



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Unand.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Unand.

## **PARATE EKSEKUSI TERHADAP GROSSE AKTA HAK TANGGUNGAN DI PENGADILAN NEGERI KLAS 1A PADANG**

**TESIS**



**PISMA PUTRA  
1120115052**

**MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ANDALAS  
PADANG 2013**

## Keaslian Tesis

Dengan ini saya menyatakan bahwa isi tesis yang saya tulis dengan judul “Parate Eksekusi Terhadap Grosse Akta Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri Klas 1A Padang” adalah hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan ciplakan dari hasil orang lain, kecuali kutipan yang sumbernya dicantumkan. Jika kemudian hari pernyataan ini tidak benar, maka kelulusan dan gelar yang saya peroleh menjadi batal dengan sendirinya.

Padang, 8 Oktober 2013

(Pisma Putra, SH)



## INTISARI

Pasal 1869 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa suatu akta yang karena tidak berwenangnya pejabat umum yang bersangkutan, atau karena cacat dalam bentuknya, tidak dapat diberlakukan sebagai akta otentik, namun hanya mempunyai suatu kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan. Permasalahan dalam penelitian ini adalah Perlindungan hukum bagi kreditur dengan adanya grosse akta hak tanggungan. Pendekatan penelitian ini berupa pendekatan penelitian yuridis sosiologis. Jenis penelitian ini dikategorikan sebagai penelitian yang bersifat deskriptif. Penelitian yang berbentuk uraian kalimat secara sistematis yang menggambarkan hasil penelitian dan pembahasan khususnya tentang parate eksekusi grosse akta Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri Klas 1A Padang. Data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder, yang kemudian dianalisis secara kualitatif. Dengan adanya grosse akta Hak Tanggungan, maka kreditur akan terjamin haknya atas piutangnya terhadap debitur, dengan memegang grosse akta Hak Tanggungan akan memposisikan kreditur pada posisi yang kuat secara hukum, maka kreditur dapat menagih piutangnya dengan pengajuan penetapan eksekusi terhadap pengadilan negeri, yang mana selama upaya pelaksanaan eksekusi tersebut akan timbul pilihan baru yaitu adanya jalan mediasi. Apabila mediasi berhasil dicapai maka eksekusi tidak perlu dilakukan, namun jika tidak tercapai mediasi, maka dapat dilakukan sita eksekusi dan pelelangan umum.

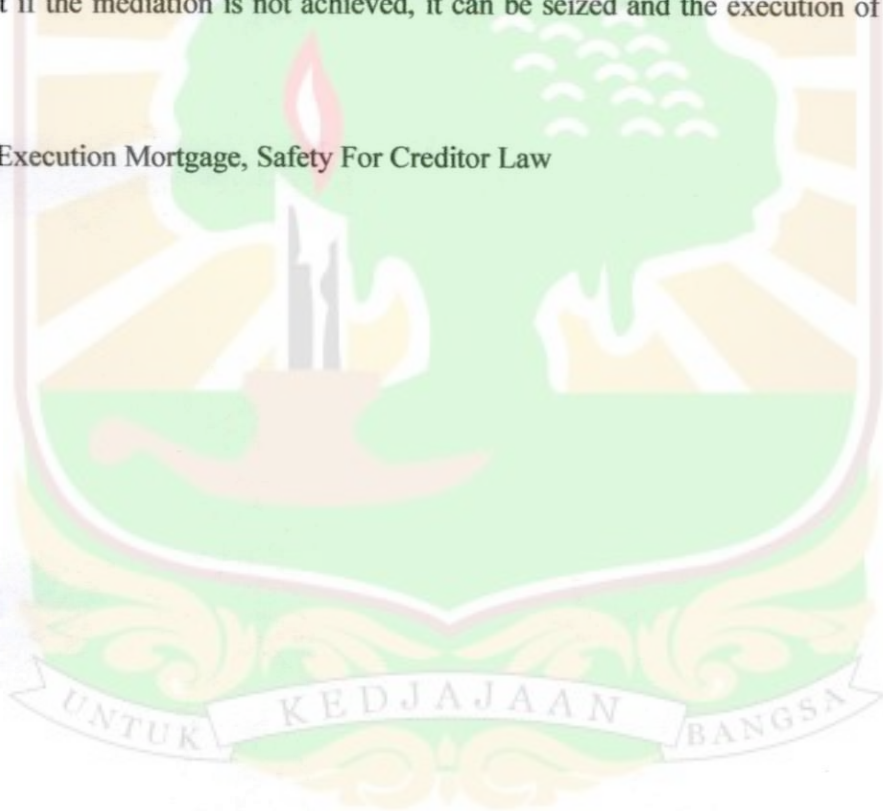
**Kata kunci :** *Eksekusi Hak Tanggungan, Perlindungan Hukum Bagi Kreditur*



## ABSTRAC

Article 1869 Civil law, Civil law states that a deed that because no competent public official in question, or because of a defect in form, can not be treated as authentic deed, but only has a strength as underhand deed. The problem in this research is legal protection for creditors by the deed of grosse mortgage. Approach to this study of the socio-juridical approach to research. This type of research is categorized as descriptive research. Research in the form of sentences in a systematic overview that describes the results of research and discussion specifically about parate execution grosse mortgage deed in Class 1A District Court of Padang. The data used in this study is primary data and secondary data, which are then analyzed qualitatively. With the grosse mortgage deed, the lender will be assured of their rights on account of the debtor, by holding the grosse mortgage deed lenders will be positioned in a strong position legally, then the lender can collect the receivable from the filing of the court order for execution, during which efforts the execution will be a new option that is the way of mediation. If mediation is not achieved then the execution needs to be done, but if the mediation is not achieved, it can be seized and the execution of a public tender.

Keywords: Execution Mortgage, Safety For Creditor Law



## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Kuasa karena atas berkat, rahmat dan karuniaNya, maka penyusunan tesis yang berjudul “PARATE EKSEKUSI TERHADAP GROSSE AKTA HAK TANGGUNGAN DI PENGADILAN NEGERI KLAS 1A PADANG” ini dapat diselesaikan pada waktunya. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan Jurusan Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Andalas. Penulis menyadari bahwa selesainya penulisan tesis tidak terlepas dari bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Yuliandri, S.H.,M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Andalas
2. Bapak Dr. H. Busrya Azheri, S.H.,M.H, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas dan selaku penguji yang telah memberikan banyak masukan dalam penulisan tesis ini.
3. Bapak Dr. Zainul Daulay, S.H.,M.H, selaku dosen pembimbing I yang telah meluangkan waktu, mencurahkan pikiran dan memberikan pengarahan pada penulis dalam penulisan tesis ini.
4. Bapak Daswirman, S.H.,M.H, selaku dosen pembimbing II yang telah dengan sabar membimbing saya, memberikan ilmunya pada penulis baik dalam penulisan tesis ini maupun dalam bersikap dan berperilaku dalam kehidupan.
5. Bapak Muhammad Hasbi, S.H.,M.H, selaku penguji yang telah memberikan banyak masukan dalam penulisan tesis ini.

6. Para dosen yang telah memberikan ilmunya kepada penulis selama menjalankan studi di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas.
7. Seluruh staff pengelola Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas.
8. Bapak Asmamuddin, S.H.,M.H, Ketua Pengadilan Negeri Klas 1A Padang
9. Ibu Dinahayati, S.H.,M.H, Hakim Pengadilan Negeri Klas 1A Padang
10. Bapak H. Hendri, S.H, Jusurita Pengadilan Negeri Klas 1A Padang
11. Bapak Basrul Efendi, S.H, Jusurita Pengadilan Negeri Klas 1A Padang
12. Bapak Abdul Muis, Bagian Perdata Pengadilan Negeri Klas 1A Padang
13. Ibu Yusmarni, S.H, Notaris Kota Padang, telah banyak membantu penulis dalam penyelesaian tesis ini.
14. Bapak Desrizal Idrus Hakimi S.H, Notaris Kota Padang, telah banyak membantu penulis dalam penyelesaian tesis ini.
15. Orang tua yang penulis muliakan yang tidak henti-hentinya berdoa untuk kebaikan anaknya, memberikan pengorbanan yang tidak ternilai dan tidak akan pernah terbalas selamanya.
16. Kakak-kakak darek, niwit, dapas, ni lani, dalon, ni in, uni,dan adikku adek yang selalu mendoakan, menyokong dan memberikan semangat dengan penuh kasih sayang.
17. Seluruh teman-teman Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas. Bg Ardi, Hendra, Wawan, Rido, Ageng, khusus untuk temanku yang baik hati Dewi Mulyani Yulia yang saling bahu membahu dalam menyelesaikan tesis ini dan tesisnya yang berjudul eksekusi jaminan fidusia dan teman-teman angkatan 2011 yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan dukungan dan motivasi.

Akhirnya, penulis sadari bahwa isi tesis ini tidak luput dari kekurangan, oleh karena itu dengan kerendahan hati penulis mengharapkan kritik dan saran setiap pembaca. Akhir kata penulis menghaturkan terima kasih pada semua pihak yang turut andil dalam penyelesaian tesis ini dan semoga bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan.



Padang, 8 Oktober 2013

Penulis,

**Pisma Putra**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
LEMBARAN PENGESAHAN	
KEASLIAN TESIS .....	iii
INTISARI.....	iv
ABSTRAC .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
<b>BAB I</b>	<b>PENDAHULUAN</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	12
C. Keaslian Penelitian .....	12
D. Tujuan Penelitian.....	14
E. Manfaat Penelitian.....	14
F. Kerangka Teoritis dan Konseptual .....	15
1. Kerangka Teoritis .....	15
2. Kerangka Konseptual .....	18
G. METODE PENELITIAN .....	22
1. Pendekatan dan Jenis Penelitian.....	22
2. Jenis dan Sumber Data .....	23
3. Teknik Pengumpulan Data .....	25

4. Populasi dan Sampel.....	26
5. Teknik Pengolahan dan Analisa Data.....	26

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Eksekusi.....	28
1. Pengertian dan Dasar Hukum Eksekusi.....	28
2. Asas-asas Eksekusi.....	30
3. Jenis-jenis Eksekusi .....	32
4. Eksekusi Terhadap Grosse Akta .....	35
B. Tinjauan Umum Tentang Akta.....	36
1. Pengertian dan Pengaturan Akta .....	36
2. Jenis-jenis Akta .....	37
C. Tinjauan Umum Tentang Grosse Akta .....	40
1. Pengertian dan Pengaturan Grosse Akta .....	40
2. Bentuk Grosse Akta .....	42
D. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian .....	43
1. Pengertian dan Pengaturan Perjanjian.....	43
2. Asas-asas Perjanjian.....	44
3. Syarat Sah Perjanjian .....	46
4. Jenis-jenis Perjanjian.....	52
5. Akibat Perjanjian.....	55
E. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan.....	56
1. Pengertian dan Pengaturan Hak Tanggungan .....	56
2. Asas-asas Hak Tanggungan .....	58
3. Subjek dan Objek Hak Tanggungan .....	60
4. Pendaftaran Hak Tanggungan .....	62

5. Hapusnya Hak Tanggungan.....	63
6. Eksekusi Hak Tanggungan.....	65

**BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

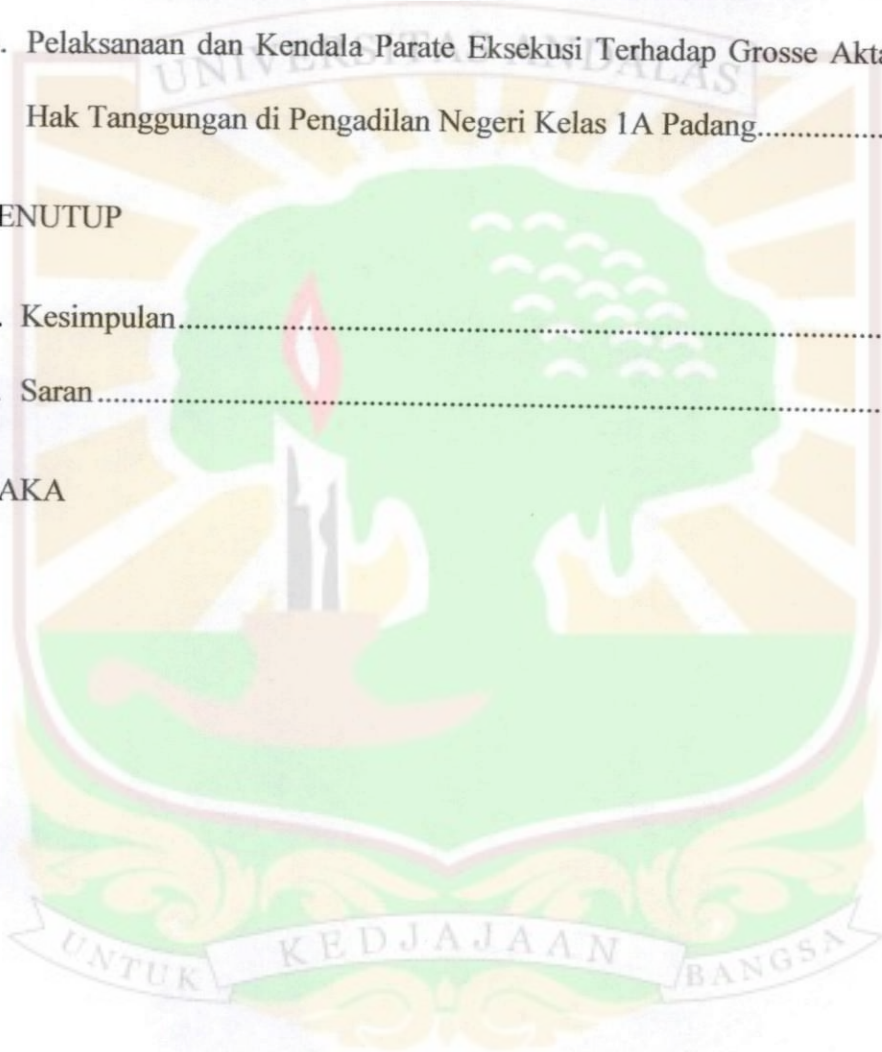
A. Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Terhadap Piutangnya Pada Debitur Dengan Adanya Grosse Akta Hak Tanggungan .....	68
B. Pelaksanaan dan Kendala Parate Eksekusi Terhadap Grosse Akta Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri Kelas 1A Padang.....	78

**BAB IV PENUTUP**

A. Kesimpulan.....	90
B. Saran.....	91

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Manusia sebagai makhluk sosial tidak lepas dari kebutuhan antara satu dengan yang lainnya yang melahirkan adanya hubungan hukum. Hubungan hukum ada yang lahir dari undang-undang dan ada yang lahir dari perjanjian, perjanjian ada yang berbentuk tertulis dan tidak tertulis, begitu juga halnya dalam bidang ekonomi. Perkembangan masyarakat dan perkembangan usaha khususnya yang bergerak disektor perekonomian dalam melakukan kegiatannya tidak terlepas dari suatu perjanjian, baik perjanjian tertulis maupun perjanjian tidak tertulis. Dalam melakukan usahanya tersebut masyarakat dan badan usaha semakin merasa akan perlunya suatu perjanjian tertulis yang dapat mengikat para pihak yang melakukan perjanjian yang dapat digunakan sebagai alat bukti.

Perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan, dengan adanya perjanjian maka akan timbulah perikatan, dimana perjanjian merupakan perbuatan hukum dan perikatan merupakan hubungan hukum. Perjanjian dapat dituangkan dalam bentuk akta, baik akta otentik maupun akta di bawah tangan. Akta merupakan surat atau tulisan yang dibuat dengan sengaja untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani oleh pembuatnya. Akta ini ada dua macam pula yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Moh. Taufik Makarao, 2004, *Pokok-pokok Hukum Acara Perdata*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, hlm.100

Didalam Pasal 1869 BW disebutkan bahwa suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupannya pejabat umum yang bersangkutan, atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diberlakukan sebagai akta otentik, tetapi mempunyai suatu kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan dan ditanda tangani oleh pihak-pihak yang berkepentingan.<sup>2</sup> Akta otentik diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan akta otentik sebagai berikut: “Suatu akta otentik adalah: suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.”

Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata diatas menyatakan bahwa akta otentik itu dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. Pasal 38 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengatur bentuk dari suatu akta otentik yaitu:

- (1) Setiap akta notaris terdiri atas:
  - a. awal akta atau kepala akta;
  - b. badan akta; dan
  - c. akhir atau penutup akta.
- (2) Awal akta atau kepala akta memuat:
  - a. judul akta;
  - b. nomor akta;
  - c. jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
  - d. nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.
- (3) Badan akta memuat:
  - a. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
  - b. keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
  - c. isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
  - d. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenalan.
- (4) Akhir atau penutup akta memuat:

---

<sup>2</sup> Alfitra, 2012, *Hukum Pembuktian Dalam Beracara Pidana, Perdata dan Korupsi di Indonesia*, Raih Asa Sukses, Jakarta, hlm. 133-134

- a. uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf l atau Pasal 16 ayat (7);
- b. uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada;
- c. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta; dan
- d. uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian.

Akta otentik ada dua macam yaitu akta otentik yang dibuat oleh pejabat dan akta otentik yang dibuat dihadapan pejabat. Moh. Taufik Makarao menjelaskan akta otentik sebagai berikut:<sup>3</sup>

1. Akta otentik yang dibuat oleh pejabat (*acte ambtelijk*); misalnya, berita acara pemeriksaan pengadilan yang dibuat panitera, berita acara penyitaan dan pelelangan barang-barang tergugat yang dibuat oleh jurusita; berita acara lalulintas yang dibuat oleh polisi; seorang notaris membuat suatu *verslag* atau laporan tentang suatu rapat yang dihadiri para pemegang saham dari suatu perseroan terbatas.
2. Akta yang dibuat dihadapan pejabat (*acte partij*), misalnya; akta jual beli tanah yang dibuat dihadapan camat atau notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Suatu akta otentik apabila terpenuhi syarat formal dan syarat materilnya maka akan langsung melekat nilai kekuatan pembuktian sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*). Menurut Pasal 1870 Kitab Undang-undang Hukum Perdata atau Pasal 165 RIB ( Pasal 285 RDS) suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya. Sebagaimana yang pernah diterangkan akta otentik itu merupakan suatu bukti yang mengikat, dalam arti bahwa

---

<sup>3</sup> Moh. Taufik Makarao, *Op. Cit.* hlm. 100

apa yang ditulis dalam akta tersebut harus dipercaya oleh hakim, yaitu harus dianggap sebagai benar, selama ketidak benarannya tidak dapat dibuktikan. Akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna, dalam arti bahwa akta otentik sudah tidak memerlukan suatu penambahan pembuktian, Akta otentik tersebut merupakan suatu alat bukti yang mengikat dan sempurna.<sup>4</sup>

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah merupakan salah satu pejabat umum yang diberi kewenangan membuat akta otentik mengenai hak atas tanah atau satuan rumah susun. Sesuai dengan bunyi Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah yang berbunyi sebagai berikut: “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

Kewenangan yang diberikan pada Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah merupakan amanah dari Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dimana dalam Pasal 19 dinyatakan:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
  - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
  - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

---

<sup>4</sup> R. Subekti, 2008, *Hukum Pembuktian*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 27

- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Berdasarkan Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria maka diterbitkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 24 tentang Pendaftaran tanah. Dimana dalam Pasal 6 ayat (2) dinyatakan bahwa : “Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.”

Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu dalam pendaftaran hak atas tanah mempunyai beberapa tugas pokok. Tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut diatur dalam Pasal 2 dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah yang berbunyi sebagai berikut:

- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
  - a. jual beli;
  - b. tukar menukar;
  - c. hibah;
  - d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
  - e. pembagian hak bersama;
  - f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
  - g. pemberian Hak Tanggungan;
  - h. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Untuk menunjang Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan tugas pokok seperti tersebut diatas maka Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah memberikan kewenangan pada

Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut. Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 3 ayat yang berbunyi sebagai berikut:

- (1) Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.
- (2) PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Pasal diatas secara tegas menyatakan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai hak atas tanah. Akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut syarat untuk dapat diterbitkannya suatu grosse akta.

Untuk pemberian atau pengeluaran suatu grosse akta, diperlukan adanya suatu akta otentik, dimana akta otentik inilah yang diberikan grosse-nya. Hal ini berarti akta-akta di bawah tangan tidak dapat dikeluarkan grosse-nya. Kemudian notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dapat mengeluarkan/ memberikan grosse suatu akta, hanya notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta otentik yang bersangkutan atau notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah penggantinya atau yang secara sah memegang minuta akta tersebut.<sup>5</sup> Grosse akta diatur dalam Pasal 224 H.I.R sebagai berikut:<sup>6</sup>

“Surat asli dari pada surat hipotek dan surat hutang yang diperkuat di hadapan notaris di Indonesia dan yang kepalanya memakai perkataan "Atas nama Undang-undang" berkekuatan sama dengan putusan hakim, jika surat yang demikian itu tidak ditepati dengan jalan damai, maka perihal menjalankannya dilangsungkan dengan perintah dan pimpinan ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya orang yang berhutang itu diam atau tinggal atau memilih tempat tinggalnya dengan cara yang

<sup>5</sup> H.R Daeng Naja, 2012, *Teknik Pembuatan Akta (buku wajib kenotariatan)*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, hlm. 147

<sup>6</sup> [Hukum.unsrat.ac.id/uu/hir.pdf](http://Hukum.unsrat.ac.id/uu/hir.pdf) (28 april 2013)

dinyatakan pada pasal-pasal di atas dalam bagian ini, akan tetapi dengan pengertian, bahwa paksaan badan itu hanya dapat dilakukan, jika sudah diizinkan dengan keputusan hakim. Jika hal menjalankan keputusan itu harus dijalankan sama sekali atau sebahagian di luar daerah hukum pengadilan negeri, yang ketuanya memerintahkan menjalankan itu, maka peraturan-peraturan pada Pasal 195 ayat kedua dan yang berikutnya dituruti.”

Surat asli dari pada surat hipotik dan surat utang, yang dibuat dihadapan notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah di Indonesia dan yang memakai perkataan:

“Atas Nama Keadilan” di kepalanya, kekuatannya sama dengan surat putusan hakim.<sup>7</sup>

Grosse akta hipotik mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Grosse akta hipotik diganti dengan grosse akta hak tanggungan setelah berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. grosse akta hak tanggungan tersebut berupa setifikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan tempat tanah berada.

Pengertian Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 1 angka (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, menyatakan sebagai berikut:

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

Kehadiran lembaga hak tanggungan ini dimaksudkan sebagai pengganti dari *Hypotheek* ( selanjutnya disebut dengan hipotik) sebagaimana yang diatur dalam buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah, dan *Credietverband* yang diatur dalam staatsblad 1937-190, yang berdasarkan Pasal 51

---

<sup>7</sup> K. Wantjik Saleh, 1990, *Hukum Acara Perdata*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 62

Undang-undang Dasar Pokok-pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya Undang-undang Hak Tanggungan tersebut.<sup>8</sup>

Dengan mulai berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang tertulis. Hak tanggungan sebagai salah satu jenis hak kebendaan, yang bersifat terbatas, yang hanya memberikan kewenangan kepada pemegang haknya untuk pelunasan piutangnya secara mendahulu dari kreditur-kreditur lainnya.<sup>9</sup>

Kewenangan untuk melakukan parate eksekusi atau eksekusi langsung terhadap suatu jaminan Hak Tanggungan yang telah terbit grosse aktanya atau sertifikat Hak Tanggungannya dapat dilakukan sendiri oleh pemegang sertifikat Hak Tanggungan tersebut. Hal ini didasarkan pada Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang secara tegas menyatakan sebagai berikut: “Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Hak dari pemegang Hak Tanggungan untuk melaksanakan haknya berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan tersebut adalah hak yang semata-mata diberikan oleh undang-undang. Walau demikian tidaklah berarti hak tersebut

---

<sup>8</sup> Adrian Sutedi, 2012, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 1

<sup>9</sup> Budi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hlm. 419

demi hukum ada, melainkan harus diperjanjikan terlebih dahulu oleh para pihak dalam akta pembebanan Hak Tanggungan atas hak atas tanah.<sup>10</sup>

Sertifikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *Grosse Acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat Hak Tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan esksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cedera janji, siap dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.<sup>11</sup> Mengenai "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang mempunyai kekuatan mengikat sepertihalnya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap di atur dalam Pasal 14 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah sebagai berikut:

- (1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
- (3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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>10</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2008, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 248

<sup>11</sup> Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, hlm. 118

- (4) Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- (5) Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan

Peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus eksekusi hak tanggungan belum ada. Peraturan yang digunakan sekarang adalah peraturan eksekusi *hypotheek* dan *credietverband*. Ketentuan khusus mengenai eksekusi *hypotheek* diatur dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 Rbg. Selama peraturan khusus mengenai eksekusi hak tanggungan yang dimaksudkan belum ada, untuk sementara dipergunakan ketentuan eksekusi *hypotheek*, yang dikenal dengan *parate* eksekusi. Hal ini dinyatakan dalam penjelasan Pasal 26 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah sebagai berikut:

“Yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi *hypotheek* yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement, Staatsblad 1941-44) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura, Staatsblad 1927-227).

Ketentuan dalam Pasal 14 yang harus diperhatikan adalah bahwa *grosse acte hypotheek* yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya *hypotheek*, dalam hal Hak Tanggungan adalah sertipikat Hak Tanggungan. Adapun yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang belum ada, adalah peraturan perundangundangan yang mengatur secara khusus eksekusi Hak Tanggungan, sebagai pengganti ketentuan khusus mengenai eksekusi *hypotheek* atas tanah yang disebut di atas. Sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan Umum angka 9, ketentuan peralihan dalam pasal ini memberikan ketegasan, bahwa selama masa peralihan tersebut, ketentuan hukum acara diatas berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan, dengan penyerahan sertipikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.”

Dari bunyi penjelasan Pasal 26 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah diatas jelaslah bahwa peraturan tentang eksekusi hak tanggungan yang menggunakan lembaga *parate executie* yang merupakan peraturan lama, yang mana sampai

sekarang masih berlaku. Peraturan ini menjadi dasar untuk pelaksanaan eksekusi terhadap hak tanggungan. Namun dalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang telah dijelaskan diatas menyatakan bahwa eksekusi terhadap hak tanggungan dapat dilakukan secara langsung tanpa penetapan pengadilan, tapi dengan melalui pelelangan umum. Adanya perbedaan ketentuan ini merupakan kendala dalam pelaksanaan parate eksekusi terhadap Hak Tanggungan, dimana dalam prakteknya dengan penetapan pengadilan sementara disisi lain juga melalui pelelangan umum.

Selain kendala atau masalah seperti tersebut diatas juga ditemui kendala lainnya yaitu tidak dapatnya dilakukan parate eksekusi terhadap grosse akta hak tanggungan karena adanya kesalahan dalam bentuk aktanya, karena bentuk suatu akta otentik harus berdasarkan bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang, sebagaimana diatur dalam Pasal 1968 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Pasal 38 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Dengan adanya kesalahan dalam bentuk akta otentik dapat menghilangkan *titel eksekutorial* karena tidak lagi merupakan grosse akta hak tanggungan tapi hanya merupakan akta otentik biasa.

Kesalahan yang terjadi dalam bentuk akta otentik tersebut dapat berupa kesalahan judul akta maupun kesalahan dalam isi akta, yang mana kesalahan dalam bentuk judul yaitu memberi judul yang tidak sesuai. Selain itu juga ada kesalahan isi, kesalahan dalam bentuk isi akta paling mempengaruhi fungsi akta tersebut, kesalahan yang dapat terjadi adalah bahwa isi yang tercantum dalam akta tersebut tidak secara tegas dan jelas menyatakan tentang benda yang dijadikan jaminan hak tanggungan, sehingga pada saat dilakukan eksekusi terhadap grosse akta hak tanggungan tersebut tidak dapat dilakukan parate eksekusi.

Dengan adanya penelitian ini maka penulis berharap dapat bermanfaat bagi kalangan notaris/ PPAT yang berwenang membuat grosse akta hak tanggungan. Selain itu memberikan masukan keberbagai kalangan yang terkait untuk dapat mengatasi kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan parate eksekusi terhadap grosse akta hak tanggungan. Agar eksekusi terhadap grosse akta hak tanggungan sesuai dengan harapan masyarakat dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dari pokok pikiran, kendala, dan permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan parate eksekusi terhadap grosse akta hak tanggungan tersebut diatas maka penulis merasa tertarik untuk menelaah lebih lanjut untuk mengadakan penelitian tentang parate eksekusi grosse akta Hak Tanggungan dengan judul: **“PARATE EKSEKUSI TERHADAP GROSSE AKTA HAK TANGGUNGAN DI PENGADILAN NEGERI KLAS 1A PADANG”**

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut diatas dapat dirumuskan pokok permasalahan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimanakah bentuk perlindungan hukum yang diperoleh oleh kreditur terhadap piutangnya pada debitur dengan adanya grosse akta hak tanggungan?
2. Bagaimana kendala dalam pelaksanaan parate eksekusi grosse akta hak tanggungan di Pengadilan Negeri Klas 1A Padang?

## **C. Keaslian Penelitian**

Setelah dilakukan penelusuran kepustakaan, penulis mengetahui bahwa sebelumnya telah diangkat beberapa karya tulis diantaranya:

1. "Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Bermasalah di PT. BANK PERMATA TB." Tesis ini disusun oleh Yordan Demesky, mahasiswa Pasca Sarjana Universitas Indonesia pada tahun 2011, dengan mengangkat permasalahan mengenai peranan grosse akta hak tanggungan dalam penyelesaian kredit bermasalah di PT. BANK PERMATA TB.
2. "Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Titel Eksekutorial Oleh PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Padang." Tesis ini disusun oleh Della Novelina Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Andalas, pada tahun 2012, dengan mengangkat permasalahan tentang bagaimana pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan title eksekutorial Oleh PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Padang dan kendala-kendala yang dihadapi.
3. "Penyelesaian Kredit Macet Dengan Hak Tanggungan Pada PT. BANK PEMBANGUNAN Daerah Sumatera Selatan di Palembang" tesis ini disusun oleh Ikhwana Mandasari mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro pada tahun 2009, Dengan mengangkat permasalahan mengenai penyelesaian kredit macet dengan Hak Tanggungan.
4. "Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Pelunasan Piutang Negara Dari Perbankan Oleh Direktorat Jenderal Piutang Dan Lelang Negara (Djpln)" tesis ini disusun oleh Rehabeam Mofu mahasiswa Magister Ilmu Hukum Universitas Diponegoro Semarang pada tahun 2011, dengan mengangkat permasalahan bagaimana proses eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan melalui Panitia Urusan Piutang Negara?
5. "Fungsi Grosse Akta Pengakuan Utang Dalam Pelaksanaan Parate Eksekusi Di Kota Banjarmasin" tesis ini disusun oleh Nenny Indriani mahasiswa Magisters Kenotariatan Universitas Gadjah Mada. Dengan mengangkat permasalahan mengenai fungsi grosse akta pengakuan hutang dalam pelaksanaan parate

eksekusi, hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan parate eksekusi dengan menggunakan grosse akta pengakuan hutang.

