No. 3445.K/Pdt/1994 tanggal 24 Mei 1996.

18 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 68/1983/G tanggal 22 Agustus 1983 jjs. Putusan MA RI No. 1520 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1986, Putusan MA RI No. 2647 K/Pdt/1984 tanggal 27 Januari 1986, Putusan MA RI No. 1310K/Pdt/1985 tanggal 30 Juli 1986, Putusan MA RI No. 3917K/Pdt/1986 tanggal 30 September 1988 dan Putusan MA RI No. 2903.K/PDT/1999 tanggal 10 April 2001.

19 Putusan MA RI No. 2903.K/PDT/1999 tanggal 10 April 2001.

### **Syarat Formil**

Grosse akte harus berkepala/dibubuhi irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.<sup>20</sup>

Khusus untuk grosse akte yang dibuat oleh notaris (grosse akte pengakuan utang) harus mencantumkan penutup sebagai berikut: “Diberikan sebagai grosse pertama atas permintaan” dengan menyebutkan nama orang yang atas permintaannya dilakukan pemberian itu.<sup>21</sup>

#### **d. Keabsahan Grosse Akte**

##### **Grosse Akte Pengakuan Utang**

Grosse akte pengakuan utang mempunyai kekuatan eksekutorial (yang berkekuatan sama dengan putusan hakim) yang berdiri sendiri terlepas dari perjanjian pokoknya sehingga mengenai isinya tidak dapat diragukan kebenarannya lagi.<sup>22</sup>

##### **Grosse Akte Hipotek**

Grosse akte hipotek adalah *accessoir* terhadap suatu perjanjian pokok. Apabila perjanjian pokoknya dinyatakan cacat dan tidak sah maka grosse akte hipotek akan dinyatakan batal pula dan tidak dapat dieksekusi.<sup>23</sup>

## **2. Eksekusi Grosse Akte**

### **a. Dasar Eksekusi**

“Sertifikat Hipotek” atau “Sertifikat Hak Tanggungan” atau “akte pengakuan utang” yang bertitel “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dan memenuhi persyaratan materil sebagai grosse akte, mempunyai kekuatan eksekutorial seperti halnya putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap. Kekuasaan ini berdasarkan atas Pasal 224 HIR/258 RBg.<sup>24</sup>

- 20 Putusan MA RI No. 1520 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1986 jis. Putusan MA RI No. 1310K/Pdt/1985 tanggal 30 Juli 1986, Putusan MA RI No. 3917K/Pdt/1986 tanggal 30 September 1988 dan Putusan MA RI No. 2903.K/PDT/1999 tanggal 10 April 2001.
- 21 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 68/1983/G tanggal 22 Agustus 1983 jo. Putusan MA RI No. 1310K/Pdt/1985 tanggal 30 Juli 1986.
- 22 Putusan MA RI No. 411K/Pdt/1991 tanggal 26 September 1992.
- 23 Putusan MA RI No. 206.K/Pdt/1984 tanggal 30 September 1985 jis. Putusan MA RI No. 3551 K/Pdt/1988 tanggal 30 Januari 1993, Putusan MA RI No. 1462K/Pdt.1989 tanggal 29 November 1993, Putusan MA RI No. 641.K/Pdt/1993 tanggal 27 Juni 1993, Putusan MA RI No. 739.K/Pdt/1994 tanggal 27 Maret 1997, Putusan MA RI No. 1990.K/PDT/2000 tanggal 23 Oktober 2002, Putusan MA RI No. 2903.K/PDT/1999 tanggal 10 April 2001.
- 24 Putusan Pengadilan Negeri No. 32/Pdt-PLW/1997/PN.Mgl tanggal 6 Mei 1998 jo. Putusan MA RI No. 2903.K/PDT/1999 tanggal 10 April 2001.

## **b. Cakupan Eksekusi**

### **Grosse Akte Pengakuan Utang:**

Utang pokok ditambah bunga selama jangka waktu kredit dan denda bunga keterlambatan yang besarnya dapat ditentukan oleh hakim sesuai kepatutan dan keadilan.<sup>25</sup>

### **Grosse Akte Hipotek dan Grosse Akte Hak Tanggungan:**

Utang pokok ditambah bunga dan biaya lain-lain sejumlah yang termaktub grosse akte hipotek dan tidak perlu melihat atau mempertimbangkan lagi isi perjanjian pokoknya.<sup>26</sup>

## **c. Metode Eksekusi**

### **Akte Pengakuan Utang**

Eksekusi grosse akte pengakuan utang harus diajukan oleh kreditur kepada ketua pengadilan negeri karena hakimlah yang berwenang untuk menetapkan apakah grosse akte tersebut dapat dilaksanakan seperti halnya suatu putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, sesuai ketentuan Pasal 224 HIR/258 RBg. Pemilihan domisili hukum oleh para pihak tidak diperkenankan dicantumkan dalam akte pengakuan utang karena salah satu persyaratan grosse akte pengakuan utang adalah tidak boleh mengandung perjanjian atau persyaratan lain selain kewajiban debitur untuk membayar utangnya kembali kepada kreditur sehingga pengadilan negeri yang harus dituju oleh kreditur adalah pengadilan negeri yang yurisdiksinya melingkupi tempat tinggal/ domisili debitur.<sup>27</sup>

### **Hipotek dan Hak Tanggungan**

Undang-undang telah menentukan bahwa lembaga hipotek dan hak tanggungan adalah lembaga jaminan yang memberikan kepastian hukum. Benda yang dijaminakan setiap saat dapat dijual dan hasilnya untuk membayar kembali kredit dan bunganya (parate eksekusi). Jika tidak dapat ditempuh dengan damai maka eksekusi grosse akte hipotek, yaitu sertifikat hipotek atau sertifikat hak tanggungan, diajukan oleh kreditur kepada ketua pengadilan negeri karena hakimlah yang berwenang untuk menetapkan apakah grosse

25 Putusan MA RI No. 3917.K/Pdt/1986 tanggal 30 September 1988 jo. Putusan MA RI No. 3374.K/PDT/1986 tanggal 20 Desember 1988.

26 Putusan MA RI No. 3551 K/Pdt/1988 tanggal 30 Januari 1993 jo. Putusan MA RI No. 2702.K/Pdt/1995 tanggal 28 Oktober 1998.

27 Putusan MA RI No. 2903.K/PDT/1999 tanggal 10 April 2001 jo. Putusan MA RI No. 2903.K/PDT/1999 tanggal 10 April 2001.

akte tersebut dapat dilaksanakan seperti halnya suatu putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, sesuai ketentuan Pasal 224 HIR/258 RBg. Eksekusi dapat dilaksanakan pada pengadilan negeri yang disepakati para pihak dalam akte hipotek atau akte hak tanggungan.<sup>28</sup>

#### **d. Waktu Eksekusi**

##### **Hipotek/Hak Tanggungan**

Eksekusi grosse akte hipotek/hak tanggungan umumnya dilaksanakan pada saat utang jatuh tempo dan debitur tidak membayar lunas utangnya, tetapi dapat juga dilaksanakan jika debitur lalai atau wanprestasi melaksanakan kewajiban membayar (angsuran) utangnya kepada kreditur.<sup>29</sup>

##### **Akte Pengakuan Utang**

Mengenai waktu pelaksanaan eksekusi grosse akte pengakuan utang oleh kreditur, kami tidak menemukan pernyataan hakim memberikan putusan mengenai hal ini selain dari analisis kami bahwa pada umumnya eksekusi grosse akte pengakuan utang diajukan permohonannya oleh kreditur setelah debitur wanprestasi dalam membayar kembali utangnya.

#### **e. Hak dan Kewajiban Para Pihak**

##### **Hak dan Kewajiban Kreditur**

- Kreditur berhak meminta kepada notaris untuk dibuatkan grosse akte yang berkepalanya "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".<sup>30</sup>
- Kreditur wajib mengembalikan sertifikat hipotek/hak tanggungan dan meroyakan hak hipotek/hak tanggungan apabila debitur telah membayar lunas utangnya sejumlah yang tertera dalam grosse akte hipotek/hak tanggungan.<sup>31</sup>
- Kreditur bersama-sama dengan debitur berhak untuk memilih domisili hukum tetap dalam akte hipotek/hak tanggungan yang dibuat di hadapan notaris.<sup>32</sup>

28 Putusan MA RI No. 3551 K/Pdt/1988 tanggal 30 Januari 1993 jjs. Putusan Pengadilan Negeri No. 32/Pdt-PLW/1997/PN.Mgl tanggal 6 Mei 1998, Putusan MA RI No. 2903.K/PDT/1999 tanggal 10 April 2001, Putusan MA RI No. 1990.K/PDT/2000 tanggal 23 Oktober 2002 dan Putusan MA RI No. 3434.K/Pdt/2000 tanggal 29 Maret 2007.

29 Putusan MA RI No. 2702.K/Pdt/1995 tanggal 28 Oktober 1998 jo. Putusan MA RI No. 3434.K/Pdt/2000 tanggal 29 Maret 2007.

30 Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 458/1982 PT Perdata tanggal 30 April 1984.

31 Putusan MA RI No. 3374 K/PDT/1986 tanggal 20 Desember 1988.

32 Putusan MA RI No. 3551 K/Pdt/1988, tanggal 30 Januari 1993.

### **Hak Debitur**

- Debitur berhak untuk menyangkal besaran jumlah utangnya kepada kreditur sebagaimana tertera dalam grosse akte, melalui prosedur gugatan.<sup>33</sup>
- Debitur bersama-sama dengan kreditur berhak untuk memilih domisili hukum tetap dalam akte hipotek/hak tanggungan yang dibuat di hadapan notaris.<sup>34</sup>

### **f. Wewenang Hakim/Ketua Pengadilan Negeri**

- Ketua pengadilan negeri memiliki kewenangan untuk menanggihkan pelaksanaan eksekusi grosse akte.<sup>35</sup>
- Hakim berwenang menurunkan denda uang (bunga/ganti rugi) yang dituangkan secara pasti dalam grosse akte pengakuan utang, bilamana jumlahnya dinilai terlalu tinggi agar sesuai dengan rasa keadilan dan kepatutan (*matigingsrecht*).<sup>36</sup>
- Hakim berwenang untuk menetapkan apakah suatu grosse akte (akte hipotek ataupun akte pengakuan utang) dapat dilaksanakan seperti halnya suatu putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap.<sup>37</sup>

### **g. Upaya Hukum untuk Membatalkan atau Menanggihkan Pelaksanaan Eksekusi Grosse Akte**

#### **Yang Tidak Berhasil**

- Perlawanan terhadap penetapan eksekusi lelang yang dikeluarkan oleh ketua pengadilan negeri berdasarkan grosse akte dan terhadap pelelangan umum atas barang jaminan yang telah dilaksanakan oleh Kantor Lelang dengan menarik sebagai pihak terlawan: ketua pengadilan negeri, panitera pengadilan negeri, kepala kantor lelang dan kreditur. MA RI memutuskan bahwa aparat peradilan yang bertindak melaksanakan tugas-tugas teknis peradilan atau kekuasaan kehakiman tidak dapat diperkarakan secara perdata.<sup>38</sup>