Dari karya tulis diatas terdapat perbedaan dengan penelitian yang penulis lakukan baik dari segi materi maupun dari segi substansi perumusan masalah yang diteliti. Letak perbedaannya yaitu penelitian ini bersifat yuridis empiris dengan lokasi penelitian khusus di Pengadilan Negeri Klas 1A Padang yang lebih fokus pada aspek eksekusi dan mengkaji bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur dengan instrumen hukum acara perdata. Dari segi isi penulis dalam hal ini fokus pada bentuk perlindungan hukum yang diperoleh dari grosse akta hak tanggungan terhadap kreditur apabila debitur wan prestasi. Sedangkan penelitian sebelumnya lebih mengarah pada hukum agraria dan aspek hukum jaminan, yang melakukan penelitiannya lebih menekankan pada bidang perbankan dan kegiatan perkreditan. Dari uraian tersebut dapat dikatakan bahwa dari beberapa karya tulis diatas tidak ada permasalahan yang sama dengan tujuan yang ingin dicapai dalam penulisan tesis ini.

#### **D. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum bagi kreditur terhadap debitur dengan adanya grosse akta hak tanggungan.
2. Untuk mengetahui kendala dalam pelaksanaan parate eksekusi terhadap grosse akta hak tanggungan di Pengadilan Negeri Klas 1A Padang.

#### **E. Manfaat Penelitian**

Hasil dari penelitian ini diharapkan memberikan manfaat teoritis dan praktis, yaitu:

1. Secara teoritis diharapkan memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan khususnya dalam bidang kenotariatan/PPAT.

2. Secara praktis diharapkan hasil penelitian ini juga dapat mengembangkan kemampuan penulis dalam melakukan penulisan ilmiah dan mampu memberikan sumbangan pemikiran kepada masyarakat mengenai penjaminan khususnya hak tanggungan yang diaktakan dengan grosse akta yang dibuat dihadapan notaris/PPAT.

## F. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual

### 1. Kerangka Teoritis

Teori merupakan seperangkat proposisi yang terdiri atas variabel-variabel yang terdefiniskan dan saling berhubungan.<sup>12</sup> Kerangka teori dimaksudkan untuk memberikan gambaran atau batasan-batasan tentang teori-teori yang akan dipakai sebagai landasan penelitian yang akan dilakukan, adalah teori mengenai variabel-variabel permasalahan yang akan diteliti.<sup>13</sup>

Uraian berikut ini merupakan pemaparan beberapa teori yang dijadikan dasar pijakan teori dalam mengkaji lebih jauh mengenai masalah yang diangkat dalam tesis ini. Landasan teori pada penulisan tesis ini pada prinsipnya mengacu pada pendapat-pendapat (*doktrin*) para ahli dan sarjana hukum yang terkait dengan parate eksekusi terhadap grosse akta hak tanggungan.

Teori yang menjadi pedoman dalam penulisan ini adalah teori eksekusi, teori perjanjian dan teori kepastian hukum. Dalam eksekusi dikenal 5 (lima) asas eksekusi:<sup>14</sup>

1. Putusan hakim yang akan dieksekusi haruslah putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
2. Putusan hakim yang akan dieksekusi harus bersifat menghukum (*condemnatoir*);

---

<sup>12</sup> Amiruddin dan H. Zainal Asikin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 43

<sup>13</sup> Mardalis, 2006, *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal*, PT. Bumi Aksara, Jakarta, hlm. 41

<sup>14</sup> Wildan Suyuthi, 2004, *Sita dan Eksekusi Prektek Kejurusitaan Pengadilan*, PT. Tatanusa, Jakarta, hlm. 64

3. Putusan tidak dijalankan secara sukarela;
4. Eksekusi atas perintah dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri;
5. Putusan harus sesuai dengan amar putusan.

Asas eksekusi itu diantaranya ialah bahwa eksekusi dapat dilaksanakan terhadap putusan hakim yang telah berkuat hukum tetap (*inkracht van gewijsd*). Menurut M. Yahya Harahap asas eksekusi terhadap putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut dapat di golongkan menjadi dua yaitu:<sup>15</sup>

1. Asas aturan umum (*General Rules*)
2. Pengecualian terhadap asas umum

Penulis mengacu pada pengecualian terhadap asas umum yang terdiri dari beberapa asas umum diantaranya eksekusi terhadap grosse akta dan eksekusi atas hak tanggungan dan jaminan fidusia. Eksekusi terhadap grosse akta ialah memenuhi isi perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Hal ini merupakan penyimpangan dan pengecualian eksekusi terhadap putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.<sup>16</sup>

Tentang teori perjanjian, menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>17</sup> Pada umumnya perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan dan andaikata dibuat tertulis, maka perjanjian ini bersifat sebagai alat pembuktian apabila terjadi perselisihan.<sup>18</sup> Perjanjian dibagi dalam tiga macam, yaitu<sup>19</sup>

1. Perjanjian untuk memberikan menyerahkan suatu barang;

---

<sup>15</sup> M. Yahya Harahap, 2007, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 6-8

<sup>16</sup> *Ibid.*

<sup>17</sup> Subekti, 2004, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hlm. 1

<sup>18</sup> Mariam Darus Badruzaman, 1994, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, hlm. 18

2. Perjanjian untuk berbuat sesuatu dan;
3. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu.

Jenis perjanjian diantaranya adalah perjanjian timbal balik dan perjanjian sepihak, Perjanjian sepihak adalah: perjanjian yang memberikan kewajiban kepada satu pihak dan hak kepada pihak lainnya.<sup>20</sup> Dalam penulisan tesis ini mengacu pada teori perjanjian untuk memberikan menyerahkan suatu barang dalam hal perjanjian kredit dan jenis perjanjian sepihak dengan menerbitkan suatu grosse akta Hak Tanggungan.

Tentang teori kepastian hukum, Soerjono soekanto mengemukakan: Wujud kepastian hukum adalah peraturan-peraturan dari pemerintah pusat yang berlaku umum diseluruh wilayah negara. Kemungkinan lain adalah peraturan tersebut berlaku umum, tetapi bagi golongan tertentu, selain itu dapat pula peraturan setempat, yaitu peraturan yang dibuat oleh penguasa setempat yang hanya berlaku di daerahnya saja, misalnya peraturan kotapraja.<sup>21</sup>

Arti penting kepastian hukum menurut Soedikno Mertokusumo bahwa masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum karena dengan adanya kepastian hukum, masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk ketertiban masyarakat. tanpa kepastian hukum, orang tidak tau apa yang harus diperbuatnya sehingga akhirnya timbul keresahan. Tetapi jika terlalu menitik beratkan pada kepastian hukum dan ketat menaati peraturan hukum, maka akibatnya akan kaku serta menimbulkan rasa tidak adil. Adapun yang terjadi peraturannya tetap demikian, sehingga harus ditaati atau dilaksanakan. Undang-

---

<sup>20</sup> Titik Triwulan Tutik, 2010, *Hukum Perdata Dalam Sistim Hukum Nasional*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 231

<sup>21</sup> Soerjono Soekanto, 1974, *Beberapa Permasalahan Hukum Dalam Kerangka Pembangunan Indonesia*, UI Pres, Jakarta, hlm. 56

undang itu sering terasa kejam apabila dilaksanakan secara ketat, *lex dure, sed tamen scripta* (Undang-undang itu kejam, tapi memang demikianlah bunyinya).<sup>22</sup>

Tujuan hukum memang tidak hanya keadilan, tetapi juga kepastian hukum dan kemanfaatan. Idealnya, hukum memang harus mengakomodasikan ketiganya. Putusan hakim, misalnya, sedapat mungkin merupakan *resultante* dari ketiganya.<sup>23</sup>

Dari teori diatas dapat diketahui bahwa kepastian hukum bertujuan untuk menciptakan ketertiban dalam masyarakat dan bahwa kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan ketiga asas tersebut harus sejalan agar tercapai hukum yang ideal. Dalam hal parate eksekusi terhadap grosse akta hak tanggungan tidak hanya mengedepankan kepastian hukum saja, tapi hakim dalam memberikan penetapan dapat menilai grosse akta tersebut sudah layak atau belum, atau sudah memenuhi persyaratan sebagai suatu akta hak tanggungan.

## 2. Kerangka Konseptual

Konsep atau variabel merupakan abstraksi dari gejala atau fenomena yang akan diteliti.<sup>24</sup> Suatu kerangka konseptual, merupakan hal yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus yang ingin diteliti.<sup>25</sup> Dalam membangun konsep pertamakali harus beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.<sup>26</sup>

### a. Eksekusi

---

<sup>22</sup> Sudikno Mertokusumo, 1988, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Cet. I, Edisi Kedua, Liberty, Yogyakarta, hlm. 136

<sup>23</sup> Darji Darmodiharjo dan Shidarta, 2008, *Pokok-pokok Filsafat Hukum Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum di Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm. 155

<sup>24</sup> Rianto Adi, 2004, *Metodologi Penelitian Hukum dan Sosial*, Granit, Jakarta, hlm. 27

<sup>25</sup> H.P. Fairchild, dalam *Ringkasan metodologi Penelitian Empiris*, Soerjono Soekanto, 1990, Ind-Hil-Co, Jakarta, hlm. 83

<sup>26</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 137

Istilah eksekusi dalam bahasa Indonesia disebutkan “pelaksanaan putusan”. Eksekusi sebagai tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara yang juga merupakan aturan dan tatacara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara. Jadi eksekusi itu adalah tindakan yang berkesinambungan dari keseluruhan proses hukum acara perdata juga eksekusi ini dapat pula diartikan “menjalankan putusan” pengadilan, yang melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum apabila pihak yang kalah tidak mau menjalankannya secara sukarela, eksekusi itu dapat dilakukan apabila telah mempunyai kekuatan hukum tetap.<sup>27</sup> Lebih lanjut Subekti memberikan definisi tentang eksekusi adalah upaya dari pihak yang dimenangkan dalam putusan guna mendapatkan yang menjadi haknya dengan bantuan kekuatan umum (polisi, militer) guna memaksa pihak yang dikalahkan untuk melaksanakan bunyi putusan.<sup>28</sup>

#### **b. Parate Eksekusi (*Parate Executie*)**

*Parate executie* adalah pelaksanaan yang langsung tanpa melewati proses (pengadilan atau hakim).<sup>29</sup> Menurut Soedikno Mertokusumo, Parate Eksekusi yaitu: merupakan pelaksanaan perjanjian tanpa melalui gugatan atau tanpa melalui pengadilan.<sup>30</sup>

Parate eksekusi adalah pelaksanaan eksekusi tanpa melalui bantuan pengadilan. Apabila debitur cedera janji, kreditur berhak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara

---

<sup>27</sup> *Ibid*, hlm. 119

<sup>28</sup> Subekti, 1997, *Hukum Acara Perdata*, Bina Cipta, Bandung, hlm. 128

<sup>29</sup> Yan Pramadya Puspa, 1977, *Kamus Hukum Edisi Lengkap Bahasa Belanda, Indonesia, Inggris*, Aneka Ilmu, Semarang, hlm. 655

<sup>30</sup> H. Salim, HS, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 189

yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutannya dari hasil penjualan tersebut.<sup>31</sup>

### c. Akta

Akta, menurut S.J. Fockema Andreae, dalam bukunya "*rechts geleerd Handwoorddenboek*", kata akta itu berasal dari bahasa Latin "*acta*" yang berarti *geschrift* atau surat sedangkan menurut R. Subekti dan Tjitrosudibio dalam bukunya *Kamus Hukum*, bahwa kata "*acta*" merupakan bentuk jamak dari kata "*actum*" yang berasal dari bahasa latin dan berarti perbuatan-perbuatan.<sup>32</sup> Menurut Sudikno Mertokusomo, akta adalah: surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>33</sup>

### d. Grosse Akta

Berdasarkan Pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, grosse akta adalah salah satu salinan akta untuk pengakuan utang dengan kepala akta "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", yang mempunyai kekuatan eksekutorial. Menurut Achmad Ichsan, Grosse akta adalah: salinan dari suatu vonis pengadilan atau akta otentik (akta notaris) yang mempunyai kekuatan eksekutorial, yang berarti bahwa grosse itu harus memakai kepala di atasnya kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".<sup>34</sup>

---

<sup>31</sup> Adrian Sutedi, *Op.Cit*, hlm 12

<sup>32</sup> Victor M.Situmerang dan Cormentya Sitanggang, 1993, *Grosse Akta Dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm 24

<sup>33</sup> Sudikno Mertokusumo, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 149

<sup>34</sup> Achmad Ichsan dalam Victor M.Situmerang dan Cormentya Sitanggang, 1993, *Grosse Akta Dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 39

G.H.S. Lumban Tobing mengartikan grosse akta sebagai salinan atau (secara pengecualian) kutipan, dengan memuat di atasnya (diatas judul akta) dengan kata-kata: “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dan di bawahnya dicantumkan kata-kata: “Diberikan Sebagai Grosse Pertama” dengan menyebut nama dari orang, yang atas permintaannya grosse itu diberikan dan tanggal pemberiannya.<sup>35</sup>

#### e. Hak Tanggungan

Dalam Kamus Bahasa Indonesia, Tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan. Sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima.<sup>36</sup> Hak Tanggungan merupakan perjanjian *accessoir*, artinya di samping adanya perjanjian pokok yang berwujud perjanjian pinjam meminjam uang. Karena merupakan perjanjian yang *accessoir*, maka adanya tergantung pada perjanjian pokok, dan akan hapus dengan hapusnya perjanjian pokok.<sup>37</sup>

Menurut Budi Harsono Hak Tanggungan adalah: penguasaan hak atas tanah berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pelunasan hutang debitur kepadanya.<sup>38</sup>

---

<sup>35</sup> G.H.S. Lumban Tobing dalam H.R. Daeng Naja, 2012, *Teknik Pembuatan Akta Buku Wajib Kenotariatan*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, hlm. 44

<sup>36</sup> H. Salim, HS, *Op. Cit*, hlm. 95

<sup>37</sup> Titik Triwulan Tutik, *Op. Cit*, hlm.182

<sup>38</sup> Budi Harsono, *Op. Cit*, hlm. 24

## G. Metode Penelitian

Penelitian pada dasarnya merupakan, “suatu upaya pencarian” dan bukannya sekedar mengamati dengan teliti terhadap sesuatu obyek yang mudah terpegang, di tangan. Penelitian merupakan terjemahan dari bahasa Inggris yaitu *research*, yang berasal dari kata *re* (kembali) dan *to search* (mencari). Dengan demikian secara logawiyah berarti “mencari kembali”.<sup>39</sup>

### 1. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Pendekatan penelitian ini berupa pendekatan penelitian yuridis sosiologis (*empiris*). Sepertihalnya pada penelitian hukum normatif yang (hanya) menggunakan bahan kepustakaan sebagai data sekundernya, maka penelitian hukum yang sosiologis, juga menggunakan data sekunder sebagai data awalnya, yang kemudian dilanjutkan dengan data primer atau data lapangan.<sup>40</sup>

Penelitian deskriptif bertujuan untuk mendeskripsikan apa-apa yang saat ini berlaku. Di dalamnya terdapat upaya mendeskripsikan, mencatat, analisis dan menginterpretasikan kondisi-kondisi yang sekarang ini terjadi atau ada. Dengan kata lain penelitian deskriptif bertujuan untuk memperoleh informasi-informasi mengenai keadaan saat ini dan melihat kaitan antara variabel-variabel yang ada.<sup>41</sup>

Jenis penelitian ini dikategorikan sebagai penelitian yang bersifat deskriptif. Penelitian yang berbentuk uraian kalimat secara sistematis yang menggambarkan hasil penelitian dan pembahasannya khususnya tentang parate eksekusi terhadap grosse akta Hak Tanggungan dengan di Pengadilan Negeri Klas 1A Padang.

---

<sup>39</sup> Bambang Sunggono, 2009, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajawali Perss, Jakarta, hlm. 27

<sup>40</sup> Amiruddin dan H. Zainal Asikin, *Op. Cit*, hlm. 133

<sup>41</sup> Mardalis, *Op. Cit*, hlm.26

## 2. Jenis dan Sumber Data

Menurut Suharsini Arikunto yang dimaksud dengan sumber data adalah subyek dari mana data diperoleh.<sup>42</sup>

### a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari lokasi penelitian yaitu pada :

- 1) Beberapa Kantor Notaris, Kantor Notaris Desrizal, Kantor Notaris Yusmarni, Kantor Notaris Hendra Idris.
- 2) Pengadilan Negeri Klas 1A Padang

### b. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan. Sumber data yang akan digunakan dalam penelitian ini berasal dari:

- 1) Penelitian kepustakaan (*library research*)

Yakni penelitian yang dilakukan terhadap buku, undang-undang dan peraturan terkait lainnya yang berhubungan dengan permasalahan.

Penelitian Kepustakaan bertujuan untuk mendapatkan bahan hukum yaitu:

#### a) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer, yaitu: bahan-bahan hukum yang mengikat.<sup>43</sup>

Bahan penelitian yang berasal dari perundang-undangan dan asas hukum seperti

- Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

<sup>42</sup> Suharsini Arikunto, 1992, *Prosedur Penelitian*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 207

<sup>43</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 1983, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 13

- Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- Herzien Indonesis Reglement/ HIR.
- Rechtglement Buitengewesten/ Rbg.
- Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah
- Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Kode Etik Notaris Ikatan Notaris Indonesia (I.N.I).

b) Bahan Hukum Sekunder

Sebagai bahan hukum sekunder yang terutama adalah buku-buku hukum termasuk skripsi, tesis dan disertasi hukum dan jurnal-jurnal hukum. disamping itu juga, kamus-kamus hukum dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.<sup>44</sup> Bahan hukum sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti, rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum dan seterusnya.<sup>45</sup>

c) Bahan Hukum Tertier

Bahan hukum tertier, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder: contohnya adalah kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif dan seterusnya.<sup>46</sup>

2) Penelitian lapangan (*field research*)

<sup>44</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit*, hlm.155

<sup>45</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op. Cit*. hlm. 58

<sup>46</sup> *Ibid*

Melalui penelitian lapangan akan mengumpulkan data-data konkrit, baik secara primer maupun sekunder. Untuk mendapatkan data primer akan melakukan penelitian melalui wawancara dengan pihak-pihak yang dapat dijadikan sebagai narasumber untuk memperoleh informasi yang lengkap tentang permasalahan yang berkaitan dengan judul tesis ini. Sedangkan untuk mendapatkan data sekunder akan melakukan penelitian pada notaris dan Pengadilan Negeri Klas 1A Padang.

### **3. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah sebagai berikut:

#### **a. Wawancara**

Wawancara merupakan salah satu metode pengumpulan data dengan jalan komunikasi, yakni melalui kontak atau hubungan pribadi antara pengumpul data (pewawancara) dengan sumber data (responden).<sup>47</sup> Teknik wawancara yang dilakukan adalah secara semi terstruktur, dimana pertanyaan-pertanyaan yang akan diberikan telah disiapkan terlebih dahulu dalam bentuk daftar pertanyaan dengan beberapa notaris diantaranya Notaris Desrizal, Notaris Yusmarni, Notaris Hendra Idris.

#### **b. Studi dokumen dan perpustakaan**

Yaitu dengan mengumpulkan bahan kepustakaan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti berupa buku-buku, peraturan perundang-undangan, bahan pendukung dari situs internet.

### **4. Populasi dan Sampel**

#### **a. Populasi penelitian**

---

<sup>47</sup> Rianto Adi, *Op. Cit*, hlm. 72

Populasi atau *universe* adalah seluruh objek, seluruh individu, segala gejala/ kegiatan dan atau seluruh unit yang diteliti.<sup>48</sup> Dalam penelitian mengenai Parate Eksekusi Terhadap Grosse Akta Hak Tanggungan yang menjadi populasi adalah beberapa notaris yang berwilayah di Kota Padang dan Pengadilan Negeri Klas 1A Padang.

b. Sampel Penelitian

Mengingat besar dan luasnya populasi, maka dalam mengumpulkan data ini, diambil sebagian saja untuk dijadikan sampel. Sampel adalah sebagian dari populasi yang dapat diwakili seluruh objek penelitian. Dalam penulisan tesis ini mengambil teknik *Purpose sampling* untuk menetapkan sampel penelitian, pengambilan sampel secara *Purpose sampling* yaitu mengambil unsur-unsur atau elemen-elemen dari populasi didasarkan atas tujuan tertentu dengan tidak membuka kesempatan yang sama bagi setiap unsur-unsur atau elemen-elemen dari populasi untuk menjadi sampel.<sup>49</sup>

## 5. Teknik Pengolahan dan Analisa Data

a. Teknik Pengolahan Data

Setelah semua data diperoleh baik data primer dan data sekunder diolah melalui proses *editing*. Lazimnya editing dilakukan terhadap kuesioner-kuesioner yang disusun terstruktur, dan yang pengisiannya melalui wawancara formal.<sup>50</sup>

b. Analisa Data

Setelah data diperoleh baik data primer maupun data sekunder yang diolah, selanjutnya dianalisa secara kualitatif yang bersifat yuridis yaitu tidak menggunakan angka-angka (tidak menggunakan rumus matematika), tetapi

---

<sup>48</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 9

<sup>49</sup> *Ibid*

<sup>50</sup> Bambang Sunggono, *Op.Cit*, hlm. 126

menggunakan kalimat-kalimat yang merupakan pandangan para pakar, peraturan perundang-undangan, termasuk data yang diperoleh di lapangan yang memberikan gambaran secara detil mengenai permasalahan sehingga dapat diambil kesimpulannya sesuai dengan tujuan penelitian.<sup>51</sup>



---

<sup>51</sup> *Ibid*

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Eksekusi

##### 1. Pengertian dan Dasar Hukum Eksekusi

Eksekusi berasal dari kata "*executie*", artinya melaksanakan putusan hakim (*ten uitvoer legging van vonnissen*). Yang dimaksud eksekusi adalah melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum, guna menjalankan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.<sup>52</sup>

Dengan pengertian diatas, pada prinsipnya eksekusi merupakan realisasi kewajiban pihak yang dikalahkan dalam putusan hakim, untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan hakim. Dengan kata lain eksekusi terhadap putusan hakim yang sudah berkekuatan hukum tetap. Merupakan proses terakhir dari proses perkara perdata maupun pidana di pengadilan.<sup>53</sup>

Eksekusi terutama dalam perkara perdata merupakan proses yang cukup melelahkan pihak-pihak berperkara, selain menyita waktu, energy, biaya, tenaga juga pikiran. Ia belum bermakna apa-apa bila hasilnya sebatas keputusan hitam diatas putih saja. Kemenangan yang sudah di depan mata kadang masih memerlukan proses panjang untuk bias mendapatkannya secara nyata/ konkrit. Hal ini terjadi karena dalam prakteknya pelaksanaan eksekusi tidak jarang menemui banyak kendala. Terutama disebabkan pihak yang kalah umumnya sulit untuk menerima kekalahan dan cenderung menolak putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap sekalipun, dengan bermacam cara.

---

<sup>52</sup> Wildan Suyuthi, *Op. Cit*, hlm. 60

<sup>53</sup> *Ibid*

Sehingga kadang Ketua Pengadilan harus turun tangan untuk memperlancar jalannya eksekusi.<sup>54</sup>

Pelaksanaan putusan hakim atau eksekusi pada hakekatnya tidak lain ialah realisasi dari pada kewajiban pihak yang bersangkutan untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan tersebut. Eksekusi artinya menjalankan putusan, atau pelaksanaan putusan. Dalam kehidupan sehari-hari eksekusi itu bisa disebut: mengeksekusi putusan, maksudnya adalah melaksanakan atau menjalankan materi yang terkandung di dalam amar putusan (diktum) suatu putusan hakim.<sup>55</sup>

Pedoman aturan tata cara eksekusi terdapat dalam Bab Kesepuluh Bagian Kelima HIR atau Titel Keempat Bagian Keempat R.Bg oleh karena itu, Ketua Pengadilan Negeri atau panitera maupun juru sita harus merujuk pada pasal-pasal yang diatur dalam bagian dimaksud apabila hendak melakukan eksekusi. Pada bagian tersebut telah diatur pasal-pasal tata cara “menjalankan” putusan pengadilan, mulai dari:<sup>56</sup>

- a. Tata cara peringatan (*aanmaning*);
- b. Sita eksekusi (*executoriale beslag*); dan
- c. Penyanderaan (*gijzeling*).

Eksekusi sebagai tindakan hukum yang dilakukan terhadap pihak yang kalah dalam suatu perkara, tata caranya diatur dalam hukum acara perdata, yaitu Pasal 195-208 HIR, 224 HIR, atau Pasal 258 R.Bg sedangkan Pasal 225 HIR/259 R.Bg mengatur tentang putusan yang menghukum pihak yang kalah

---

<sup>54</sup> *Ibid*

<sup>55</sup> As Suhaiti Arief, 2008, Hukum Acara Perdata, Bung Hatta University Press Padang, Padang, hlm.137

<sup>56</sup> M. Yahya Harahap, *Op. Cit*, hlm. 1

untuk melakukan suatu perbuatan tertentu.<sup>57</sup> Namun pada saat sekarang, tidak semua ketentuan pasal-pasal tadi berlaku efektif. Yang masih betul-betul efektif berlaku terutama Pasal 195 sampai Pasal 208 dan Pasal 224 HIR atau Pasal 206 sampai Pasal 240 dan Pasal 258 R.Bg, sedangkan Pasal 209 sampai Pasal 223 HIR atau Pasal 242 sampai Pasal 257 R.Bg yang mengatur tentang “sandera” (*gijzeling*), tidak lagi diperlakukan secara efektif. Seorang debitur yang dihukum untuk membayar utangnya berdasarkan putusan pengadilan tidak lagi dapat “disandera” sebagai upaya memaksa sanak keluarganya melaksanakan pembayaran menurut putusan pengadilan.<sup>58</sup>

## 2. Asas-asas Eksekusi

Dalam eksekusi dikenal 5 (lima) asas yaitu.<sup>59</sup>

- a. Putusan hakim yang akan dieksekusi haruslah putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

### (1) Asas atau aturan umum (*general rules*)

Eksekusi atau pelaksanaan putusan ialah tindakan yang dilakukan secara paksa terhadap pihak yang kalah dalam perkara. Biasanya tindakan eksekusi baru merupakan masalah apabila pihak yang kalah ialah pihak tergugat. Pada tahap eksekusi kedudukan tergugat berubah menjadi “pihak tereksekusi”.<sup>60</sup>

Tidak semua putusan pengadilan mempunyai kekuatan eksekutorial (*executoriale kracht*). Artinya, tidak terhadap semua putusan dengan sendirinya melekat kekuatan pelaksanaan. Berarti, tidak semua putusan pengadilan dapat dieksekusi (*executable*). Putusan

---

<sup>57</sup> Wildan Suyuthi, *Op. Cit*, hlm. 62

<sup>58</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, *Op. Cit*, hlm. 2

<sup>59</sup> Wildan Suyuthi, *Op. Cit*, hlm. 64

<sup>60</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, *Op. Cit*, hlm. 6

yang belum dapat dieksekusi ialah putusan yang belum dapat dijalankan. Pada prinsipnya, hanya putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang dapat dijalankan.<sup>61</sup>

(2) Pengecualian terhadap asas umum

- a. Pelaksanaan putusan lebih dahulu atau *uit voerbaar bij voorraad*.
  - b. Pelaksanaan putusan *provisi*.
  - c. Akta perdamaian
  - d. Eksekusi terhadap grosse akta
  - e. Eksekusi atas hak tanggungan dan jaminan fidusia.<sup>62</sup>
- b. Putusan hakim yang akan dieksekusi harus bersifat menghukum (*condemnatoir*).

Putusan yang bersifat kondemnator ialah putusan yang mengandung tindakan “penghukuman” terhadap diri tergugat. Pada umumnya putusan yang bersifat kondemnator terwujud dalam perkara yang berbentuk kontentiosa (*contentiosa*).<sup>63</sup>

Hanya putusan yang bersifat *condemnatoir* saja yang bisa dijalankan eksekusi, yakni putusan yang amar atau diktumnya mengandung unsur penghukuman. Misalnya pernyataan penghukuman terhadap tergugat untuk menjalankan salah satu pernyataan berikut;<sup>64</sup>

- Menyerahkan sesuatu barang
- Mengosongkan sebidang tanah atau rumah
- Melakukan suatu perbuatan tertentu
- Menghentikan suatu perbuatan atau keadaan, atau

---

<sup>61</sup> *Ibid*, hlm. 7

<sup>62</sup> *Ibid*, hlm. 9

<sup>63</sup> *Ibid*, hlm. 14

<sup>64</sup> Wildan Suyuthi, *Op. Cit*, hlm. 65

- Membayar sejumlah uang.
- c. Putusan tidak dijalankan secara suka rela.
- d. Eksekusi atas perintah dan di bawah pimpinan ketua pengadilan negeri.
- e. Eksekusi harus sesuai dengan amar putusan.