33 Putusan MA RI No. 2702.K/Pdt/1995 tanggal 28 Oktober 1998.

34 Putusan MA RI No. 3551 K/Pdt/1988, tanggal 30 Januari 1993.

35 Putusan MA RI No. 1243.K/Pdt/1984 tanggal 27 Februari 1986.

36 Putusan MA RI No. 3917K/Pdt/1986 tanggal 30 September 1988.

37 Putusan MA RI No. 2903.K/PDT/1999 tanggal 10 April 2001.

38 Putusan MA RI No. 41.K/Pdt/1990 tanggal 27 Februari 1992.

- Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara untuk membatalkan “Risalah Lelang” yang dikeluarkan oleh kepala kantor lelang. MA RI memutuskan bahwa “risalah lelang” bukan merupakan Keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara, melainkan berita acara hasil penjualan barang sebab tidak ada unsur *beslissing* atau pernyataan kehendak dari Pejabat Kantor Lelang.<sup>39</sup>
- Bantahan atas penetapan eksekusi lelang yang dikeluarkan oleh ketua pengadilan negeri, dengan alasan jumlah utang tidak pasti. MA RI memutuskan bahwa upaya hukum bantahan yang dilakukan oleh debitur untuk mencegah pelaksanaan eksekusi lelang hanya dapat didasarkan atas alasan utangny telah dilunasi, di mana hal ini belum dilaksanakan oleh debitur.<sup>40</sup>

### **Yang Berhasil**

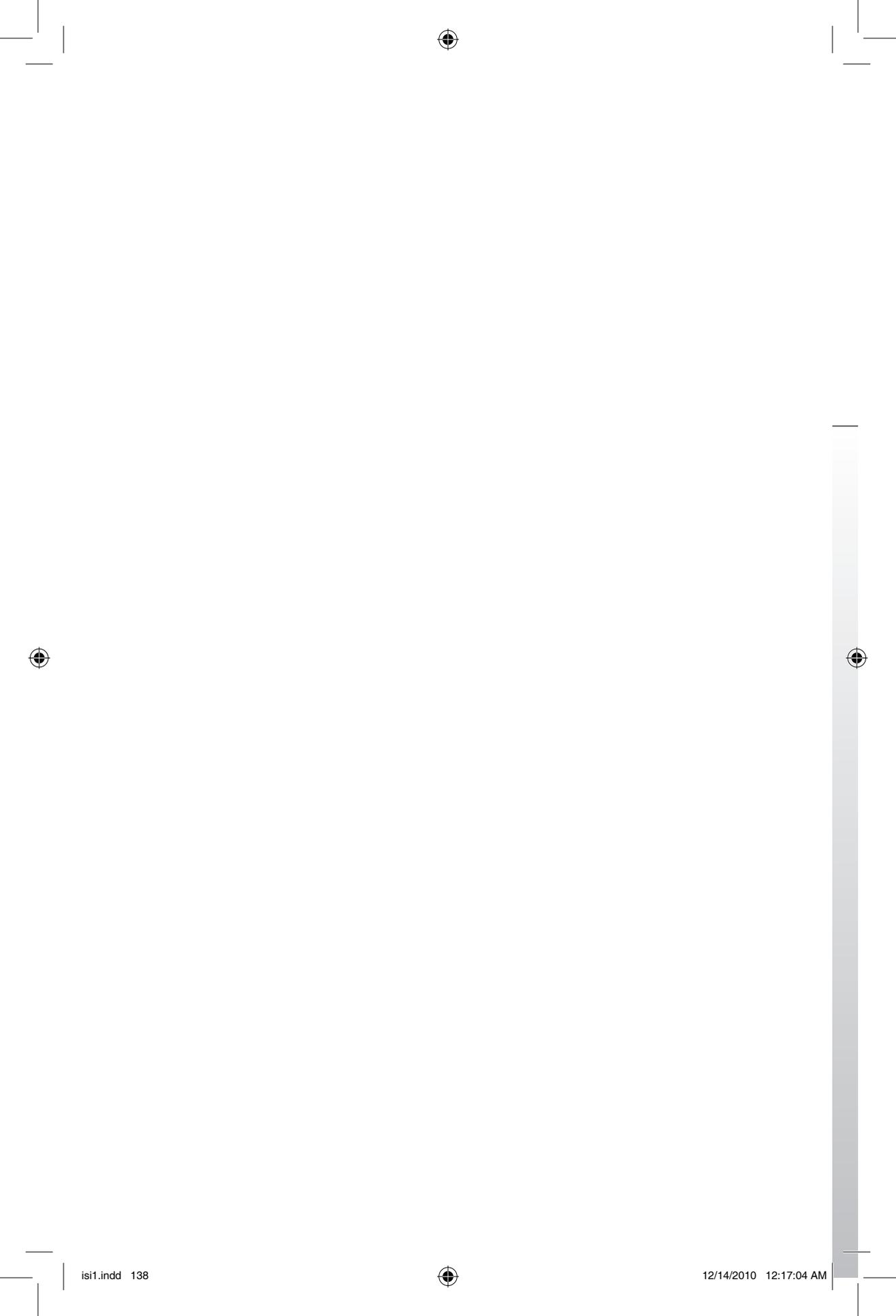
- Permohonan eksekusi grosse akte hipotek yang diajukan kreditur harus ditunda dulu dikarenakan pihak debitur pada saat yang bersamaan mengajukan gugatan perdata biasa kepada kreditur untuk membatalkan *credit agreement*.<sup>41</sup>
- Perlawanan terhadap eksekusi grosse akte hak tanggungan, atas dasar bahwa dalam grosse akte hak tanggungan tidak dicantumkan jumlah utang yang pasti dan karena itu kreditur harus mengajukan gugatan perdata biasa, bukan mohon eksekusi grosse akte hipotek eks Pasal 224 HIR.<sup>42</sup>

39 Putusan MA RI No. 47.K/TUN/1997 tanggal 26 Januari 1998.

40 Putusan MA RI No. 3030 K/PDT/1994 tanggal 30 November 1998.

41 Putusan MA RI No. 641.K/Pdt/1993 tanggal 27 Juni 1993.

42 Putusan MA RI No. 2903.K/PDT/1999 tanggal 10 April 2001.



# DAFTAR PUSTAKA

## Literatur

- Adi, Ida Bagus Ngurah. *Masalah Titel Eksekutorial Grosse Akta Hipotik dan Sertifikat Hipotik*, Varia Peradilan Tahun VII, No 78, Maret 1992
- Anggoro, Teddy. *Parate Ekskusi: Hak Kreditur, yang Menderogasi Hukum Formil (Suatu Pemahaman Dasar dan Mendalam)*, Jurnal Hukum Pembangunan Tahun Ke-37 No. 4, Oktober-Desember 2007.
- Aris Arjanggi, *Sertifikat Hak Tanggungan Sebagai Alat Bukti Hak Tanggungan Berdasarkan UU No.4 Tahun 1996*, Tesis, Univesitas Airlangga, 2007.
- Atmadja, Asikin Kusumah. Dalam Putusan No. 1520/K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1986  
———. Dalam surat Nomor 041/098/89/II/UM-TU/Pdt tanggal 21 Januari 1989 yang ditunjukkan kepada Winita E Kusnandar, Kusnandar & Associates.
- Bachar, Djazuli. *“Eksekusi Grosse Akta Sebagai Cara Mencapai Peradilan Sederhana, Cepat dan Biaya Ringan”*, Varia Peradilan No 90 Tahun VIII Maret 1993
- Bewijs; de regeling van het bewijsrecht in civiele zaken*, Pitlo, no. 7, Kluwer Deventer: 2004, no. 46 et seq.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Penerbit Djambatan, 2003),.
- Catatan Kusumah Atmadja, Februari 1988. Mahkamah Agung R.I. Beberapa Yurisprudensi Perdata yang Penting serta Hubungan Ketentuan Hukum Acara 1991.
- Dewi, Karina Komala. *Pelaksanaan Pembuatan Grosse Akta Pengakuan Hutang oleh Notaris di Kota Semarang*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2009.
- edited by G.R. Rutgers and R.J.L. Flach, Kluwer Deventer: 1988 (hereinafter: Parl. Gesch. Bewijsrecht), p. 139. A
- Gautama, Sudargo. *Himpunan Jurisprudensi Indonesia Yang Penting Untuk Praktek Sehari-hari (Landmark Decisions) Berikut Komentar Jilid 3*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1992
- Gumanti, Zuwarna C. *Tinjauan Hukum Mengenai Efektifitas Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Macet*, Tesis, Universitas Indonesia, 2002.,

- H.P. Panggabean SH, MS., Himpunan Putusan Mahkamah Agung RI Mengenai Perjanjian Kredit Perbankan (Berikut Tanggapan) Jilid 1, Bandung: Citra Aditya Bhakti, 1992
- Hadi, Mudofir. "Grosse Akta", Artikel Varia Peradilan Thn. I, No.11, Agustus 1986.
- Hanum, Elvira. *Efektivitas Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan serta Beberapa Permasalahannya*, Tesis. Universitas Indonesia, 2008.
- Harahap, Hapendi. "Grosse Akta (Suatu Masalah Hukum dari Kongres Ikatan Notaris Indonesia ke XVII)", Varia Peradilan No. 179 Tahun XV, Agustus 2000.
- Harahap, M.Yahya. *Permasalahan Eksekusi*, Varia Peradilan Tahun VIII No. 85, Oktober 1992.
- I Nyoman Raka, "Beberapa Masalah Hukum Eksekusi Grosse Akta Pengakuan Hutang dan Hipotik dalam Teori dan Praktek di Indonesia", Tesis, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1996.
- J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1993.
- Leni SH, *Eksekusi Grosse Akta Pengakuan Utang*, Tesis, FHUI, 2008.
- M. Khoidin, *Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan*, Disertasi, Universitas Airlangga, 2005.
- Mustafa, Nur Syamsi. *Pelaksanaan Eksekusi Grosse Akta Pengakuan Hutang Di Pengadilan Negeri Kota Makassar*, Tesis, UGM, 2002.
- Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Umum buku II edisi 2007
- Poesoko, Herowati. *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Disertasi, Universitas Airlangga, 2006.
- Prof. Drs. S. Wojowasito, *Kamus Umum Belanda Indonesia*, Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 1997
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata* (Jakarta: Pradnya Paramita, 2004).
- Raka, I Nyoman. "Beberapa Masalah Hukum Eksekusi Grosse Akta Pengakuan Hutang dan Hipotik dalam Teori dan Praktek di Indonesia", Tesis, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1996.
- Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Bandar Maju: Bandung, 2002.
- Rosemerry A, *Kekuatan Eksekusi Grosse Akta Berdasarkan Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui atau Pasal 258 Reglemen Daerah Seberang dalam Penyelesaian Kredit Macet*, Tesis, UNPAD, 2003
- Sabarina, *Paradigma Grosse Akta Sesudah Berlakunya Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Tesis, USU, 2006.
- Setiawan, *Eksekusi Hipotik*, Varia Peradilan Tahun VII, No. 75, Desember 1991.
- Setiawan, *Hak Tanggungan dan Masalah Eksekusinya*, Varia Peradilan Tahun XI No. 131, Agustus 1996.
- Siregar, Binsar Pardamean. *Tinjauan Yuridis Eksekusi Grosse Akta Hak Tanggungan Sebagai Penyelesaian Kredit Macet*, Tesis. Universitas Sumatera Utara, 2006.
- Situmorang, Victor. dan Dra. Cormentya Sitanggang, *op.cit.*,

- Sjahdeini, ST. Remi. *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan* (Bandung:Penerbit Alumni, 1992).
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan peroranga*, Yogyakarta: Liberty, 1980.
- Sudja, Soetarno. "Grosse Akta Pengakuan Hutang dan Grosse Akta Hipotik", *Jurnal Hukum dan Pembangunan (JHP)* No 6 tahun ke xviii, Desember 1988.
- Sulasih, Komang Nunuk. *Eksekusi Grosse Akta Pengakuan Hutang Sebagai Upaya Melindungi Kepentingan PT. Bank Artha Graha Cabang Denpasar Bali (Studi Kasus Putusan No. 62/Pdt.G/2001/PN.Dps)*, Tesis, Universitas Gadjah Mada, 2004.
- Sutanto, "Grosse Akta Pengakuan Utang sebagai Sarana Perlindungan Hukum terhadap Kepentingan Pemberi Kredit", Disertasi, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 2004.
- Tartib, *Catatan Tentang Parate Eksekusi*, Varia Peradilan Tahun XI No. 124, Januari 1996 dan Herowati Poesoko, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Disertasi, Universitas Airlangga, 2006.
- Varia Peradilan, *Majalah Hukum Tahun XII. No. 139. April 1997*, Jakarta: IKAHI – Pengurus Pusat Ikatan Hakim Indonesia c/o Mahkamah Agung Republik Indonesia, hal. 10-11
- Victor M Situmorang SH, dan Dra. Cormentya Sitanggang, *Grosse Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Cetakan Pertama, Rineka Cipta, 1993.
- Zuwarna C. Gumanti, *Tinjauan Hukum Mengenai Efektifitas Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Macet*, Tesis, Universitas Indonesia, 2002.

#### Peraturan Perundang-undangan

- Geldschieters Dedonantie* 1938 (S 1938-523).
- Himpunan Peraturan Perundang-Undangn Republik Indonesia Disusun Menurut Sistem Engelbrecht, Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 1989
- Indonesia, Undang-undang tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, UU No. 4 Tahun 1996 LN No. 42 Tahun 1996, TLN. No. 3632.
- Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD), S. 1847-23
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), S. 1847-23
- Ordonansi Surat Laut dan Pas Kapal (Zeebrievenen Scheepspassenordonnantie) S. 1935-492 jo. 565, mb. 1 Desember 1935
- Peraturan Balik Nama (Overschrijvingsordonnantie), S. 1834-27
- Peraturan Daerah Provinsi Kalimantan Barat No. 9 tahun 2007 tentang Retribusi Angkutan Laut, Sungai, dan Penyeberangan dalam Wilayah Provinsi Kalimantan Barat
- Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia (Reglement op het Notaris-ambt in Indonesie/Ordonansi 11 Januari 1860), S. 1860-3, mb. 1 Juli 1860 (TXVIII-25)
- Peraturan Menteri Agraria No. 10/1961 tentang Penunjukan Pejabat yang dimaksudkan dalam Pasal 19 PP No. 10/1961 tentang Pendaftaran Tanah serta Hak dan Kewajibannya

Peraturan Menteri Agraria No. 2 tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-undang Pokok Agraria

Peraturan Menteri Agraria No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria No.15 tahun 1961 tentang Pembebanan dan Pendaftaran Hypotheek dan Credietverband

Peraturan Menteri Kelautan dan Perikanan No. 12/Men/2009 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Kelautan dan Perikanan Nomor Per.05/MEN/2008 tentang Usaha Perikanan Tangkap

Peraturan Pembebanan Credietverband di Indonesia (Reglement op het vestigen van credietverband in Indonesië), S. 1909 – 584

Peraturan Pemerintah No. 10/1961 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah No. 28 tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik

Peraturan Pemerintah No. 51 tahun 2002 tentang Perkapalan

Peraturan Pendaftaran Kapal (Teboekstelling van Schepen; disingkat PDK/Ordonansi 4 Februari 1933), S. 1933-48 jo. S. 1938-2.), mb. 1 April 1938

Peraturan Tentang Credietverband (Bepalingen Betreffende Het Credietverband), S. 1908 – 542

Peraturan Daerah DIY No. 1/1955 tentang Perubahan Salinan Pertama (Grosse) Credietverband

Qanun No. 17 tahun 2002 tentang Izin Usaha Perikanan

Rechtsreglement Buitengewesten (R.Bg.), Stb. No. 227 Tahun 1927

Rechtsreglement Buitengewesten (Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura), Staatsblad 1927-227.

Reglemen Hukum Acara Perdata (Reglement op de Rechtsvordering; S. 1847-52 jo. 1849-63)

Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui (RIB/HIR), Stb. 44 Tahun 1941

Surat No. 217/648/89/II/UM-TU/Pdt tanggal 3 Mei 1989 dari Ketua Muda MARI ULPU BIDKUM DATLIS kepada Notaris/PPAT Tjondro Santoso, S.H perihal Keterangan Pelaksanaan Eksekusi Hipotik. MARI-Beberapa Yurisprudensi Perdata Yang Penting serta Hubungan Ketentuan Hukum Acara. Jakarta 1991. Halaman 308-309.

Undang-undang No. 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun

Undang-undang No. 17 tahun 2008 tentang Pelayaran

Undang-undang No. 21 tahun 1992 tentang Pelayaran

Undang-undang No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-undang No. 1 tahun 1950 tentang Susunan, Kekuasaan dan Jalan Pengadilan Mahkamah Agung Indonesia

Undang-undang No. 14 tahun 1970 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman

Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria

# DAFTAR PUTUSAN

Berikut ini daftar Putusan Mahkamah Agung terkait Masalah Grosse Akte.

Tahun	No
1985	No. 206. K/Pdt/1984 MA RI
1983	No. 1520 K/Pdt/1984 MA RI
1983	No. 2647/K/Pdt/1984 MA RI
1986	No. 1243.K/Pdt/1984 MA RI
1986	No. 3201.K/Pdt/1984 MA RI
1986	No. 1310 K/Pdt/1985 MA RI
1987	No. 1313 K/Pdt/1985 MA RI
1887	No. 559 K/Pdt/1986 MA RI
1987	No. 3309 K/Pdt/1985 MA RI
1987	No. 3454 K/Pdt/1985 MA RI

1988	No. 3374 K/Pdt/1986 MA RI
1988	No. 3917 K/Pdt/1986 MA RI
1989	No. 3992 K/Pdt/1986 MA RI
1990	No. 2414 K/Pdt/1987 MA RI
1993	No. 3551 K/Pdt/1988 MA RI
1993	No. 1462 K/Pdt/1989 MA RI
1992	No. 41 K/Pdt/1990 MA RI
1992	No. 411 K/Pdt/1991 MA RI
1993	No. 641 K/Pdt/1993 MA RI
1995	No. 968 K/Pdt/1993 MA RI
1996	No. 2899 K/Pdt/1994 MA RI
1997	No. 739 K/Pdt/1994 MA RI
1998	No. 2100 K/Pdt/1994 MA RI
1997	No. 2552 K/Pdt/1994 MA RI
1998	No. 3030 K/Pdt/1994 MA RI
1996	No. 3445 K/Pdt/1994 MA RI
1998	No. 2702 K/Pdt/1995 MA RI
1998	No. 1440 K/Pdt/1996 MA RI
1998	No. 1851 K/Pdt/1996 MA RI
1998	No. 47 K/TUN/1997 MA RI
1999	No. 860 K/Pdt/1997 MA RI
2001	No. 2903 K/Pdt/1999 MA RI

# Lampiran 1–Kesimpulan Restatement Grosse Akte dari Riset Pendukung Aspek Literatur, Peraturan, dan Putusan Pengadilan

## 1.a. Tentang Grosse Akte

Aspek Kajian	Tentang Grosse Akte		
	Definisi	Ruang Lingkup	Syarat Sah
Literatur	<p>Dari pengertian grosse akte yang diberikan oleh para sarjana hukum, dapat disimpulkan adanya tiga hal utama terkait grosse akte, yaitu merupakan salinan dari akte otentik; pada bagian atasnya memuat kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” (untuk membedakan dengan salinan lainnya); mempunyai kekuatan eksekutorial.</p> <p>Dengan demikian, dapat pula dirumuskan bahwa grosse akte adalah salinan dari akte otentik, yang diberi irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dan karenanya mempunyai eksekutorial.</p>	<p>Pada saat berlakunya Stb. 1860 No.3 tentang Peraturan Jabatan Notaris (PjN), timbul perbedaan pendapat di kalangan notaris dan Mahkamah Agung terkait akte-akte apa sajakah yang dapat dibuatkan grossenya. Pasal 224 HIR menyebutkan bahwa notaris adalah pejabat yang mengeluarkan grosse akte dan Hakim adalah pejabat yang mengeluarkan fiat eksekusi terhadap grosse akte.</p> <p>Sebagian besar notaris, menganut pendapat yang luas, yang menyatakan bahwa grosse akte dapat dibuat atas semua akte otentik. Pendapat ini bertitik tolak dari ketentuan Pasal 1, 38, 40, 41, 42 PjN. Sementara Mahkamah Agung, menganut pendapat yang sempit. Pendapat ini bertitik tolak dari ketentuan Pasal 224 HIR dan Pasal 440 Rv, yang menyatakan bahwa grosse akte hanya dapat dibuat dari akte pengakuan utang dan akte hipotek.</p> <p>Dengan berlakunya UUHT, hipotek hanya berlaku atas kapal, sedangkan hipotek mengenai hak atas tanah dihapuskan dan diganti dengan Hak Tanggungan. Pasal 14 angka (3) UUHT menyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan berlaku sebagai pengganti grosse akte hipotek sepanjang mengenai hak atas tanah.</p> <p>Dalam perkembangannya, pendapat yang sempit lebih banyak digunakan dalam praktik. Bahkan kemudian Undang-undang No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) yang menggantikan Stb. 1980 No. 3 tentang Peraturan Jabatan Notaris, memberikan pengertian yang lebih sempit terkait grosse akte. Pasal 1 angka 11 UUJN mengatur bahwa yang dimaksud dengan grosse akte adalah <i>salah satu salinan akte untuk pengakuan utang dengan kepala akte “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, yang mempunyai kekuatan eksekutorial.</i></p> <p>Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa ruang lingkup grosse akte meliputi: akte pengakuan utang; sertifikat hak tanggungan; akte hipotek kapal.</p>	<p><b>Grosse Akte Pengakuan Utang</b></p> <p>Berdasarkan penelusuran literatur syarat-syarat suatu grosse akte pengakuan utang adalah sebagai berikut.</p> <p><b>Syarat Materiiil</b></p> <p>Grosse akte pengakuan utang berbentuk pengakuan sepihak dari debitur.</p> <p>Grosse akte pengakuan utang harus murni berisi pengakuan utang, tidak boleh ditambahkan persyaratan lain ataupun dicampuradukkan dengan perjanjian jaminan atau Hak Tanggungan.</p> <p>Dalam grosse akte pengakuan utang, jumlah utang harus disebutkan secara pasti.</p> <p>Grosse akte pengakuan utang harus berbentuk akte notaris.</p> <p><b>Syarat Formil</b></p> <p>Grosse akte pengakuan utang harus berirah-irah atau berkepala “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.</p> <p>Di bawah grosse akte pengakuan utang harus dicantumkan kata-kata “diberikan sebagai grosse pertama”; dengan menyebutkan nama orang yang memintanya dan untuk siapa grosse dikeluarkan serta tanggal pengeluarannya;</p> <p>Grosse akte pengakuan utang wajib dibubuhi teraan atau cap stempel.</p> <p>Beberapa literatur mensyaratkan kalau grosse akte pengakuan utang harus berbentuk <i>accessoir</i>, yaitu didasarkan pada perjanjian pokok yang berupa perjanjian kredit/utang piutang.<sup>1</sup> Namun, ada juga yang menyatakan bahwa pernyataan pengakuan tersebut bisa didasarkan pada perjanjian pokok atau tanpa perjanjian pokok.<sup>2</sup></p> <p>Sertifikat Hak Tanggungan</p> <p>Untuk melihat keabsahan Sertifikat Hak Tanggungan, kita harus melihat kembali pada proses pembebanan Hak Tanggungan, yakni pada saat pemberian Hak Tanggungan dan pendaftaran Hak Tanggungan.<sup>3</sup></p>