### 3. Jenis-jenis Eksekusi

#### a. Eksekusi Riil

Eksekusi Riil yaitu penghukuman pihak yang kalah untuk melakukan suatu perbuatan tertentu, misalnya penyerahan barang, pengosongan sebidang tanah atau rumah, pembongkaran, menghentikan suatu perbuatan tertentu, dan lain-lain. Eksekusi riil ini dapat dilakukan langsung dengan perbuatan nyata, sesuai dengan amar putusan tanpa memerlukan lelang.<sup>65</sup> Eksekusi riil merupakan pelaksanaan prestasi yang dibebankan kepada debitur oleh putusan hakim secara langsung. Jadi eksekusi riil itu adalah pelaksanaan putusan yang menuju kepada hasil yang sama seperti apabila dilaksanakan secara sukarela oleh pihak yang bersangkutan. Dengan eksekusi riil maka yang berhaklah yang menerima prestasi.<sup>66</sup> Pelaksanaan eksekusi riil adalah sebagai berikut:<sup>67</sup>

- (1) Juru sita berangkat bersama rombongan dan 2 orang saksi menuju tempat objek eksekusi, menunggu kehadiran pejabat terkait, satuan keamanan, pemohon, dan termohon eksekusi;
- (2) Juru sita membacakan surat penetapan perintah eksekusi;

---

<sup>65</sup> *Ibid*, hlm. 67

<sup>66</sup> Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit*, hlm. 250

<sup>67</sup> Sophar Maru Hutagalung, 2012, *Praktek Peradilan Perdata dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 243

- (3) Juru sita membuat berita acara pelaksanaan eksekusi dengan menyebut secara rinci dan jelas terhadap barang-barang yang dieksekusi, meliputi jenis, bentuk, letak, batas-batas, dan ukurannya;
- (4) Juru sita menandatangani berita acara pelaksanaan eksekusi tersebut dan 2 orang saksi;
- (5) Juru sita menyerahkan barang-barang tereksekusi kepada pemohon eksekusi;
- (6) Juru sita membuat salinan berita acara eksekusi sebanyak rangkap, disampaikan kepada Ketua Pengadilan Negeri sebagai laporan, kepada pemohon dan termohon eksekusi, kepada petugas register eksekusi dan arsip.

b. Eksekusi Pembayaran sejumlah uang

Yaitu eksekusi yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang. Ini kebalikannya dari eksekusi riil dimana eksekusi tidak dapat dilakukan langsung sesuai dengan amar putusan tanpa pelelangan terlebih dahulu.<sup>68</sup> Prestasi yang diwajibkan adalah membayar sejumlah uang. Eksekusi ini diatur dalam Pasal 196 HIR (Pasal 208 R.Bg).<sup>69</sup> Pelaksanaan eksekusi pembayaran sejumlah uang sebagai berikut:<sup>70</sup>

- (1) Ketua Pengadilan Negeri membuat penetapan perintah peringatan (*aanmaning*) kepada tergugat yang dikalahkan/ termohon eksekusi, agar melaksanakan putusan.
- (2) Juru sita memanggil pemohon eksekusi dan termohon eksekusi untuk menghadiri sidang (*insidentil*) *aanmaning*.

---

<sup>68</sup> Wildan Suyuthi, *Op. Cit.*, hlm. 68

<sup>69</sup> Sudikno Mertokusumo, *Loc. Cit.*

<sup>70</sup> Sophar Maru Hutagalung, *Loc. Cit.*

- (3) Jika tenggang waktu *aanmaning* terlampauhi (8 hari) sedang termohon eksekusi tidak mau melaksanakan putusan dengan sukarela, maka ketua pengadilan negeri mengeluarkan penetapan perintah kepada panitera atau juru sita untuk melaksanakan sita eksekusi (*executorial beslag*).
- (4) Proses pelaksanaan sita eksekusi dilaksanakan sebagaimana proses pelaksanaan sita jaminan.
- (5) Dalam melaksanakan harus didahulukan barang-barang bergerak. Sekiranya tidak mencukupi putusan, maka sita eksekusi dilakukan terhadap barang tidak bergerak.
- (6) Pelaksanaan sita eksekusi yang telah berkekuatan hukum mengikat berdaya eksekutorial.

Eksekusi pembayaran sejumlah uang tidak hanya didasarkan pada putusan pengadilan, tetapi bisa juga didasarkan atas bentuk akta tertentu. Akta tertentu ini adalah akta yang oleh undang-undang disamakan nilainya dengan putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap, misalnya berupa grosse akta Hak Tanggungan.<sup>71</sup>

c. Eksekusi untuk melakukan suatu perbuatan

Selain dua jenis eksekusi tersebut, masih ada satu lagi jenis eksekusi, yaitu eksekusi untuk melakukan sesuatu perbuatan. Hal ini diatur dalam Pasal 225 HIR, yang menyatakan:<sup>72</sup>

“Jika seorang-orang, yang dihukum akan melakukan perbuatan itu di dalam waktu yang ditentukan oleh hakim, maka bolehlah pihak yang dimenangkan dalam putusan hakim itu, meminta kepada pengadilan negeri, dengan pertolongan ketuanya, baik dengan surat, baik dengan

<sup>71</sup> Wildan Suyuthi, *Op. Cit*, hlm. 69

<sup>72</sup> *Ibid.*

lisan, supaya kepentingan yang akan didapatnya, jika keputusan itu diturut, dinilai dengan uang yang banyaknya harus diberitahukannya dengan tentu, jika permintaan itu dilakukan dengan lisan, maka hal itu harus dicatat.”

Orang tidak dapat dipaksakan untuk memenuhi prestasi yang berupa perbuatan. Akan tetapi yang dimenangkan dapat meminta kepada hakim agar kepentingan yang akan diperolehnya dinilai dengan uang.<sup>73</sup>

#### 4. Eksekusi Terhadap Grosse Akta

Eksekusi mempunyai tiga jenis yaitu eksekusi riil, eksekusi untuk melakukan suatu perbuatan dan eksekusi pembayaran sejumlah uang. Eksekusi pembayaran sejumlah uang tidak hanya didasarkan atas bentuk akta yang gunanya untuk melakukan pembayaran sejumlah uang yang oleh undang-undang disamakan nilainya dengan putusan yang memperoleh kekuatan hukum yang tetap, berupa grosse akta Hak Tanggungan.<sup>74</sup>

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 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 R.Bg 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

---

<sup>73</sup> As Suhaiti Arief, *Op. Cit*, hlm. 139

<sup>74</sup> Victor M.Situmerang dan Cormentyna Sitanggang, *Op. Cit*, hlm. 120

pengadilan negeri yang yurisdiksinya melingkupi tempat tinggal/ domisili debitur.<sup>75</sup>

## B. Tinjauan Umum Tentang Akta

### 1. Pengertian dan Pengaturan Akta

Akta menurut Veegens-Oppenheim- Polak adalah: *een ondertekend geschrift opgemaakt om tot bewijs te dienen*, diterjemahkan oleh Tan Thong Kie sebagai berikut: suatu tulisan yang ditandatangani dan dibuat untuk dipergunakan sebagai bukti.<sup>76</sup> Akta merupakan surat atau tulisan yang dibuat dengan sengaja untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani oleh pembuatnya. akta ini ada dua macam pula yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan.<sup>77</sup>

Akta adalah surat keterangan (pengakuan dan sebagainya) yang disaksikan atau disahkan oleh salah satu badan pemerintahan (notaris dan sebagainya).<sup>78</sup>

Di samping pengertian akta sebagai surat yang sengaja dibuat untuk dipakai sebagai alat bukti, dalam peraturan undang-undang sering kita jumpai perkataan akta yang maksudnya sama sekali bukanlah “surat”, melainkan perbuatan. Hal ini kita jumpai misalnya pada Pasal 108 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi:<sup>79</sup>

---

<sup>75</sup> Ahmad Fikri Assegaf dan Elijanah Tanzah, 2011, *Penjelasan Hukum Tentang Grosse Akte*, Nasional Legal Reform Program, Jakarta, hlm. 134

<sup>76</sup> Tan Thong Kie, *Op. Cit.*, hlm. 441

<sup>77</sup> Moh. Taufik Makarao, *Op. Cit.* 100

<sup>78</sup> W.J.S. Poerwadarminta, 1984, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, PN Balai Pustaka, Jakarta, hlm. 26

<sup>79</sup> Victor M.Situmerang dan Cormentyna Sitanggang, *Op. Cit.*, hlm. 25

“Seorang isteri, sekalipun ia kawin di luar harta bersama, atau dengan harta benda terpisah, tidak dapat menghibahkan, memindahtangankan, menggadaikan, memperoleh apa pun, baik secara cuma-cuma maupun dengan beban, tanpa bantuan suami dalam akta atau izin tertulis. Sekalipun suami telah memberi kuasa kepada isterinya untuk membuat akta atau perjanjian tertentu, si isteri tidaklah berwenang untuk menerima pembayaran apa pun, atau memberi pembebasan untuk itu tanpa izin tegas dari suami.”

Menurut R. Subekti, dalam bukunya *Pokok-pokok Hukum Perdata*, kata akta dalam Pasal 108 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut diatas bukanlah berarti surat melainkan harus diartikan dengan perbuatan hukum, berasal dari kata "acta" yang dalam bahasa Perancis berarti *perbuatan*.<sup>80</sup>

Demikian pula misalnya dalam Pasal 1069 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Pasal 1415 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, kata akta dalam pasal-pasal ini bukan berarti surat melainkan perbuatan hukum.<sup>81</sup>

## 2. Jenis-jenis Akta

### a. Akta Otentik

Ketentuan tentang akta otentik diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut: “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.”

Dari penjelasan pasal diatas, akta otentik dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang yang disebut pejabat umum. Apabila yang

---

<sup>80</sup>R. Subekti, 1980, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, hlm. 29

<sup>81</sup> Victor M. Situmerang dan Cormentyna Sitanggang, *Op.Cit*, hlm 26

membuatnya pejabat yang tidak cakap atau tidak berwenang atau bentuknya cacat, maka menurut Pasal 1869 Kitab Undang-undang Hukum Perdata :<sup>82</sup>

- a. Akta tersebut tidak syah atau tidak memenuhi syarat formil sebagai akta otentik atau disebut juga Akta Otentik, oleh karena itu tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik
- b. Namun akta yang demikian mempunyai nilai kekuatan sebagai akta dibawah tangan, dengan syarat akta itu ditanda tangani para pihak.

Kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat yang terdapat pada akta otentik, merupakan perpaduan dari beberapa kekuatan yang terdapat padanya. Apabila salah satu kekuatan itu cacat mengakibatkan akta otentik tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*). Oleh karena itu untuk melekatkan nilai kekuatan yang seperti itu pada akta otentik, harus terpenuhi secara terpadu kekuatan pembuktian yang tersebut di bawah ini.<sup>83</sup>

#### 1) Kekuatan bukti luar

Suatu akta otentik yang diperlihatkan harus dianggap dan diperlakukan sebagai akta otentik, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya, bahwa akta itu bukan akta otentik. Selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya pada akta tersebut melekat kekuatan bukti luar. Maksudnya harus diterima kebenarannya sebagai akta otentik. Sebaliknya jika dapat dibuktikan kepalsuannya, hilang atau gugur kekuatan bukti luar dimaksud, sehingga tidak boleh diterima dan dinilai sebagai akta otentik.

#### 2) Kekuatan pembuktian formil

---

<sup>82</sup> Yahya Hararap, 2011, *Hukum Acara Perdata tentang Gutatan, persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Puturan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 566

<sup>83</sup> *Ibid*, hlm. 567

Kekuatan pembuktian formil yang melekat pada akta otentik dijelaskan pasal 1871 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, bahwa segala keterangan yang tertuang di dalamnya adalah benar diberikan dan disampaikan penanda tangan kepada pejabat yang membuatnya. Oleh karena itu, segala keterangan yang diberikan penanda tangan dalam akta otentik, dianggap benar sebagai keterangan yang dituturkan dan dikehendaki yang bersangkutan.

3) Kekuatan pembuktian materil

Mengenai kekuatan pembuktian materil akta otentik menyangkut permasalahan; benar atau tidak keterangan yang tercantum di dalamnya. Oleh karena itu kekuatan pembuktian materil adalah persoalan pokok akta otentik.

**b. Akta di Bawah Tangan**

Ketentuan tentang akta bawah tangan dirumuskan dalam Pasal 1874 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Pasal 1874 tersebut berbunyi sebagai berikut:

“Yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum.

Dengan penandatanganan sebuah tulisan di bawah tangan disamakan pembubuhan suatu cap jempol dengan suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pejabat lain yang ditunjuk undang-undang yang menyatakan bahwa pembubuh cap jempol itu dikenal olehnya atau telah diperkenalkan kepadanya, bahwa si akta telah dijelaskan kepada orang itu, dan bahwa setelah itu cap jempol tersebut dibubuhkan pada tulisan tersebut di hadapan pejabat yang bersangkutan.

Pegawai ini harus membuktikan tulisan tersebut.

Dengan undang-undang dapat diadakan aturan-aturan lebih lanjut tentang pernyataan dan pembukuan termaksud.”

Dari bunyi pasal diatas dapat dikatakan bahwa terdapat beberapa unsur suatu akta bawah tangan. Diantara unsur-unsur dari Pasal 1874 adalah sebagai berikut.<sup>84</sup>

- a. Tulisan atau akta yang ditanda tangani di bawah tangan,
- b. Tidak dibuat dan ditanda tangani di hadapan pejabat yang berwenang (pejabat umum), tetapi dibuat sendiri oleh seseorang atau para pihak,
- c. Secara umum terdiri dari segala jenis tulisan yang tidak dibuat oleh atau di hadapan pejabat, meliputi:
  - 1) Surat-surat;
  - 2) Register-register;
  - 3) Surat-surat urusan rumah tangga;
  - 4) Lain-lain tulisan yang dibuat tanpa permintaan pejabat umum.
- d. Secara khusus ada akta bawah tangan yang bersifat partai yang dibuat oleh paling sedikit dua pihak.

### **C. Tinjauan Umum Tentang Grosse Akta**

#### **1. Pengertian dan Pengaturan Grosse Akta**

Secara yuridis definisi tentang grosse akta diatur dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dalam Pasal 1 angka 11, grosse akta adalah salah satu salinan akta untuk pengakuan utang dengan kepala akta “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, yang mempunyai kekuatan eksekutorial. Menurut Achmad Ichsan, Grosse akta adalah: salinan dari suatu vonis pengadilan atau akta otentik (akta notaris) yang mempunyai kekuatan eksekutorial, yang berarti

---

<sup>84</sup> *Ibid*, hlm. 589

bahwa grosse itu harus memakai kepala di atasnya kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.<sup>85</sup>

Jika ditinjau dari etimologi bahasa, kata grosse akta itu berasal dari bahasa Latin yang terdiri dari dua suku kata, yakni: “grosse” dan “akta”. Menurut S.J. Fockema Andreae, kata grosse itu adalah berarti “*groot geschreven brief*”.<sup>86</sup> Sedangkan dalam kamus hukum karangan H. Van der Tas dapat kita baca tentang grosse sebagai berikut: “*Oorspronkelijk : een net afschrift in grote letters Van de minute* G.H.S. Lumban Tobing mengartikan grosse akta sebagai salinan atau (secara pengecualian) kutipan, dengan memuat di atasnya (diatas judul akta) dengan kata-kata: “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dan di bawahnya dicantumkan kata-kata: “Diberikan Sebagai Grosse Pertama” dengan menyebut nama dari orang, yang atas permintaannya grosse itu diberikan dan tanggal pemberiannya.”<sup>87</sup>

Secara tersirat pengertian dan pengaturannya dapat ditemukan dalam pasal-pasal *Reglement of Het Notaris Ambt in Indonesia*, dikenal sebagai Notaris *Reglement* atau Peraturan Jabatan Notaris (PJN) Bab III (Pasal 20 s/d 49). Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris secara khusus mengatur di dalam Pasal 54 sampai dengan Pasal 57, dimana pada Pasal 1 angka 11 disebutkan bahwa yang dimaksud dengan grosse akta adalah salah satu salinan akta untuk pengakuan utang dengan kepala akta “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, yang mempunyai kekuatan eksekutorial. Dan mengenai hal ini dipertegas lagi oleh Pasal 55 ayat (2) dan ayat (3) yang menyebutkan bahwa grosse akta pengakuan utang yang

---

<sup>85</sup> Achmad Ichsan dalam Victor M. Situmerang dan Cormentya Sitanggang, 1993, *Grosse Akta Dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 39

<sup>86</sup> S.J. Fockema Andreae dalam Victor M. Situmerang dan Cormentya Sitanggang, *Op.Cit*, hlm. 38

<sup>87</sup> G.H.S. Lumban Tobing dalam H.R. Daeng Naja, 2012, *Teknik Pembuatan Akta Buku Wajib Kenotariatan*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, hlm. 44

dibuat dihadapan notaris adalah salinan akta yang mempunyai kekuatan eksekutorial.<sup>88</sup>

## 2. Bentuk Grosse Akta

Dalam Pasal 224 HIR mengenal dan mengandung dua bentuk grosse akta yaitu grosse akta hipotik dan grosse akta pengakuan hutang. Kedua bentuk grosse akta tersebut haruslah masing-masing berdiri sendiri tidak boleh ada dicampur dalam satu obyek hutang sama. Dengan demikian para pihak yang mengadakan perjanjian kredit sudah memilih salah satu bentuk kedua grosse tersebut, maka perjanjian kredit yang bersangkutan tidak boleh lagi ditimpali dengan bentuk perjanjian pengakuan hutang, demikian pula sebaliknya.<sup>89</sup> Bentuk grosse akta apabila dihubungkan dengan cara pembuatannya dihadapan pejabat tertentu yang berupa akta otentik dapat dibedakan menjadi dua yaitu grosse akta pengakuan hutang yang dibuat di hadapan notaris dan grosse akta Hak Tanggungan yang berupa sertifikat Hak Tanggungan yang dikeluarkan oleh Kepala kantor BPN Kotamadya/ Kabupaten Dati II dimana tanah terletak. Keadaan yang ada di Indonesia dewasa ini, akta-akta yang dapat dikeluarkan grossenya adalah akta pengakuan hutang dan sertifikat hak tanggungan yang berdasarkan Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 adalah sebagai pengganti grosse akta hipotik, untuk tanah dan bangunan-bangunan yang ada di atasnya.

---

<sup>88</sup> H.R Daeng Naja, *Op. Cit*, hlm. 44-46

<sup>89</sup> Djazuli Bachar, 1987, *Eksekusi putusan perkara Perdata*, akademi Presindo, jakarta, hlm. 32.

## D. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

### 1. Pengertian dan Pengaturan Perjanjian

Definisi perjanjian secara yuridis diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut: “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.”

Namun para ahli hukum mempunyai pendapat yang berbeda-beda. Mengenai pengertian perjanjian, Abdulkadir Muhammad mengemukakan bahwa perjanjian adalah suatu persetujuan dengan dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan. Ahli hukum lain mengemukakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seseorang yang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal yang menimbulkan perikatan berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.<sup>90</sup>

Menurut J.Satrio perjanjian dapat mempunyai dua arti, yaitu arti luas dan arti sempit, dalam arti luas suatu perjanjian berarti setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki oleh para pihak termasuk di dalamnya perkawinan, perjanjian kawin, dan lain-lain. Dalam arti sempit perjanjian di sini berarti hanya ditujukan kepada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan saja, seperti yang dimaksud oleh buku III kitab undang-undang hukum perdata.<sup>91</sup>

Menurut Subekti bahwa Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji

---

<sup>90</sup> <http://0wi3.wordpress.com/2010/04/20/hukum-perjanjian/> (3 Juli 2013).

<sup>91</sup> *Ibid*

untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>92</sup> “Perjanjian merupakan suatu hubungan hukum di bidang harta kekayaan yang didasari kata sepakat antara subjek hukum yang satu dengan yang lain, dan diantara mereka (para pihak/subjek hukum) saling mengikatkan dirinya sehingga subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati para pihak tersebut serta menimbulkan akibat hukum”<sup>93</sup>

## 2. Asas-asas Perjanjian

Dalam hukum kontrak/ perjanjian dikenal beberapa asas, baik berlaku secara universal dalam berbagai sistem hukum yang ada maupun menurut pandangan para ahli. Asas-asas tersebut antara lain:<sup>94</sup>

### a. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme maksudnya adalah bahwa pada dasarnya suatu kontrak atau perjanjian yang lahir adalah sejak detik tercapainya sepakat mengenai hal-hal pokok dan tidak diperlukan suatu formalitas. Ini berarti bahwa perjanjian itu lahir sejak kata sepakat telah tercapai, walaupun dalam pelaksanaannya undang-undang menetapkan tetap adanya suatu formalitas tertentu. Misalnya adanya keharusan menuangkan perjanjian kedalam bentuk tertulis atau dengan akta notaris. Sedangkan guna perjanjian dituangkan dalam bentuk tertulis yaitu adalah dalam hal sebagai alat bukti.

### b. Asas Pacta Sunt Servanda

---

<sup>92</sup> Subekti, *Loc. Cit.*

<sup>93</sup> Handri Raharjo. 2009. *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, hlm. 42

<sup>94</sup> Muhammad Hasbi, 2012, *Perancangan Kontrak (Dalam Teori dan Implementasi)*, Surya Indah, Padang, hlm. 7

Asas ini dinyatakan secara tegas dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi: “semua kontrak/perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Hal tersebut berarti bahwa para pihak mempunyai keterikatan untuk mematuhi isi perjanjiannya.

c. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak maksudnya adalah bahwa setiap orang bebas mengadakan perjanjian apa saja baik sudah ataupun belum diatur oleh undang-undang, bebas untuk tidak mengadakan perjanjian, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun dan juga bebas untuk menentukan isi, syarat dan luasnya perjanjian. Kebebasan dalam asas ini asalkan tidak melanggar ketentuan undang-undang, tidak melanggar kepentingan umum dan kesusilaan, sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

d. Asas Kepatutan

Asas ini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian. Pengaturan asas ini ditegaskan dalam Pasal 1339 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yakni: “perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.”

e. Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian yang telah mereka buat dan mereka sepakati. Dimana masing-masing pihak harus memenuhi prestasi yang telah

disepakati bersama dengan itikad baik, sehingga tercipta keseimbangan antara kedua belah pihak dalam perjanjian tersebut.

f. Asas Kepastian Hukum

Perjanjian sebagai suatu bentuk produk hukum hendaklah mengandung kepastian hukum bagi kedua belah pihak, maka perjanjian itu haruslah mempunyai kekuatan mengikat layaknya sebagai undang-undang bagi para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut .

g. Bersifat Obligatoir

Maksudnya adalah bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak itu baru dalam tahap menimbulkan hak dan kewajiban, belum sampai pada tahap memindahkan hak milik. Hak milik baru akan berpindah jika telah diperjanjikan tersendiri, hal ini biasanya disebut dengan perjanjian yang bersifat kebendaan.

h. Bersifat pelengkap

Bersifat pelengkap maksudnya yaitu pasal-pasal dalam undang-undang boleh disingkirkan apabila para pihak dalam perjanjian menghendaknya, dan mereka sepakat membuat ketentuan sendiri. Tapi jika mereka tidak menentukan mengenai hal tersebut maka ketentuan dalam undang-undang tetap berlaku.

### 3. Syarat Sah Perjanjian

Kontrak atau perjanjian yang dikatakan sah disebabkan telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam undang-undang, sehingga secara yuridis diakui keabsahannya.<sup>95</sup> Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menentukan syarat sahnya suatu perjanjian yaitu:

---

<sup>95</sup> *Ibid*, hlm. 9

- (1) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- (2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- (3) Suatu pokok persoalan tertentu;
- (4) Suatu sebab yang tidak terlarang.

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.<sup>96</sup> Keempat syarat tersebut biasa juga disingkat dengan sepakat, cakap, hal tertentu, dan sebab yang halal.<sup>97</sup> Yang akan diuraikan satu persatu sebagai berikut:

a. Sepakat

Kata sepakat di sini bisa juga dikenal dengan istilah persetujuan kehendak maksudnya adalah kedua belah pihak atau subjek yang mengadakan perjanjian telah sampai pada seia sekata mengenai hal-hal yang menjadi pokok dalam perjanjian yang diadakan. Jika kesepakatan telah tercapai diantara kedua belah pihak, maka kesepakatan itu mengikat bagi mereka yang membuatnya. Bahkan perjanjian itu dapat berlaku layaknya undang-undang bagi para pihak yang mengadakan perjanjian.<sup>98</sup>

Kesepakatan para pihak merupakan unsur mutlak untuk terjadinya suatu kontrak. Kesepakatan ini dapat terjadi dengan berbagai cara, namun yang paling penting adalah adanya penawaran dan penerimaan atas penawaran tersebut. Cara-cara untuk terjadinya penawaran dan

---

<sup>96</sup> Subekti, *Op. Cit*, hlm. 17

<sup>97</sup> Ahmadi Miru, 2007, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, hlm. 13

<sup>98</sup> Muhammad Hasbi, *Op. Cit*, hlm. 10

penerimaan dapat dilakukan secara tegas maupun dengan tidak tegas, yang penting dapat dipahami atau dimengerti oleh para pihak bahwa telah terjadi penawaran dan penerimaan.<sup>99</sup>

b. Kecakapan

Secara umum setiap orang yang sudah dewasa dan berpikiran sehat adalah cakap secara hak untuk membuat perjanjian. Sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1329 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi: "Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap untuk hal itu." Perundang-undangan tidak memberikan pengertian secara jelas mengenai pengertian cakap. Hanya saja pada Pasal 1330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ditegaskan mengenai kelompok-kelompok orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian, yang terdiri dari:<sup>100</sup>

- (1) Orang-orang yang belum dewasa;
- (2) Mereka yang berada dibawah pengampuan;
- (3) Orang perempuan dalam hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan semua orang kepada siapa undang-undang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Memang, dari sudut rasa keadilan, perlulah bahwa orang yang membuat suatu perjanjian dan nantinya akan terikat oleh perjanjian itu, mempunyai cukup kemampuan untuk menginsafi benar-benar akan tanggung-jawab yang dipikulnya dengan perbuatannya itu.<sup>101</sup> Mengenai orang-orang yang belum dewasa diatur dalam Pasal 330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata sebagai berikut:

---

<sup>99</sup> Ahmad Miru, *Op. Cit*, hlm. 14

<sup>100</sup> Muhammad Hasbi, *Op. Cit*, hlm. 11

<sup>101</sup> Subekti, *Loc. Cit*.

“Yang belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun dan tidak kawin sebelumnya.

Bila perkawinan dibubarkan sebelum umur mereka genap dua puluh satu tahun, maka mereka tidak kembali berstatus belum dewasa.

Mereka yang belum dewasa dan tidak di bawah kekuasaan orangtua, berada di bawah perwalian atas dasar dan dengan cara seperti yang diatur dalam bagian 3, 4, 5 dan 6 dalam bab ini.”

Dalam hal persamaan hak antara laki-laki dan perempuan, baik yang sudah menikah maupun yang belum menikah, maka ketentuan angka 3 dari Pasal 1330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menjadi tidak berarti lagi.<sup>102</sup> Setelah dikeluarkannya surat edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963 yang mencabut ketentuan Pasal 108 dan 110 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, maka secara langsung ketidak cakapan seorang wanita yang bersuami dicabut pula, dalam arti kata seorang wanita yang telah bersuami berwenang untuk melakukan perbuatan hukum dan berwenang untuk menghadap di muka pengadilan serta tidak lagi memerlukan bantuan suaminya dalam melakukan perbuatannya.<sup>103</sup>

#### c. Hal Tertentu

Suatu hal tertentu merupakan pokok atau objek dari perjanjian, maksudnya adalah bahwa suatu hal tertentu merupakan prestasi yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian atau keseluruhan hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian yang diadakan. Kata-kata hal tersebut pada dasarnya merupakan objek dari suatu perjanjian dan juga harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Apa yang diperjanjikan haruslah

---

<sup>102</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2003, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 129

<sup>103</sup> Muhammad Hasbi, *Op. Cit*, hlm. 12

cukup jelas, ditentukan jenisnya dan mengenai jumlahnya boleh tidak disebutkan asalkan dapat dihitung atau ditetapkan.<sup>104</sup>

Mengenai hal tertentu yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ini mempunyai keterkaitan dengan Pasal 1333 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Pasal 1333 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut menjelaskan ketentuan tentang hal tertentu sebagai berikut: “Suatu persetujuan harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya. Jumlah barang itu tidak perlu pasti, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung”

d. Sebab Yang Halal

Khusus tentang sebab yang halal ini diatur dalam Pasal 1335, 1336 dan 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Di dalam Pasal 1335 dinyatakan bahwa: “Suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan.”

Kitab Undang-undang Hukum Perdata tidak memberikan pengertian atau definisi dari “sebab” yang dimaksud dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Hanya saja dalam Pasal 1335 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dijelaskan bahwa yang disebut dengan sebab yang halal adalah:<sup>105</sup>

- (1) Bukan tanpa sebab;
- (2) Bukan sebab yang palsu;
- (3) Bukan sebab yang terlarang.

Dalam uraian mengenai kebebasan berkontrak telah disinggung bahwa pada dasarnya hukum tidak memperhatikan apa yang ada dalam

---

<sup>104</sup> *Ibid*, hlm. 13

<sup>105</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Op. Cit*, hlm. 161

benak, ataupun hati seseorang. Yang diperhatikan oleh hukum adalah apa yang tertulis yang pada pokoknya menjadi perikatan yang harus atau wajib dilaksanakan oleh debitur dalam perjanjian tersebut.<sup>106</sup>

Suatu persetujuan adalah sah apabila mempunyai sebab yang tidak terlarang. Pasal 1336 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan lebih lanjut bahwa: “Jika tidak dinyatakan suatu sebab, tetapi memang ada sebab yang tidak terlarang, atau jika ada sebab lain yang tidak terlarang selain dari yang dinyatakan itu, persetujuan itu adalah sah”.

Dari rumusan Pasal 1336 Kitab Undang-undang Hukum Perdata jelas dapat kita lihat bahwa memang pada dasarnya undang-undang tidak pernah mempersoalkan apakah yang menjadi alasan atau dasar dibentuknya suatu perjanjian tertentu yang ada diantara para pihak. Mungkin saja suatu perjanjian dibuat berdasarkan alasan yang tidak mutlak sama antara kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian tersebut.<sup>107</sup>

Ukuran suatu sebab dapat dikatakan terlarang adalah apabila suatu sebab itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, melanggar kesusilaan dan ketertiban umum. Pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan: “Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum.”