1 Dikutip dari Komang Nunuk Sulasih, op.cit.

2 I Nyoman Raka, op.cit.

3 Boedi Harsono, op.cit.

Aspek Kajian	Tentang Grosse Akte		
	Definisi	Ruang Lingkup	Syarat Sah
			<p>Pada proses pemberian Hak Tanggungan, hal yang harus diperhatikan adalah isi APHT yang berdasarkan ketentuan Pasal 11 ayat (1) UUHT sifatnya wajib untuk keabsahan APHT. Adapun isi APHT tersebut meliputi: nama dan identitas pemberi dan pemegang HT; domisili pihak-pihak tersebut; penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin; nilai tanggungan; uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan..</p> <p>Tidak dicantumkannya hal-hal tersebut dalam APHT mengakibatkan akte yang bersangkutan batal demi hukum.</p> <p>Proses selanjutnya adalah pendaftaran Hak Tanggungan. PPAT berkewajiban untuk mendaftarkan APHT paling lambat tujuh hari kerja setelah penandatanganan APHT, dengan melampirkan berkas-berkas sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan. Apabila berkas-berkas tersebut telah lengkap, Kantor Pertanahan akan membuat Buku Tanah Hak Tanggungan, yang tanggalnya merupakan tanggal hari ketujuh setelah berkas-berkas yang diperlukan diterima secara lengkap. Dalam waktu tujuh hari kerja setelah itu, Kantor Pertanahan mengeluarkan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai bukti adanya Hak Tanggungan.</p>
Peraturan	Menurut Pasal 1889 KUH Perdata: "Salinan pertama (gross) memberikan bukti yang sama dengan akte asli; demikian pula halnya salinan yang dibuat atas perintah Hakim di hadapan kedua belah pihak atau setelah kedua pihak ini dipanggil secara sah sebagaimana juga yang salinan dibuat di hadapan kedua belah pihak dengan persetujuan mereka". Dengan demikian, <i>arti dari kata grosse atau gross adalah salinan pertama, sedangkan grosse akte berarti salinan pertama dari suatu akte yang dapat memberikan bukti yang sama dengan akte aslinya.</i>	<p>Ruang lingkup grosse akte atau apa yang dapat dibuatkan grossnya dan dapat mempunyai kekuatan eksekutorial dapat dibagi ke dalam dua kelompok besar, yaitu "surat hipotek" dan "surat pengakuan utang". Dari perkembangan peraturan yang berhasil ditelusuri, pada prinsipnya ada beberapa peraturan yang sudah tidak berlaku lagi dan digantikan dengan yang baru, yaitu terkait akte hipotek. Secara singkat, ruang lingkup grosse akte dapat diuraikan sebagai berikut:</p> <p>Terkait Pengertian "Surat Hipotek"</p> <p>(a) Grosse akte hipotek yang dikeluarkan oleh penyimpan minuta akte hipotek (dulu pada prinsipnya pada <i>raad van justitie</i>) sebagaimana diatur dalam Pasal 23 PBN.</p>	Syarat-syarat keabsahan grosse akte yang dapat dieksekusi menurut ketentuan Pasal 224 HIR pada prinsipnya menyangkut kewenangan pejabat pembuat dan syarat formal yang harus dipenuhi akte tersebut. Kewenangan pejabat pembuat, selain sebagai syarat formal, juga mengandung arti bahwa pejabat pembuat yang berwenang memastikan terpenuhinya syarat-syarat material, seperti suatu jumlah utang yang pasti atau suatu objek tertentu yang dijamin. Kepastian mengenai jumlah utang yang pasti atau objek tertentu tersebut sangat penting untuk menjamin dapat dilaksanakannya eksekusi di kemudian hari. Dengan demikian, sedari awal sudah harus ada kepastian mengenai objek eksekusi atau setidaknya tidaknya kepastian cara

Aspek Kajian	Tentang Grosse Akte		
	Definisi	Ruang Lingkup	Syarat Sah
	<p>Apabila akte seperti ini dibubuhi dengan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dan diakhiri dengan penutup "diberikan sebagai grosse pertama", akte tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial (Pasal 224 HIR jo. Pasal 14 UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan/Pasal 55 UU No. 30/2004 tentang Jabatan Notaris/Pasal 60 UU No. 17/2008 tentang Pelayaran). Hal ini berhubungan erat dengan nilai pembuktian suatu akte otentik karena akte otentik yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, "memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya" (Pasal 1868 jo 1870 KUH Perdata).</p> <p>Dalam perkembangannya, apa yang dimaksud grosse akte sebagai dasar eksekusi menurut Pasal 224 HIR, tidak hanya berupa salinan pertama akte hipotek, maupun akte pengakuan utang yang dibuat di hadapan notaris, tetapi juga termasuk di dalamnya sertifikat hak tanggungan sesuai dengan Pasal 14 ayat (3) UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan. Untuk itu, dalam pembahasan selanjutnya, pembahasan akan dilakukan untuk tiga kriteria berbeda, yaitu sertifikat hak tanggungan, grosse akte hipotek atas kapal, dan grosse akte pengakuan utang.</p>	<p>(b) Grosse akte hipotek atas kapal yang dikeluarkan oleh pegawai pencatat balik nama kapal (dulu pada prinsipnya juga pada <i>raad van justitie</i>) sebagaimana diatur dalam Pasal 30 PDK.</p> <p>Grosse akte <i>credietverband</i> sebagaimana diatur dalam Pasal 15 jo.19 Peraturan tentang <i>Credietverband</i>. Sertifikat hak tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan menurut Pasal 14 UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan.</p> <p>Grosse akte hipotek atas kapal yang diterbitkan oleh Pejabat Pendaftar dan Pencatat Balik Nama Kapal sesuai dengan Pasal 60 UU No. 17/2008 tentang Pelayaran (fungsi <i>raad van justitie</i> sebagai pendaftar diambil alih oleh Menteri Perhubungan).</p> <p>2) Terkait Pengertian "Surat Utang yang Dibuat di Hadapan Notaris"</p> <p>Grosse akte pengakuan utang yang dibuat di hadapan notaris menurut ketentuan Pasal 55 UU No. 30/2004 tentang Jabatan Notaris.</p>	<p>menentukan objek eksekusi. Apabila objek eksekusi atau bagaimana cara menentukan objek tersebut dalam akte/sertifikat tidak ditetapkan, akan membuka kemungkinan konflik yang tidak bisa diselesaikan dengan isi akte/sertifikat itu sendiri.</p> <p>Secara umum, syarat-syarat keabsahan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dapat diuraikan sebagai berikut:</p> <p>1) Sertifikat Hak Tanggungan</p> <p>Sertifikat hak tanggungan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan sebagai bukti adanya Hak Tanggungan (Pasal 14 UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan). Akte Pemberian Hak Tanggungan dibuat oleh PPAT dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan dalam waktu 7 hari kerja (Pasal 10 jo. 13 UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan).</p> <p>Dalam akte pemberian hak tanggungan <i>wajib dicantumkan</i> (Pasal 11 ayat (1) UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan):  nama dan <i>identitas</i> pemegang dan pemberi hak tanggungan;  <i>domisili</i> pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan akte pemberian hak tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;  <i>penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin</i> sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);  <i>nilai tanggungan</i>;  <i>uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan</i>.</p> <p>Dalam akte pemberian hak tanggungan <i>dapat dicantumkan</i> janji-janji yang diatur dalam undang-undang, salah satunya adalah "<i>janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji</i>" (Pasal 11 ayat (1) UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan).</p>

Aspek Kajian	Tentang Grosse Akte		
	Definisi	Ruang Lingkup	Syarat Sah
			<p>nama dan <i>identitas</i> pemegang dan pemberi hak tanggungan;  <i>domisili</i> pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan akte pemberian hak tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;  <i>penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin</i> sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);  <i>nilai tanggungan</i>;  <i>uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan</i>.</p> <p>Dalam akte pemberian hak tanggungan <i>dapat dicantumkan</i> janji-janji yang diatur dalam undang-undang, salah satunya adalah "<i>janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji</i>" (Pasal 11 ayat (1) UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan).</p> <p>Sertifikat hak tanggungan memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" (Pasal 14 UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan jo. Pasal 224 HIR).</p> <p>2) Grosse Akte Hipotek Atas Kapal</p> <p>(a) <i>Grosse akte hipotek kapal diterbitkan oleh Pejabat Pendaftar dan Pencatat Balik Nama Kapal</i> untuk setiap akte hipotek yang dibuat di tempat kapal didaftarkan dan dicatat dalam Daftar Induk Pendaftaran Kapal. (Pasal 60 ayat (2) UU No. 17/2008 tentang Pelayaran). Pembebanan hipotek atas kapal harus dilengkapi dengan dokumen-dokumen berupa (Pasal 33 ayat (2) PP No. 51/2002 tentang Perkapalan):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- grosse akte pendaftaran atau balik nama;</li> <li>- perjanjian kredit.</li> </ul> <p>Akte harus memuat <i>nama dan nama kecil serta tempat tinggal para pihak secara lengkap, penyebutan surat-surat yang menyatakan mengenai hak para pihak untuk pembuatan akte, uraian (ketentuan-ketentuan) tentang kapal</i> menurut ketentuan dalam Pasal 11 [nama, jenis dan kegunaan, tanggal, nomor dan tempat pengeluaran surat-ukur, tempat dan tahun pembuatannya, ukuran</p>