Dengan demikian berarti apa yang disebut dengan sebab (yang halal) dalam Pasal 1320 jo. Pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tidak lain dan tidak bukan adalah prestasi dalam perjanjian yang melahirkan perikatan, yang wajib dilakukan atau dipenuhi oleh para pihak. Tanpa

---

<sup>106</sup> *Ibid.*

<sup>107</sup> *Ibid*, hlm. 162

adanya prestasi yang ditentukan, maka perjanjian tersebut tidak mungkin dan tidak akan pernah ada diantara pihak.<sup>108</sup>

#### 4. Jenis-jenis Perjanjian

Menurut Handri Raharjo, perjanjian dapat dibedakan menurut berbagai cara, yaitu:<sup>109</sup>

a. Perjanjian menurut sumbernya :

- (1) Perjanjian yang bersumber dari hukum keluarga, misalnya: Perkawinan;
- (2) Perjanjian yang bersumber dari hukum kebendaan, adalah perjanjian yang berhubungan dengan peralihan hukum benda;
- (3) Perjanjian obligatoir, adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban;
- (4) Perjanjian yang bersumber dari hukum acara;
- (5) Perjanjian yang bersumber dari hukum publik.

b. Perjanjian menurut hak dan kewajiban para pihak, dibedakan menjadi :

- (1) Perjanjian timbal balik, yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi keduanya;
- (2) Perjanjian sepihak, yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban pada satu pihak saja, sedangkan pihak lain hanya hak saja.

c. Perjanjian menurut keuntungan salah satu pihak dan adanya prestasi pada pihak yang lain, dibedakan menjadi :

- (1) Perjanjian cuma-cuma, adalah perjanjian yang hanya memberikan keuntungan pada satu pihak, misalnya : perjanjian hibah;

---

<sup>108</sup> *Ibid*, hlm. 164

<sup>109</sup> Handri Raharjo, *Op. Cit*, hlm. 59-68

(2) Perjanjian atas beban, adalah perjanjian dimana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontraprestasi dari pihak lain dan antara kedua prestasi itu terdapat hubungan hukum, misalnya: Perjanjian jual beli, sewa-menyewa.

d. Perjanjian menurut namanya, dibedakan menjadi :

(1) Perjanjian bernama (*nominaat*), adalah perjanjian yang diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, misalnya : perjanjian yang terdapat dalam buku III Bab V-XVIII Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perjanjian jual-beli, perjanjian tukar-menukar, dan lain-lain;

(2) Perjanjian tidak bernama (*innominaat*), yaitu perjanjian yang tumbuh, timbul dan hidup dalam masyarakat karena berdasarkan asas kebebasan berkontrak dan perjanjian ini belum dikenal pada saat Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diundangkan, misalnya: Perjanjian waralaba, dan lain-lain.

e. Perjanjian menurut bentuknya, terbagi menjadi 2 (dua) yaitu :

(1) Perjanjian Lisan, terbagi 2 (dua) yaitu:

(a) Perjanjian konsensual, adalah perjanjian dimana adanya kata sepakat antara para pihak saja sudah cukup untuk timbulnya perjanjian yang bersangkutan;

(b) Perjanjian riil, adalah perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadinya penyerahan barang atau kata sepakat bersamaan dengan penyerahan barangnya. Misalnya : perjanjian penitipan barang.

(2) Perjanjian Tertulis, terbagi 2 (dua) yaitu :

- (a) Perjanjian *standard* atau baku, adalah perjanjian yang berbentuk tertulis berupa formulir yang isinya telah dibakukan terlebih dahulu secara sepihak oleh produsen tanpa mempertimbangkan kondisi konsumen;
- (b) Perjanjian *formal*, adalah perjanjian yang telah ditetapkan dengan formalitas tertentu, misalnya : perjanjian hibah harus dibuat dengan akta notaries.

f. Perjanjian yang bersifat istimewa, dibedakan menjadi :

- (1) Perjanjian *liberatoir*, adalah perjanjian dimana para pihak membebaskan diri dari kewajiban yang ada. Misalnya: pembebasan hutang (Pasal 1438 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);
- (2) Perjanjian pembuktian, yaitu perjanjian dimana para pihak menentukan pembuktian apakah yang berlaku diantara mereka;
- (3) Perjanjian untung-untungan, misalnya : Perjanjian asuransi;
- (4) Perjanjian publik, adalah perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum publik, karena salah satu bertindak sebagai penguasa.

g. Perjanjian penanggungan (*borgtocht*)

Berdasarkan ketentuan Pasal 1820 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Perjanjian penanggungan adalah suatu persetujuan dimana pihak ketiga demi kepentingan kreditur mengikatkan dirinya untuk memenuhi perikatan debitur, bila debitur tidak memenuhi perikatannya.

h. Perjanjian menurut sifatnya, dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu :

- (1) Perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang utama, misalnya: Perjanjian Kredit Bank
- (2) Perjanjian *accessoir*, yaitu perjanjian tambahan yang mengikuti perjanjian utama, misalnya : pembebanan hak tanggungan atau fidusia, gadai.

## 5. Akibat Perjanjian

Sahnya suatu Perjanjian dapat ditentukan berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Dengan sahnya suatu perjanjian akan menimbulkan akibat hukum, yaitu:

- a. Berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa Perjanjian berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak, artinya perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa serta memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang membuatnya. Jika ada yang melanggar, maka ia dianggap melanggar undang-undang sehingga dapat diberi sanksi hukum tertentu.
- b. Tidak dapat ditarik kembali secara sepihak. Perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak yang membuatnya dan tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak saja tanpa persetujuan pihak lainnya atau para pihak dalam suatu perjanjian.
- c. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Maksudnya adalah bahwa pelaksanaan perjanjian tersebut harus mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.<sup>110</sup>

---

<sup>110</sup> Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 234-235

## E. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan

### 1. Pengertian dan Pengaturan Hak Tanggungan

Pada mulanya pembebanan hak atas tanah di Indonesia bersifat dualistis, antara lain diatur dalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata, *Credietverband* dalam staatsblad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan staatsblad 1937-190 dan Pasal 57 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Ketiga ketentuan itu telah dicabut dengan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, karena tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan di Indonesia.<sup>111</sup>

Pengertian hak tanggungan adalah bertitik tolak dari Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 sebagai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 apa yang dimaksud dengan pengertian dari hak tanggungan tidak dijumpai, selain didalam Pasal 51 yang dikatakan bahwa hak tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33, dan 39 diatur dengan undang-undang itu.<sup>112</sup>

Pengertian Hak Tanggungan secara yuridis dapat ditemukan dalam Pasal 1 butir 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah menyatakan:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan,

---

<sup>111</sup> Titik Triwulan Tutik, *Op. Cit*, hlm. 181

<sup>112</sup> Budi Harsono, *Loc. Cit*

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 bendabenda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Beranjak dari definisi diatas, dapat ditarik unsur pokok dari Hak Tanggungan, sebagai berikut.<sup>113</sup>

- a. Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
- b. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai dengan Undang-undang Dasar Pokok-pokok Agraria
- c. Hak tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
- d. Utang yang dijamin adalah suatu utang tertentu.
- e. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Dari rumusan Pasal 1 butir 1 Undang-undang Hak Tanggungan tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu hak tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahulu, dengan objek (jaminan)nya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria.<sup>114</sup>

---

<sup>113</sup> Supriadi, 2012, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 173

<sup>114</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Op. Cit*, hlm. 13

## 2. Asas-asas Hak Tanggungan

Menurut Adrian Sutedi, Hak tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu mempunyai empat asas, yaitu sebagai berikut.<sup>115</sup>

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan (*preferent*) kepada krediturnya. Hal ini berarti bahwa kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk didahulukan di dalam mendapatkan pelunasan atas piutangnya daripada kreditur-kreditur lainnya atas hasil penjualan benda yang dibebani Hak Tanggungan tersebut.
- b. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada. Artinya benda-benda yang dijadikan objek hak tanggungan itu tetap terbeban hak tanggungan walau ditangan siapapun benda itu berada. Jadi meskipun hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan tersebut telah beralih atau berpindah-pindah kepada orang lain, namun hak tanggungan yang ada tetap melekat pada objek tersebut dan tetap mempunyai kekuatan mengikat.
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas.

Asas spesialisitas maksudnya benda yang dibebani hak tanggungan itu harus ditunjuk secara khusus. Dalam akta pemberian hak tanggungan harus disebutkan secara tegas dan jelas mengenai benda yang dibebani itu berupa apa, dimana letaknya, berapa luasnya, apa batas-batasnya, dan apa bukti pemilikinya.

---

<sup>115</sup> Adrian Sutedi, *Op. Cit.*, hlm. 55

Adapun asas publisitas artinya hal pembebanan hak tanggungan tersebut harus dapat diketahui oleh umum, untuk itu terhadap akta pemberian hak tanggungan harus didaftarkan.

- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Artinya dapat dieksekusi seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hokum tetap dan pasti.

Menurut Supriadi, tujuan mempelajari asas hak tanggungan adalah untuk membedakannya dengan hak-hak tanggungan yang telah ada sebelum terbitnya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah , termasuk asas hipotik yang ada sebelumnya. Untuk lebih jelasnya, asas-asas tersebut akan diuraikan sebagai berikut:<sup>116</sup>

- a. Hak Tanggungan memberikan kedudukan hak yang diutamakan;
- b. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi;
- c. Hak Tanggungan hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada;
- d. Hak Tanggungan dapat dibebankan selain atas tanahnya juga benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut;
- e. Hak Tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru aka nada di kemudian hari;
- f. Perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian *Accessoir*;
- g. Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk utang yang akan ada;
- h. Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang;
- i. Hak Tanggungan mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek Hak Tanggungan itu berada;
- j. Diatas Hak Tanggungan tidak dapat diletakan sita oleh pengadilan;

---

<sup>116</sup> Supriadi, *Op. Cit*, hlm. 174-185

- k. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu;
- l. Hak Tanggungan wajib didaftarkan;
- m. Hak Tanggungan dapat diberikan dengan disertai janji-janji tertentu;
- n. Hak Tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki sendiri oleh pemegang Hak Tanggungan apabila cedera janji;
- o. Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan mudah dan pasti.

### 3. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

#### Subjek Hak Tanggungan

Dalam Hak Tanggungan juga terdapat subjek hukum yang menjadi Hak Tanggungan yang terkait dengan perjanjian pemberi Hak Tanggungan.<sup>117</sup> Subjek Hak Tanggungan menurut Pasal 8 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menentukan bahwa: “Pemberi hak tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan”.

Berdasarkan pasal diatas Adrian Sutedi menjelaskan mengenai subjek Hak Tanggungan sebagai berikut:

- a. Pemberi Hak Tanggungan, adalah orang perorangan atau badan hokum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan itu dilakukan.

---

<sup>117</sup> *Ibid*, hlm. 53

- b. Pemegang Hak Tanggungan adalah, orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

#### Objek Hak Tanggungan

Objek hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No.4 Tahun 1996, menentukan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan pada Pasal 4 ayat (2) menentukan yang dapat menjadi objek hak tanggungan adalah Hak Pakai Atas Tanah Negara. Jika ditelusuri Pasal 4 sampai dengan Pasal 7 maka yang menjadi objek Hak Tanggungan itu adalah:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha.
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai, baik hak atas tanah Negara;
- e. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan hak milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dinyatakan dengan tugas dan dinyatakan di dalam akta pemberian hak atas tanah yang bersangkutan.

Menurut penjelasan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No.4 Tahun 1996, terdapat dua unsur mutlak dari Hak Atas Tanah yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan adalah:

- a. "Hak tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (preferen) yang diberikan kepada kreditur

pemegang hak tanggungan terhadap kreditur lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas)

- b. Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan sehingga apabila diperlukan harus dapat segera direalisasi untuk membayar hutang yang dijamin pelunasannya.”

Menurut Salim HS mengemukakan bahwa, hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:<sup>118</sup>

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena hutang yang dijamin berupa uang;
- b. Termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;
- c. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cidera janji benda yang dijadikan jaminan hutang akan dijual dimuka umum; dan
- d. Memerlukan penunjukan dengan undang-undang.

#### **4. Pendaftaran Hak Tanggungan**

Pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 13 sampai dengan Pasal 14 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Akta pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib didaftarkan. Secara sistematis, tata cara pendaftaran sebagai berikut:<sup>119</sup>

- a. Pendaftaran dilakukan di kantor pertanahan;

---

<sup>118</sup> H. Salim, HS, hlm. *Op.Cit.* hlm. 104

<sup>119</sup> Titik Triwulan Tutik, *Op. Cit*, hlm. 187

- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam waktu 7 hari setelah ditanda tangani pemberian Hak Tanggungan wajib mengirimkan akta PHT dan warkah lainnya kepada kantor BPN;
- c. Kantor pertanahan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku hak atas tanah dan menyalinnya dalam sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;
- d. Tanggal buku tanah adalah tanggal baru ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran;
- e. Hak Tanggungan lahir pada tanggal buku tanah Hak Tanggungan dibuatkan (Pasal 13 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah);
- f. Kantor pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan.

Dalam setiap akta pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:<sup>120</sup>

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. Domisili para pihak;
- c. Nilai tanggungan;
- d. Uraian jelas mengenai objek Hak Tanggungan (Pasal 11 ayat 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ).

## 5. Hapusnya Hak Tanggungan

Menurut Pasal 18 ayat (1) UUHT, hapusnya Hak Tanggungan karena hal-hal sebagai berikut:

---

<sup>120</sup> *Ibid*, hlm. 186

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan (konsekuensi sifat *accessoir*-nya);
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 22 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, setelah Hak Tanggungan hapus, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Permohonan pencoretan diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu lunas. Apabila karena suatu hal sertifikat Hak Tanggungan dapat diganti dengan pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas diatur dalam Pasal 22 ayat (4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud, maka pihak yang berkepentingan dapat meminta turut campurnya pengadilan dengan cara mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan didaftar diatur dalam Pasal 22 ayat (5) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan tidak menyebabkan hapusnya piutang yang dijamin. Piutang kreditor tetap ada tetapi tidak lagi mendapat jaminan secara *preferen*. Dalam hal hak atas tanah berakhir jangka waktunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhir jangka waktu tersebut, maka Hak Tanggungan tetap melekat kecuali ada pembaharuan hak atas tanah menjadi baru maka Hak Tanggungan semula membebani menjadi hapus sehingga harus dilakukan pembebanan Hak Tanggungan baru. Dalam hal perpanjangan maupun pembaharuan hak atas tanah dibutuhkan surat persetujuan kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan.

#### **6. Eksekusi Hak Tanggungan**

Eksekusi sebagai tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara merupakan aturan dan tatacara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara. Eksekusi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisah dari pelaksanaan tata tertib beracara yang terkandung dalam HIR atau RBG.<sup>121</sup>

Eksekusi hak tanggungan diatur dalam pasal 20 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah . Eksekusi hak tanggungan ini terjadi karena pemberi hak tanggungan atau debitur tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana mestinya, walaupun debitur yang bersangkutan telah diberikan somasi 3 kali berturut-turut.

Berdasarkan Pasal 20 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996, menentukan bahwa:

---

<sup>121</sup> M. Yahya Harahap, *Op.Cit.* hlm. 1

(1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 atau,
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

(2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan, jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

(3) Pelaksanaan penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu satu (1) bulan sejak diberitahukannya secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang berada di daerah yang bersangkutan dan/atau media masa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

(4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan (3) batal demi hukum.

(5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan. Penjualan lelang dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang di jamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang dikeluarkan.

Kemudian berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996, menentukan bahwa, apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan

pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Menurut Salim HS, mengemukakan bahwa eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara, yaitu:<sup>122</sup>

1. Hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri, merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang diutamakan yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan.
2. Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat pada sertifikat hak tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 14 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996. Irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat hak tanggungan dimaksud untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
3. Eksekusi di bawah tangan, adalah penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh pemberi hak tanggungan berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan.

---

<sup>122</sup> H. Salim, HS, *Op.Cit.*, hlm. 190

## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. **Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Terhadap Piutangnya Pada Debitur Dengan Adanya Grosse Akta Hak Tanggungan.**

Pada dasarnya ada dua aspek penting bentuk perlindungan hukum bagi kreditur terhadap piutangnya pada debitur dengan adanya grosse akta hak tanggungan yaitu aspek preventif dan aspek represif.