Aspek Kajian	Tentang Grosse Akte		
	Definisi	Ruang Lingkup	Syarat Sah
			<p>besarnya, ukuran isi kotornya dalam meter kubik dan tanda tera-bakar, satu dan lain hal sesuai dengan keterangan yang bersangkutan dengan hal-hal yang terdapat dalam surat-ukurnya, red.), beserta pula <i>harga pembelian atau nilai harga kapal ataupun nilai hak atas kapal, atau jaminan kapal itu yang ditulis dengan huruf atau bila mengenai hipotek, besarnya modal yang dipinjam atas kapal itu</i> (Pasal 5 Peraturan Pendaf-taran Kapal/PDK).</p> <p>(b) Grosse akte hipotek kapal memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" (Pasal 224 HIR).</p> <p>3) Grosse Akte Pengakuan Utang</p> <p>(a) Grosse akte dikeluarkan oleh notaris dan merupakan salinan dari akte pengakuan utang dibuat di hadapan notaris (Pasal 55 ayat (2) UU No. 30/2004 tentang Jabatan Notaris).</p> <p>Debitur (penanda tangan) menulis sendiri suatu tanda setuju untuk membayar <i>sejumlah uang atau barang terutang yang dapat dinilai dengan suatu harga tertentu yang terutang dalam akte pengakuan utang</i> (Pasal 1878 KUH Perdata).</p> <p>(b) Grosse akte pengakuan utang memuat frasa "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" pada bagian kepala akte dan frasa "diberikan sebagai grosse pertama" pada bagian penutup akte dengan menyebutkan nama orang yang memintanya dan untuk siapa grosse dikeluarkan, serta tanggal pengeluarannya (Pasal 55 ayat (3) UU No. 30/2004 tentang Jabatan Notaris jo. Pasal 224 HIR).</p>
Putusan Pengadilan	<p><b>Grosse:</b> Salinan dan kutipan dari sebuah akte.<sup>4</sup></p> <p><b>Grosse Akte:</b> Salinan/turunan dari akte hipotek atau akte pengakuan utang yang dibuat oleh notaris dan dibubuhi</p>	<p><b>Grosse Akte:</b> Yang grossenya memiliki kekuatan yang sama dengan putusan hakim adalah hanya akte hipotek dan akte notarial yang bersifat pengakuan utang (<i>notariele schuldbrieven</i>).<sup>5</sup></p> <p>Grosse Akte Pengakuan Utang: Grosse akte yang berisikan satu per</p>	<p>Syarat Materiil Grosse akte harus memuat jumlah utang yang harus dibayar oleh debitur kepada kreditur dan jangka waktu pengembalian/pelunasan secara jelas dan pasti serta dapat memuat ketentuan mengenai pembayaran denda apabila dapat ditentukan dengan mudah.<sup>6</sup></p>

4 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 68/1983/G tanggal 22 Agustus 1983.

5 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 68/1983/G tanggal 22 Agustus 1983 jis. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 458/1982 PT Perdata tanggal 30 April 1984, Putusan MA RI No. 3992.K/Pdt/1986 tanggal 25 September 1989 dan Putusan MA RI No. 411K/Pdt/1991 tanggal 26 September 1992.

6 Putusan MA RI No. 1520 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1986.

7 Putusan MA RI No. 1313 K/Pdt/1985 tanggal 9 Desember 1987 jis. Putusan MA RI No. 1520 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1986, Putusan MA RI No. 3309.K/Pdt/1985 tanggal 29 Juni 1987, Putusan MA RI No. 3992.K/Pdt/1986



Aspek Kajian	Tentang Grosse Akte		
	Definisi	Ruang Lingkup	Syarat Sah
	<p>kepala “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” sehingga memiliki kekuatan eksekutorial seperti halnya putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan mengenai isi dari akte tersebut tidak dapat diragukan kebenarannya lagi.<sup>5</sup></p>	<p>buatan hukum, yakni pernyataan sepihak debitur yang mengakui mempunyai utang kepada kreditor dengan jumlah tertentu dan berkewajiban untuk membayarnya kembali, yang mempunyai akibat bagi pihak yang berutang tidak lagi mempunyai hak untuk membela diri. Grosse akte pengakuan utang tidak boleh dicampuradukkan dengan perjanjian pemberian jaminan, perjanjian kredit ataupun perjanjian lainnya.<sup>7</sup></p> <p><b>Grosse Akte Hipotek:</b> Sertifikat Hipotek atau Sertifikat Hak Tanggungan atau grosse dari akte <i>credietverband</i> yang memakai irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”<sup>8</sup>.</p>	<p>Grosse akte tidak boleh memuat suatu perjanjian atau syarat-syarat lain selain kewajiban pembayaran sejumlah uang tertentu yang harus dilakukan oleh debitur kepada kreditor.<sup>10</sup></p> <p><b>Syarat Formil</b> Grosse akte harus berkepal/dibubuhi irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”<sup>11</sup> Khusus untuk grosse akte yang dibuat oleh notaris (grosse akte pengakuan utang) harus mencantumkan penutup sebagai berikut: “Diberikan sebagai grosse pertama atas permintaan” dengan menyebutkan nama orang yang atas permintaannya dilakukan pemberian itu.<sup>12</sup></p> <p><b>Grosse Akte Pengakuan Utang</b> Grosse akte pengakuan utang mempunyai kekuatan eksekutorial (yang berkekuatan sama dengan putusan hakim) yang berdiri sendiri terlepas dari perjanjian pokoknya sehingga mengenai isinya tidak dapat diragukan kebenarannya lagi.<sup>13</sup></p> <p><b>Grosse Akte Hipotek</b> Grosse akte hipotek adalah <i>accessoir</i> terhadap suatu perjanjian pokok. Apabila perjanjian pokoknya dinyatakan cacat dan tidak sah maka grosse akte hipotek akan dinyatakan batal pula dan tidak dapat dieksekusi.<sup>14</sup></p>

tanggal 25 September 1989, Putusan MA RI No. 2414.K/Pdt/1987 tanggal 12 Februari 1990, Putusan MA RI No. 1440 K/Pdt/1996 tanggal 30 Juni 1998 dan Putusan MA RI No. 2903.K/PDT/1999 tanggal 10 April 2001.

- 8 Putusan Pengadilan Negeri Magelang No. 32/Pdt-PLW/1997/PN.Mgl tanggal 6 Mei 1998 jo. Putusan MA RI No. 3445.K/Pdt/1994 tanggal 24 Mei 1996.
- 9 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 68/1983/G tanggal 22 Agustus 1983 jis. Putusan MA RI No. 1520 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1986, Putusan MA RI No. 2647 K/Pdt/1984 tanggal 27 Januari 1986, Putusan MA RI No. 1310K/Pdt/1985 tanggal 30 Juli 1986, Putusan MA RI No. 3917K/Pdt/1986 tanggal 30 September 1988 dan Putusan MA RI No. 2903.K/PDT/1999 tanggal 10 April 2001.
- 10 Putusan MA RI No. 2903.K/PDT/1999 tanggal 10 April 2001.
- 11 Putusan MA RI No. 1520 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1986 jis. Putusan MA RI No. 1310K/Pdt/1985 tanggal 30 Juli 1986, Putusan MA RI No. 3917K/Pdt/1986 tanggal 30 September 1988 dan Putusan MA RI No. 2903.K/PDT/1999 tanggal 10 April 2001.
- 12 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 68/1983/G tanggal 22 Agustus 1983 jo. Putusan MA RI No. 1310K/Pdt/1985 tanggal 30 Juli 1986.
- 13 Putusan MA RI No. 411K/Pdt/1991 tanggal 26 September 1992.
- 14 Putusan MA RI No. 206.K/Pdt/1984 tanggal 30 September 1985 jis. Putusan MA RI No. 3551 K/Pdt/1988 tanggal 30 Januari 1993, Putusan MA RI No. 1462K/Pdt.1989 tanggal 29 November 1993, Putusan MA RI No. 641.K/Pdt/1993 tanggal 27 Juni 1993, Putusan MA RI No. 739.K/Pdt/1994 tanggal 27 Maret 1997, Putusan MA RI No. 1990.K/PDT/2000 tanggal 23 Oktober 2002, Putusan MA RI No. 2903.K/PDT/1999 tanggal 10 April 2001.



## 1.b Tentang Eksekusi Grosse Akte

Aspek Kajian	Eksekusi Grosse Akte			
	Dasar	Cakupan	Metode	Hak & Kewajiban Para Pihak
Literatur	<p>Dasar eksekusi dari grosse akte pengakuan utang bersumber dari titel eksekutorialnya. Grosse akte adalah salinan dari akte otentik yang mempunyai kekuatan eksekutorial karena dalam salinan tersebut tercantum irah-irah yang berbunyi "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".</p> <p>Irah-irah tersebut menjadi dasar suatu grosse akte dapat langsung dimintakan fiat eksekusi apabila terjadi wanprestasi, sama seperti putusan yang berkekuatan hukum tetap (Pasal 224 HIR). Apabila putusan tidak dilaksanakan dengan sukarela maka pihak yang berkepentingan akan meminta fiat eksekusi kepada ketua pengadilan negeri. Begitu pula dengan grosse akte, apabila debitur wanprestasi, terhadap grosse akte langsung dimintakan fiat eksekusi kepada ketua pengadilan negeri tanpa perlu melalui proses gugatan.</p> <p><b>Hak Tanggungan</b></p> <p>Berdasarkan ketentuan Pasal 20 UUHT, eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui 3 cara, yaitu menjual melalui pelelangan umum, berdasarkan hak Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 6 UUHT;</p>	<p><b>Grosse Akte Pengakuan Utang</b></p> <p>Eksekusi grosse akte pengakuan meliputi jumlah utang yang tercantum dalam akte pengakuan utang. Jumlah-jumlah lainnya yang diklaim oleh kreditur yang tidak tercantum dalam akte pengakuan utang hanya bisa dimintakan pelaksanaannya oleh kreditur melalui prosedur gugatan biasa.</p> <p><b>Sertifikat Hak Tanggungan</b></p> <p>Dalam Akte Pemberian Hak Tanggungan diwajibkan untuk menyebutkan penunjukan jumlah utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan. Utang tersebut dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang piutangnya (Pasal 11 ayat (1) huruf c jo. Pasal 3 ayat (1) UUHT).</p>	<p><b>Grosse Akte Pengakuan Utang</b></p> <p>Berdasarkan ketentuan Pasal 224 HIR jo. Pasal 1 angka 11 UUJN, grosse akte pengakuan utang mempunyai kekuatan eksekutorial. Jika debitur wanprestasi, berbekal grosse akte pengakuan utang, kreditur dapat langsung mengajukan permohonan eksekusi kepada ketua pengadilan negeri (fiat eksekusi). Namun, seberapa besar kekuatan eksekutorial grosse akte dipengaruhi oleh kewenangan ketua pengadilan negeri untuk memberikan fiat eksekusi. Mahkamah Agung berpendapat grosse akte, walaupun mempunyai kekuatan eksekutorial, tidak sama dengan putusan hakim. Catatan yang dikeluarkan Prof. Z Asikin Kusumah Atmadja dalam Putusan No. 1520/K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1986 menyatakan bahwa meskipun suatu grosse akte mempunyai judul "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", hakim tetap berwenang untuk menentukan apakah pelaksanaan eksekusi grosse akte tersebut dapat dikabulkan atau tidak. Pendapat tersebut ditegaskan kembali dalam surat Nomor 041/098/89/II/UM-TU/Pdt tanggal 21 Januari 1989 yang ditujukan kepada Winita E. Kusnandar, Kusnandar &amp; Associates bahwa dapat dilaksanakannya atau tidak suatu eksekusi atas suatu akte grosse seperti</p>	<p>Berdasarkan kekuatan grosse akte pengakuan utang yang dimilikinya, kreditur berhak untuk mengajukan permohonan eksekusi grosse akte pengakuan utang melalui ketua pengadilan negeri tanpa melalui proses gugatan terlebih dahulu, apabila debitur wanprestasi.</p> <p>Bagi pemegang hak tanggungan pertama berhak untuk mengeksekusi langsung objek hak tanggungan dengan mengajukan permohonan lelang ke Kantor Lelang. Sementara bagi pemegang hak tanggungan kedua dan seterusnya, dapat mengajukan permohonan eksekusi sertifikat hak tanggungan melalui ketua pengadilan negeri berdasarkan kekuatan eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan tersebut.</p>

Aspek Kajian	Eksekusi Grosse Akte			
	Dasar	Cakupan	Metode	Hak & Kewajiban Para Pihak
	<p>menjual melalui pelelangan umum berdasarkan Penetapan dari ketua pengadilan, berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan;</p> <p>penjualan di bawah tangan, yang dilakukan atas adanya kesepakatan antara Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan, yang hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.</p>		<p>yang dimaksudkan oleh Pasal 224 RIB merupakan wewenang sepenuhnya dari hakim yang bersangkutan.</p> <p>Pendapat tersebut membuat KPN menilai kembali grosse akte yang dimintakan eksekusinya sehingga tidak semua permohonan eksekusi grosse akte akan dikabulkan oleh KPN. Penolakan Hakim untuk mengeluarkan fiat eksekusi terhadap grosse akte menimbulkan ketidakpastian hukum bagi kreditur dan tidak tercapainya kemudahan dalam eksekusi grosse akte.</p> <p>Demi kepastian hukum, sepatutnya kewenangan ketua pengadilan negeri untuk menilai suatu grosse akte yang dimintakan fiat eksekusi bersifat limitatif. Ketua pengadilan negeri hanya berwenang menilai apakah grosse akte pengakuan utang sudah memenuhi persyaratan, baik formil maupun materiil. Apabila grosse akte telah memenuhi syarat-syarat tersebut, ketua pengadilan negeri harus memberikan fiat eksekusi. Sebaliknya, ketua pengadilan negeri berwenang menolak fiat eksekusi grosse akte pengakuan utang yang tidak memenuhi syarat.</p> <p><b>Hak Tanggungan</b></p> <p>Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan tiga cara. Hak Pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual langsung objek</p>	

Aspek Kajian	Eksekusi Grosse Akte			
	Dasar	Cakupan	Metode	Hak & Kewajiban Para Pihak
			<p>Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT.</p> <p>Titel Eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan.</p> <p>Penjualan di bawah tangan.</p> <p>Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual langsung objek Hak Tanggungan (Pasal 6 UUHT), banyak mendapat hambatan dalam praktik, khususnya dari pengadilan. Hal ini diawali dari adanya Putusan Mahkamah Agung tanggal 30 Januari 1986 No. 3210/K/Pdt/1984 yang tidak membenarkan penjualan oleh kreditur melalui lelang tanpa adanya fiat dari pengadilan negeri setempat. Dalam putusan tersebut, dikemukakan oleh Pemohon Kasasi bahwa pelelangan dilakukan dengan parate eksekusi, tetapi Mahkamah Agung mempertimbangkan sebagai berikut: <i>"Bahwa berdasarkan Pasal 224 HIR pelaksanaan pelelangan sebagai akibat adanya grosse akte hipotek dengan memakai kepala "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang mempunyai kekuatan yang sama dengan suatu putusan pengadilan, seharusnya dilaksanakan atas perintah dan pimpinan ketua pengadilan negeri apabila tidak terdapat perdamaian pelaksanaan"</i>.</p> <p>Setelah berlakunya UUHT, dalam praktik ketentuan Pasal 6 ini tetap sulit di</p>	

Aspek Kajian	Eksekusi Grosse Akte			
	Dasar	Cakupan	Metode	Hak & Kewajiban Para Pihak
			<p>laksanakan karena adanya persyaratan dari Kantor Lelang yang sulit dipenuhi antara lain:</p> <p>(a) tetap diperlukannya fiat dari KPN (berdasarkan petunjuk Mahkamah Agung dalam Buku II Mahkamah Agung Republik Indonesia tahun 1994, halaman 143, yang menyatakan eksekusi harus atas perintah dan di bawah pimpinan ketua pengadilan negeri ketentuan mana diberlakukan juga terhadap eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada Putusan Mahkamah Agung tanggal 30 Januari 1986 No. 3201K/Pdt/1984), dan</p> <p>(b) jika tidak ada fiat dari KPN, Kantor Lelang mensyaratkan agar ada persetujuan harga limit lelang dari Pemberi Hak Tanggungan, kecuali ia sudah tidak diketahui lagi keberadaannya dan harus ada surat pernyataan dari Pemegang Hak Tanggungan untuk bertanggung jawab bila ada gugatan di kemudian hari.</p> <p>Ketentuan Pasal 6 UUHT merupakan bentuk pelaksanaan parate eksekusi. Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung menjual objek Hak Tanggungan dengan mengajukan permohonan lelang kepada Kantor Lelang tanpa mengajukan permohonan penetapan eksekusi kepada ketua pengadilan negeri.</p> <p>Metode ini berbeda dengan ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b jo. Pasal 14 ayat (2) UUHT, yang menggunakan titel</p>	



Aspek Kajian	Eksekusi Grosse Akte			
	Dasar	Cakupan	Metode	Hak & Kewajiban Para Pihak
			eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar eksekusi. Dalam hal ini, eksekusi dilaksanakan berdasarkan ketentuan Pasal 224 HIR, yang artinya sebelum menjual objek Hak Tanggungan, Pemegang Hak Tanggungan harus mengajukan permohonan penetapan eksekusi terlebih dahulu kepada ketua pengadilan.	
P e r a - turan	<p>(1) Sertifikat Hak Tanggungan Titel eksekutorial (sertifikat) hak tanggungan (Pasal 14 UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan).</p> <p>(2) Grosse Akte Hipotek Atas Kapal Titel eksekutorial grosse akte hipotek (Pasal 60 UU No. 17/2008 tentang Pelayaran/Pasal 315b KUHD).</p> <p>(3) Grosse Akte Pengakuan Utang yang Dibuat di Hadapan Notaris Titel eksekutorial grosse akte pengakuan utang (Pasal 55 UU No. 30/2004 tentang Jabatan Notaris).</p>	<p>1) Sertifikat Hak Tanggungan</p> <p>(a) Objek yang diuraikan secara jelas dalam akte pemberian hak tanggungan (Pasal 11 UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan). Objek hak tanggungan dapat berupa (sebagian dari) hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara yang didaftarkan, serta benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut (Pasal 4 jo. 5 UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan).</p> <p>(b) Jumlah nilai utang yang ditunjukkan secara jelas dijamin dengan objek hak tanggungan (Pasal 11 UU No. 4/1996). Nilai utang tersebut dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat eksekusi dapat ditentukan berdasarkan perjanjian (Pasal 3 UU No. 4/1996).</p> <p>2) Grosse Akte Hipotek Atas Kapal</p>	<p>1) Sertifikat Hak Tanggungan</p> <p>(a) Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama (berdasarkan perjanjian) dapat <i>langsung melakukan pelelangan umum</i> (Pasal 6 jo. 11 UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan dan Pasal 1211 KUH Perdata).</p> <p>(b) Apabila pemegang sertifikat hak tanggungan tidak memiliki hak menjual langsung dan/atau penjualan tidak bisa dilakukan secara sukarela, harus <i>melalui perintah dan pimpinan ketua pengadilan negeri menurut prosedur eksekusi putusan</i> (Pasal 14 UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan jo. Pasal 224 HIR).</p> <p>2) Grosse Akte Hipotek Atas Kapal</p> <p>(a) Apabila debitur tidak membayar utang pokok atau bunga sebagaimana mestinya, pemegang hipotek pertama (berdasarkan perjanjian) dapat langsung melakukan pelelangan umum (Pasal 1178 jo. 1211 KUH Perdata)</p>	<p>Pada prinsipnya, kedua belah pihak, yaitu kreditur dan debitur, memiliki kebebasan untuk membuat perjanjian sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak tersebut. Untuk hak tanggungan, hipotek, atau pengakuan utang, kehendak debitur mengikatkan diri juga mengandung konsekuensi eksekusi yang dapat langsung dimintakan oleh kreditur berdasarkan grosse akte/sertifikat terkait, apabila debitur tidak memenuhi pembayaran utang pokok atau bunga sebagaimana yang diperjanjikan.</p> <p>Hak dan Kewajiban Kreditur (Pemegang Hak Tanggungan/Hipotek/Akte Pengakuan Utang):</p> <p>Kreditur berhak untuk mendapatkan salinan pertama (grosse) akte/sertifikat terkait (Pasal 14 ayat (5) UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan/Pasal 60 ayat (3) UU No. 17/2008 tentang Pelayaran/Pasal 54 UU No. 30/2004 tentang Jabatan Notaris).</p> <p>Apabila debitur tidak memenuhi pembayaran</p>



Aspek Kajian	Eksekusi Grosse Akte			
	Dasar	Cakupan	Metode	Hak & Kewajiban Para Pihak
		<p>(a) Objek/barang yang dibebani hipotek, dalam hal ini dapat berupa hak atas kapal atau saham atas kapal (Pasal 315b KUHD).</p> <p>(b) Jumlah harga menurut taksiran yang ditentukan dalam akte hipotek (Pasal 315c KUHD jo. 1176 alinea kedua KUH Perdata).</p> <p>3) Grosse Akte Pengakuan Utang yang Dibuat di Hadapan Notaris</p> <p>Sejumlah uang atau barang terutang yang dapat dinilai dengan suatu harga tertentu yang tertuang dalam akte pengakuan utang (Pasal 1878 KUH Perdata).</p>	<p>(b) Apabila pemegang hipotek tidak memiliki hak menjual langsung dan penjualan tidak bisa dilakukan secara sukarela, harus <i>melalui perintah dan pimpinan ketua pengadilan negeri menurut prosedur eksekusi putusan</i> (Pasal 60 UU No. 17/2008 tentang Pelayaran jo. Pasal 224 HIR).</p> <p>3) Grosse Akte Pengakuan Utang yang Dibuat di Hadapan Notaris</p> <p>Apabila eksekusi tidak bisa dilakukan secara sukarela, harus melalui perintah dan pimpinan ketua pengadilan negeri menurut prosedur eksekusi putusan (Pasal 55 UU No. 30/2004 tentang Jabatan Notaris jo. Pasal 224 HIR).</p> <p>4) Eksekusi menurut Pasal 224 HIR (Bagian Kelima/ Pasal 195, dst. HIR)</p> <p>Grosse akte mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana putusan pengadilan sehingga dapat langsung dilaksanakan. <i>Untuk melaksanakan eksekusi grosse akte, apabila tidak dapat ditempuh dengan jalan damai (debitur memenuhi kewajibannya secara sukarela), berlaku Pasal 195, dst. HIR sebagai berikut:</i></p> <p>- Pihak pemegang grosse meminta perintah eksekusi oleh ketua pengadilan negeri yang menguasai wilayah hukum di mana eksekusi akan dilaksanakan (Pasal 224 jo. 195 HIR).</p> <p>- Eksekusi dilakukan dengan perintah dan di</p>	<p>yang dijamin dengan hak tanggungan/hipotek atau apabila debitur tidak memenuhi pembayaran yang dijanjikan dalam akte pengakuan utang, <i>kreditur berhak meminta ketua pengadilan untuk memerintahkan dan memimpin pelaksanaan eksekusi dalam wilayah hukumnya</i> (Pasal 224 HIR).</p> <p>Hak dan Kewajiban Debitur (Pemberi Hak Tanggungan/Hipotek/Akte Pengakuan Utang):</p> <p>Debitur wajib memenuhi kewajibannya yang tertuang dalam akte (Pasal 224 jo. 196 HIR). Apabila debitur tetap tidak memenuhi kewajibannya, dirinya harus mengikuti prosedur eksekusi yang akan dilakukan oleh pengadilan.</p> <p>Pihak yang merasa terlanggar haknya oleh pelaksanaan eksekusi, baik debitur, maupun pihak ketiga, berhak untuk mengajukan perlawanan terhadap upaya paksa yang digunakan oleh pengadilan dalam proses eksekusi tersebut (Pasal 195 ayat (6) HIR).</p>

Aspek Kajian	Eksekusi Grosse Akte			
	Dasar	Cakupan	Metode	Hak & Kewajiban Para Pihak
			<p>bawah pimpinan ketua pengadilan negeri (Pasal 224 jo. 195 HIR).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eksekusi diawali dengan pemanggilan dan peringatan oleh ketua pengadilan negeri kepada debitur untuk memenuhi tuntutan dalam akte yang hendak dieksekusi, selama-lamanya dalam waktu delapan hari (Pasal 196 HIR).</li> <li>- Apabila dalam waktu yang telah ditentukan tuntutan tetap tidak dipenuhi, akan dilanjutkan dengan <i>prosedur penyitaan sejumlah barang senilai tuntutan pembayaran yang hendak dieksekusi, berikut biaya pelaksanaan eksekusi</i> (Pasal 197 HIR).</li> <li>- Untuk penyitaan barang tetap harus dipenuhi syarat publikasi/pengumuman acara penyitaan (Pasal 198 HIR).</li> <li>- <i>Setelah barang disita, kemudian akan dilakukan penjualan barang sitaan tersebut, baik dilakukan oleh pihak pelaksana penyitaan sendiri, melalui perantara kantor lelang, maupun oleh pihak yang ditunjuk oleh ketua pengadilan</i> (Pasal 200 HIR).</li> </ul>	
Putusan Pengadilan	<p>"Sertifikat Hipotek" atau "Sertifikat Hak Tanggungan" atau "akte pengakuan utang" yang bertitel "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dan memenuhi persyaratan materiil sebagai grosse akte, mempunyai kekuatan eksekutorial seperti halnya putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap. Kekuasaan ini</p>	<p><b>Grosse Akte Pengakuan Utang</b></p> <p>Utang pokok ditambah bunga selama jangka waktu kredit dan denda bunga keterlambatan yang besarnya dapat ditentukan oleh hakim sesuai kepatutan dan keadilan.<sup>16</sup></p> <p><b>Grosse Akte Hipotek dan Grosse Akte Hak Tanggungan</b></p>	<p><b>Akte Pengakuan Utang</b></p> <p>Eksekusi grosse akte pengakuan utang harus diajukan oleh kreditur kepada ketua pengadilan negeri karena hakimlah yang berwenang untuk menetapkan apakah grosse akte tersebut dapat dilaksanakan seperti halnya suatu putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, sesuai ketentuan Pasal 224 HIR/258</p>	<p>Hak dan Kewajiban Kreditur</p> <p>Kreditur berhak meminta kepada notaris untuk dibuatkan grosse akte yang berkepalanya "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".<sup>20</sup></p> <p>Kreditur wajib mengembalikan sertifikat hipotek/hak tanggungan dan meroyak hak hipotek/hak tanggungan apabila</p>

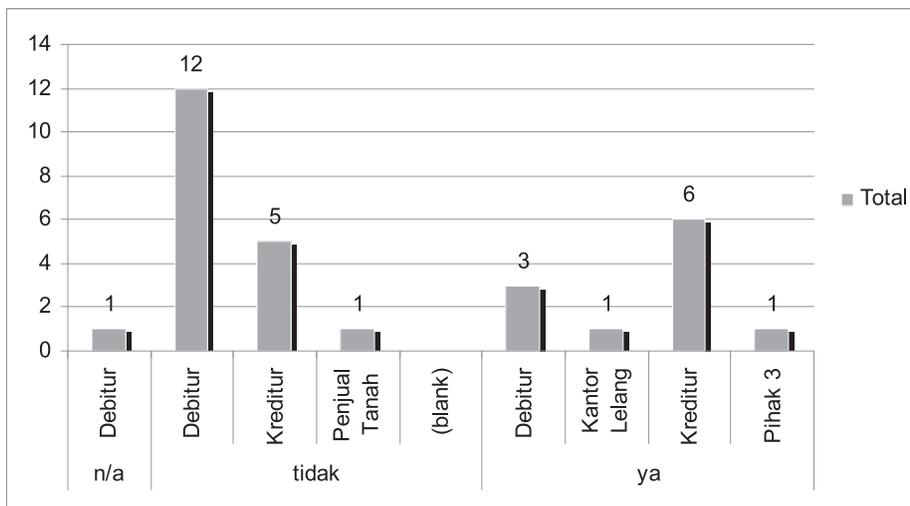
Aspek Kajian	Eksekusi Grosse Akte			
	Dasar	Cakupan	Metode	Hak & Kewajiban Para Pihak
	berdasarkan Pasal 224 HIR/258 RBg. <sup>15</sup>	Utang pokok ditambah bunga dan biaya lain-lain sejumlah yang termaktub grosse akte hipotek dan tidak perlu melihat atau mempertimbangkan lagi isi perjanjian pokoknya. <sup>17</sup>	<p>RBg. Pemilihan domisili hukum oleh para pihak tidak diperkenankan dicantumkan dalam akte pengakuan utang karena salah satu persyaratan grosse akte pengakuan utang adalah tidak boleh mengandung perjanjian atau persyaratan lain selain kewajiban debitur untuk membayar utangnya kembali kepada kreditur sehingga pengadilan negeri yang harus dituju oleh kreditur adalah pengadilan negeri yang yurisdiksinya melingkupi tempat tinggal/domisili debitur.<sup>18</sup></p> <p><b>Hipotek dan Hak Tanggungan</b> Bahwa Undang-undang telah menentukan bahwa lembaga hipotek dan hak tanggungan adalah lembaga jaminan yang memberikan kepastian hukum. Benda yang dijaminan setiap saat dapat dijual dan hasilnya untuk membayar kembali kredit dan bunganya (parate eksekusi). Jika tidak dapat ditempuh dengan damai maka eksekusi grosse akte hipotek, yaitu sertifikat hipotek atau sertifikat hak tanggungan, diajukan oleh kreditur kepada ketua pengadilan negeri karena hakimlah yang berwenang untuk menetapkan apakah grosse akte</p>	<p>debitur telah membayar lunas utangnya sejumlah yang tertera dalam grosse akte hipotek/hak tanggungan.<sup>21</sup> Kreditur bersama-sama dengan debitur berhak untuk memilih domisili hukum tetap dalam akte hipotek/hak tanggungan yang dibuat di hadapan notaris.<sup>22</sup></p> <p><b>Hak Debitur</b> Debitur berhak untuk menyangkal besaran jumlah utangnya kepada kreditur sebagaimana tertera dalam grosse akte, melalui prosedur gugatan.<sup>23</sup> Debitur bersama-sama dengan kreditur berhak untuk memilih domisili hukum tetap dalam akte hipotek/hak tanggungan yang dibuat di hadapan notaris.<sup>24</sup></p>

Aspek Kajian	Eksekusi Grosse Akte			
	Dasar	Cakupan	Metode	Hak & Kewajiban Para Pihak
			tersebut dapat dilaksanakan seperti halnya suatu putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, sesuai ketentuan pasal 224 HIR/258 RBg. Eksekusi dapat dilaksanakan pada pengadilan negeri yang disepakati para pihak dalam akte hipotek atau akte hak tanggungan. <sup>19</sup>	

- 15 Putusan Pengadilan Negeri No. 32/Pdt-PLW/1997/PN.Mgl tanggal 6 Mei 1998 jo. Putusan MA RI No. 2903.K/PDT/1999 tanggal 10 April 2001
- 16 Putusan MA RI No. 3917.K/Pdt/1986 tanggal 30 September 1988 jo. Putusan MA RI No. 3374.K/PDT/1986 tanggal 20 Desember 1988
- 17 Putusan MA RI No. 3551 K/Pdt/1988 tanggal 30 Januari 1993 jo. Putusan MA RI No. 2702.K/Pdt/1995 tanggal 28 Oktober 1998
- 18 Putusan MA RI No. 2903.K/PDT/1999 tanggal 10 April 2001 jo. Putusan MA RI No. 2903.K/PDT/1999 tanggal 10 April 2001
- 19 Putusan MA RI No. 3551 K/Pdt/1988 tanggal 30 Januari 1993 jis. Putusan Pengadilan Negeri No. 32/Pdt-PLW/1997/PN.Mgl tanggal 6 Mei 1998, Putusan MA RI No. 2903.K/PDT/1999 tanggal 10 April 2001, Putusan MA RI No. 1990.K/PDT/2000 tanggal 23 Oktober 2002 dan Putusan MA RI No. 3434.K/Pdt/2000 tanggal 29 Maret 2007.
- 20 Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 458/1982 PT. Perdata tanggal 30 April 1984
- 21 Putusan MA RI No. 3374 K/PDT/1986 tanggal 20 Desember 1988
- 22 Putusan MA RI No. 3551 K/Pdt/1988, tanggal 30 Januari 1993
- 23 Putusan MA RI No. 2702.K/Pdt/1995 tanggal 28 Oktober 1998
- 24 Putusan MA RI No. 3551 K/Pdt/1988, tanggal 30 Januari 1993

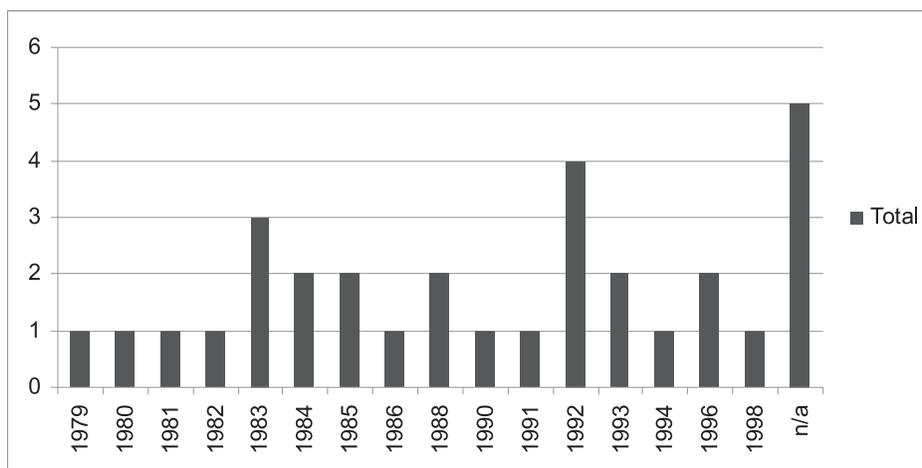
## Lampiran 2–Statistik Putusan Pengadilan Terkait Grosse Akte

### a. Putusan MA Terkait Grosse Akte Berdasarkan Status Pemohon (Debitor/ Kreditor)

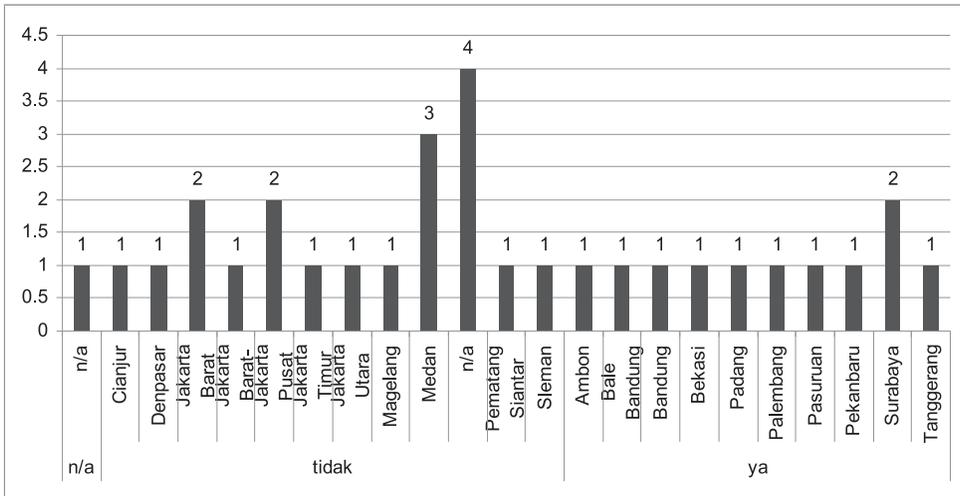


**Catatan:** Permohonan yang dimulai oleh Debitur lebih banyak ditolak permohonannya daripada perkara yang dimulai oleh Kreditor

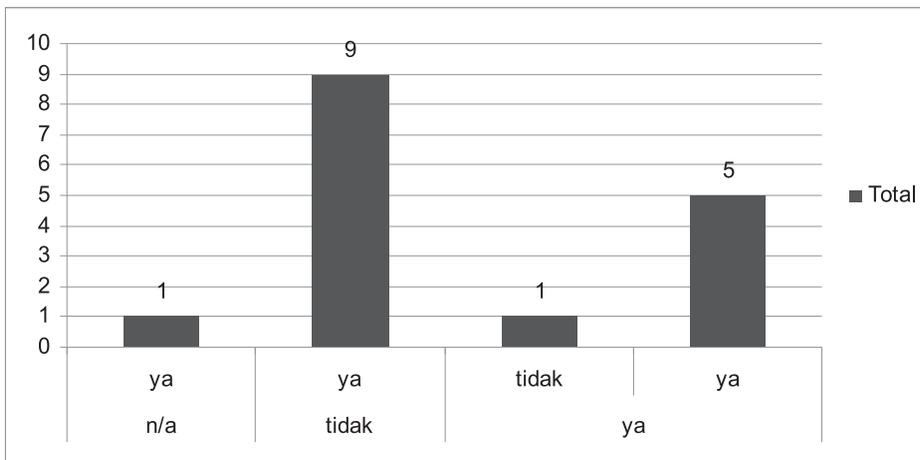
### b. Jumlah dan Tahun Penetapan Eksekusi Terkait Grosse Akte



### c. Putusan MA Terkait Grosse Akte Berdasarkan Asal Pengadilan

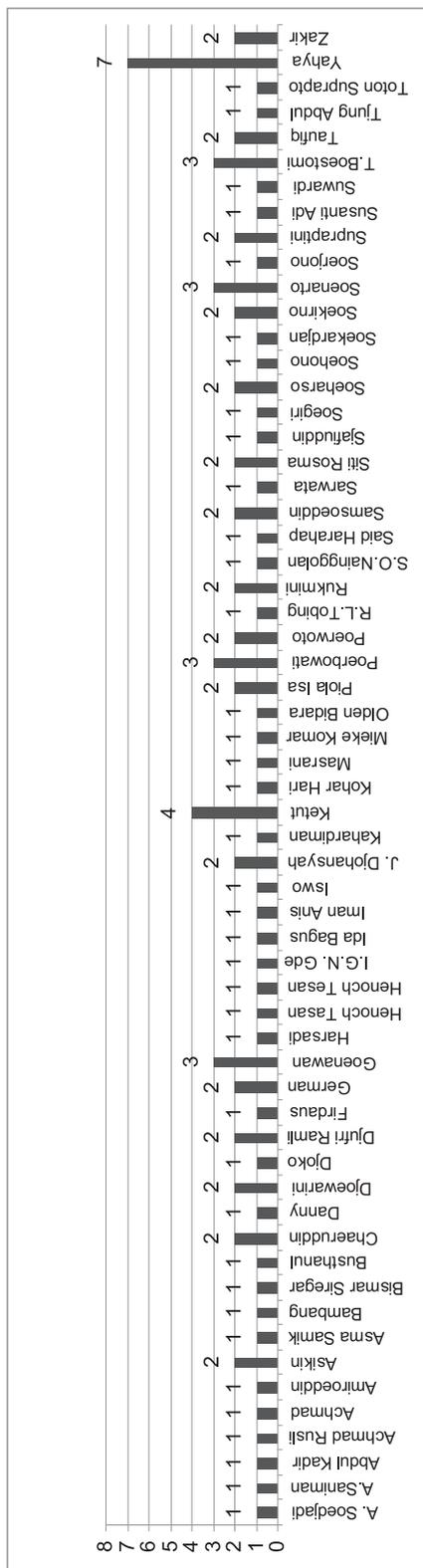


### d. Putusan MA dan Keberadaan Perjanjian Kredit

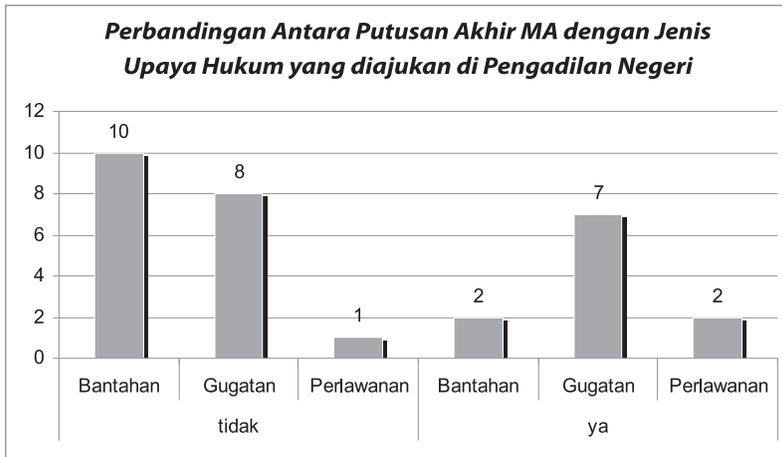


**Catatan:** Menunjukkan bahwa putusan MA yang menolak eksekusi justru lebih banyak yang memiliki perjanjian kredit.

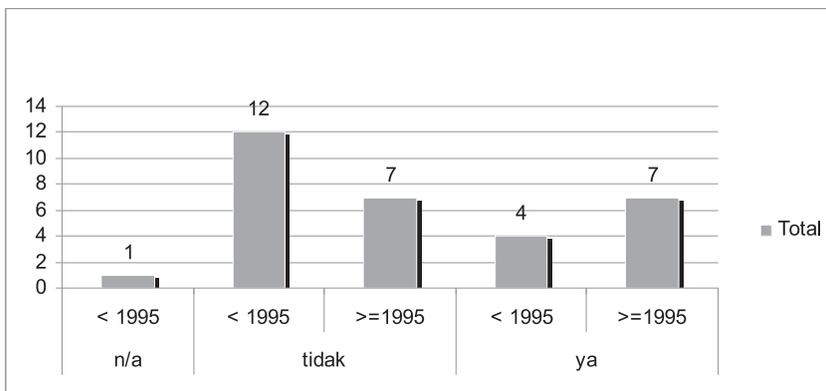
**e. Nama Hakim Pemutus dan Jumlah Putusannya**



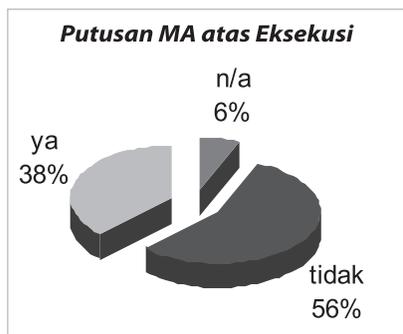
**f. Jenis Upaya Hukum dan Putusan MA**



**g. Waktu dan Putusan Pengadilan**



**h. Putusan MA (Diterima/Ditolak)**



# Penjelasan Hukum tentang **GROSSE AKTE**

Ketidakpastian hukum merupakan masalah besar dan sistemik yang mencakup keseluruhan unsur masyarakat. Di samping itu, ketidakpastian hukum juga merupakan hambatan untuk mewujudkan perkembangan politik, sosial, dan ekonomi yang stabil serta adil. Ketidakpastian ini umumnya bersumber dari hukum tertulis yang tidak jelas dan kontradiktif satu sama lain. Selain itu, juga karena ketidakpastian dalam penerapan hukum oleh institusi pemerintah ataupun pengadilan.

*Grosse akte* mempunyai judul "Demi Ketuhanan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" seperti irah-irah putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan eksekutorial. Akan tetapi, masih banyak ditemui dalam putusan pengadilan bahwa suatu *grosse akte* masih harus diajukan ke pengadilan untuk eksekusinya. Kesimpangsiuran seperti ini penting untuk dikaji lebih mendalam.

Buku ini merupakan salah satu upaya untuk menjawab kesimpangsiuran tersebut. Tujuan utama dari buku ini adalah mewujudkan gambaran yang jelas tentang beberapa konsep penting hukum Indonesia modern. Metode yang digunakan adalah analisis terhadap tiga sumber hukum, yaitu peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan literatur yang otoritatif.



National Legal Reform Program (NLRP)  
Gedung Setiabudi 2 Lantai 2 Suite 207D  
Jl. H.R. Rasuna Said Kav. 62  
Jakarta 12920 - INDONESIA  
Phone : +62 21 52906813  
Fax : +62 21 52906824

ISBN 978-602-98220-0-7



34608100144