##### 1. Aspek Preventif

Keberadaan hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya. Hukum tidak lain adalah perlindungan kepentingan manusia yang berbentuk norma atau kaedah. Hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaedah mengandung isi yang bersifat umum dan normatif, umum karena berlaku bagi setiap orang, dan normatif karena menentukan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, serta menentukan bagaimana cara melaksanakan kepatuhan pada kaedah.<sup>123</sup>

Hukum tidak lain adalah perlindungan kepentingan, dalam suatu perjanjian akan timbul hak dan kewajiban antara para pihak. Dalam perjanjian yang diikat dengan suatu grosse akta Hak Tanggungan. Kreditur sebagai pemegang grosse akta mempunyai hak untuk melakukan parate eksekusi terhadap

---

<sup>123</sup> Sudikno Mertokusumo, 2003, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Leberty, Yogyakarta, hlm. 39

objek jaminan Hak Tanggungan tersebut apa bila debitur tidak memenuhi isi perjanjian tersebut.<sup>124</sup>

Dalam perjanjian yang diikat dengan grosse akta Hak Tanggungan sertifikat tanah penting bagi kreditur untuk mengetahui siapa pemiliknya, juga untuk mengetahui hak atas tanah tersebut, apakah tanah itu tanah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha atau hak pakai, sebagaimana diketahui dewasa ini hak pakai atas tanah negara yang terdaftar di kantor pertanahan dapat menjadi obyek Hak Tanggungan.

Objek Hak Tanggungan dapat dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan namun pada umumnya sebidang tanah hanya dibebani oleh satu Hak Tanggungan. Apabila lebih dari satu tanggungan maka urutan kedudukan para pemegangnya ditentukan oleh tanggal pendaftarannya di Kantor Pertanahan dengan ketentuan, bahwa Hak Tanggungan yang didaftarkan pada hari yang sama, kedudukannya ditentukan oleh tanggal pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sebagaimana diatur dalam Pasal 5 ayat (3) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT). Namun dalam prakteknya objek Hak Tanggungan hanya dibebani satu Hak Tanggungan.<sup>125</sup>

Dalam prakteknya obyek Hak Tanggungan hanya dibebani dengan satu objek Hak Tanggungan, hal ini terjadi karena dalam Pasal 14 ayat (4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang berbunyi sebagai berikut:

---

<sup>124</sup> Wawancara dengan Ibu Dinahayati Syofyan, hakim Pengadilan Negeri Klas 1A Padang, pada tanggal 1 Juni 2013.

<sup>125</sup> Wawancara dengan Bapak Desrizal, Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Padang, pada tanggal 17 Juli 2013

“Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.”

Kreditur sebagai pihak yang mempunyai posisi yang relatif kuat sewaktu perjanjian dibuat, dimana kreditur akan meminta agar sertifikat tanah dipegang oleh Kreditur sendiri dan debitur yang sedang memerlukan uang tidak bisa berbuat lain kecuali menyetujui permintaan itu. Oleh karenanya sertifikat hak atas tanah akan dipegang oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan yang pertama. Walaupun seharusnya sertifikat itu tetap dipegang oleh debitur, akan tetapi demi keamanan kreditnya maka sertifikat hak atas tanah disatukan dengan Sertifikat Hak Tanggungan dan dipegang oleh kreditur.<sup>126</sup>

Jika sertifikat tanah sudah dipegang oleh kreditur, kemungkinan dibebankannya Hak Tanggungan oleh pihak ketiga sudah tertutup sama sekali dan hanya pemegang Hak Tanggungan pertama sajalah yang masih dapat membebani Hak Tanggungan dengan Hak Tanggungan ke dua, ketiga tiga dan seterusnya, namun inipun jarang terjadi. Dalam hal yang dijadikan obyek Hak Tanggungan berupa hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai, yang sangat penting untuk diketahui Kreditur adalah berakhirnya jangka waktu berlakunya hak atas tanah tersebut, dan hendaknya kreditur dalam Akta Perjanjian tidak lupa mencantumkan janji, bahwa debitur memberi kuasa yang tidak dapat ditolak kembali kepada kreditur untuk dalam hal dianggap perlu, kreditur dapat untuk dan atas nama debitur mengajukan permohonan perpanjangan hak atas tanah tersebut.

---

<sup>126</sup> *Ibid.*

Penting bagi kreditur untuk selalu memperhatikan dan meneliti mengenai kapan hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan untuk kredit tersebut akan berakhir. Tujuannya supaya kreditur sebelum berakhirnya hak atas tanah itu, mudah mengajukan permohonan perpanjangan hak itu kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional.<sup>127</sup>

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, mengubah praktek yang selama ini dilakukan dalam menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan/ Hipotik. Pada waktu sebelum berlakunya Undang-undang ini, lembaga surat kuasa seringkali dipergunakan untuk menunda pembebanan Hak Tanggungan. Banyak kreditur yang memegang surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang hanya akan dilaksanakan apabila ada gejala debitur akan cidera janji. Walaupun resiko akibat belum dibebankannya Hak Tanggungan itu ditanggung sepenuhnya oleh Kreditur, karena jaminan yang demikian tidak memberikan kedudukan yang diutamakan dan tidak mengikuti benda yang dijaminakan ditangan siapapun benda itu berada, namun dianggap perlu untuk tidak meneruskan praktek tersebut untuk menghindari adanya spekulasi atau manipulasi.

Dalam praktek dunia perbankan hal semacam itu mungkin dilakukan, sebab banyak bank-bank berlomba untuk mencari nasabah, maka pada umumnya meskipun pinjaman telah diberikan kepada debitur, Hak Tanggungan atas tanah yang bersangkutan belum dibebankan, dan kreditur merasa cukup aman dengan memegang sertifikat tanah tersebut yang disertai dengan surat kuasa mutlak untuk membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat oleh Notaris atau PPAT. kreditur

---

<sup>127</sup> *Ibid.*

merasa sudah puas, oleh karena kreditur bisa lebih aman sebab debitur tidak dapat mencabut kembali surat kuasa tersebut atau surat kuasanya tidak akan berakhir selama kuasa tersebut tidak terlaksana atau habis jangka waktunya.

Dengan memperhatikan ketentuan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah sebagaimana terinci diatas maka Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dapat dibuat dimana saja asalkan oleh Notaris atau PPAT. Apabila dibuat oleh Notaris, maka dapat dibuat oleh Notaris yang berkedudukan di luar wilayah dimana tanah yang bersangkutan terletak, sedangkan apabila oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) haruslah sesuai dengan wilayah dan kedudukan PPAT tersebut.

Dengan adanya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, kreditur tanpa bantuan debitur dapat membebankan Hak Tanggungan atas tanah tersebut. Sebagaimana ditentukan dalam Pasal 15 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, surat kuasa tersebut hanya berlaku untuk jangka waktu satu bulan, dalam jangka waktu satu bulan paling lama Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan harus diikuti dengan akta pemberian Hak Tanggungan. Sehubungan dengan hal ini, perlu dikemukakan bahwa cara untuk tidak segera membebankan Hak Tanggungan sebenarnya adalah sangat berbahaya bagi kreditur, sebab menghadapi debitur yang tidak bertanggung jawab, munculnya bermacam-macam masalah dapat terjadi. Dapat saja masalah itu terjadi, walaupun tanah tersebut sertifikatnya ada di pihak kreditur, kemudian tanah disita oleh Pengadilan Negeri, dengan sita conservatoir atau sita eksekusi. Apabila hal ini terjadi dan penyitaan itu telah didaftarkan di Kantor Pertanahan

atau dicatat dalam buku register yang disediakan untuk itu di Pengadilan Negeri, maka kreditur akan mendapat kesulitan. Meskipun sertifikat ada ditangan kreditur dengan kuasa mutlak untuk membebaskan Hak Tanggungan, bahkan mungkin pada saat tanah itu akan dilelang berdasarkan putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara lain, diserahkan oleh Ketua Pengadilan Negeri pada pihak penggugat yang menang.<sup>128</sup>

Dengan tidak segeranya mendaftarkan hak tanggungan pada Kantor Badan Pertanahan maka apabila debitur pailit makan kreditur yang belum mendaftarkan Hak Tanggungan tersebut bukanlah kreditur yang preferen dan sama sekali tidak dapat menikmati keuntungan seperti halnya pemegang Hak Tanggungan yang telah mendaftarkan Hak Tanggungan pada Kantor Badan Pertanahan. Maka oleh karena itu kreditur harus segera mendaftarkan Hak Tanggungan pada Kantor Badan Pertanahan segera setelah memperoleh Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.<sup>129</sup>

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menegaskan fungsi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagai alat untuk mengatasi apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir di depan PPAT. Pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan. Hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT, diperkenankan penggunaan surat kuasa membebaskan hak tanggungan.

---

<sup>128</sup> Wawancara dengan Ibu Dinahayati Syofyan, hakim Pengadilan Negeri Kelas 1A Padang, pada tanggal 1 Juni 2013

<sup>129</sup> Wawancara dengan Bapak Desrizal, Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Padang, pada tanggal 17 Juli 2013

Sejalan dengan itu, surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan tertentu mengenai muatannya. Dipersyaratkan pula bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan harus segera ditindak lanjuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang telah ditetapkan yaitu selambat-lambatnya satu bulan apabila obyeknya mengenai tanah yang sudah terdaftar atau telah bersertifikat, atau selambat-lambatnya tiga bulan jika tanahnya belum terdaftar atau belum bersertifikat, sehingga penjaminan hak atas tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan dapat segera dilakukan secara nyata. Tidak dipenuhinya salah satu syarat tersebut mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa itu tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, apabila Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana telah diuraikan diatas.

Ketentuan mengenai penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dalam UUHT dengan persyaratan sebagaimana diuraikan diatas, akan mempunyai dampak positif dalam rangka percepatan proses pendaftaran hak- hak atas tanah. Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh Notaris atau PPAT dengan pertimbangan bahwa keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjangkau wilayah kecamatan.

Pembatasan penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan ini dimaksudkan untuk menghindarkan penyalahgunaan surat kuasa yang merugikan pihak pemberi kuasa atau pemilik tanah, sehingga tujuan perlindungan terhadap

pemberi kuasa dan kepastian hukum sebagaimana diharapkan dalam UUHT dapat terealisasi. Pendaftaran Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk adanya Hak Tanggungan yang memberi kedudukan diutamakan kepada pemegang Hak Tanggungan. Dalam rangka memperoleh kepastian mengenai kedudukan yang diutamakan bagi Kreditur pemegang Hak Tanggungan tersebut, ditentukan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan beserta surat-surat lain yang diperlukan bagi pendaftarannya, wajib dikirimkan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan selambat lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganannya.

Pada waktu Akta Pemberian Hak Tanggungan dibuat oleh PPAT, Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Hak Tanggungan itu baru lahir pada saat didaftarnya pemberian Hak Tanggungan itu dalam daftar umum di Kantor Pertanahan. Oleh karena itu kepastian mengenai saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi kreditur. Saat tersebut bukan saja menentukan kedudukannya yang diutamakan terhadap Kreditur-Kreditur lain yang juga pemegang Hak Tanggungan, dengan tanah yang sama sebagai jaminannya.<sup>130</sup>

Untuk memperoleh kepastian mengenai saat pendaftarannya, dalam undang-undang ini ditentukan, bahwa tanggal buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran tersebut secara lengkap oleh Kantor Pertanahan, dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, maka buku-tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

Kejelasan dalam prosedur dan jadwal pencoretan catatan adanya Hak Tanggungan sebagai akibat hapusnya Hak Tanggungan, atau yang kita kenal

---

<sup>130</sup> *Ibid.*

sebagai royas, juga merupakan suatu hal yang sangat penting bagi pemilik tanah. Karena itu dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ditegaskan bahwa pencoretan itu merupakan proses administrasi belaka yang tidak ada pengaruhnya terhadap hapusnya Hak Tanggungan. Sehubungan dengan itu sekaligus ditetapkan prosedur dan jadwal yang jelas mengenai pelaksanaan pencoretan dan kepada Kantor Pertanahan diberi waktu 7 (tujuh) hari kerja sesudah diterimanya permohonan untuk melaksanakan pencoretan itu. Untuk mendukung pelaksanaan jadwal tersebut, dalam UUHT juga diatur ketentuan mengenai sanksi administratif bagi pejabat yang melanggar atau lalai dalam melaksanakannya.

## 2. Aspek Represif

Jaminan kebendaan yang telah terdaftar sebagai Hak Tanggungan akan mendapatkan kekuatan hukum bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan, apabila debitur cedera janji atau wanprestasi, maka debitur akan terlindungi haknya dengan tersedianya upaya hukum. Adanya lembaga parate eksekusi merupakan bentuk jaminan perlindungan hukum terhadap kreditur. Parate eksekusi dapat dilaksanakan oleh kreditur dengan jalan memintakan permohonan penetapan pelaksanaan eksekusi sampai pada pelangan dalam hal debitur tidak mengindahkan teguran-teguran, dalam tenggang waktu teguran ada kemungkinan debitur melaksankan secara sukarela.

Dalam pelaksanaannya di Pengadilan Negeri Klas 1A Padang, terdapat debitur sebagai pihak termohon yang secara sukarela melaksanakan penetapan setelah dilakukan mediasi. Mediasi ini juga termasuk bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur dalam menjamin hak piutangnya. Jika kreditur tidak

melakukan atau tidak mengindahkan teguran berdasarkan penetapan pengadilan maka untuk menjamin hak kreditur tersebut akan dilakukan upaya sita eksekusi oleh pengadilan melalui jurusita, setelah dilakukan eksekusi selanjutnya dilakukan pelelangan yang dilakukan oleh kantor lelang negara.<sup>131</sup>

Bentuk perlindungan hukum yang didapat kreditur terhadap hak piutangnya dengan adanya wanprestasi yaitu dengan adanya lembaga parate eksekusi dengan tanpa proses gugatan, mulai dari penetapan, perdamaian melalui mediasi dengan hasil pemenuhan piutang, adanya lembaga eksekusi, dan pelelangan umum yang menjamin pelunasan utang. Dengan dipilihnya jalan penetapan pengadilan akan lebih menjamin hak kreditur terhadap upaya pelunasan hak piutangnya, dari pada memilih jalan langsung meminta pelelangan umum pada Kantor Lelang Negara/Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk pelaksanaan lelang. Jika melalui lelang langsung maka KPKNL akan melaksanakan pelelangan terhadap objek Hak Tanggungan tanpa melakukan sita eksekusi terlebih dahulu, hal ini sering menimbulkan masalah karena setelah dilakukannya lelang, namun objek eksekusi belum dilakukan penyitaan atau pengosongan, sehingga untuk melakukan pengosongan objek eksekusi harus dimintakan penetapan pengadilan negeri. Berbeda dengan menempuh jalan permohonan penetapan, maka sebelum dilakukan lelang terhadap objek Hak Tanggungan terlebih dahulu dilakukan sita eksekusi, sehingga pada saat dilakukan lelang maka pemenang lelang akan mendapatkan hasil lelang yaitu objek Hak Tanggungan yang dieksekusi dalam keadaan telah tersekusi dengan aman.

---

<sup>131</sup> Wawancara, Bpk H. Hendri, Jurusita Pengadilan Negeri Klas 1A Padang, pada tanggal 26 juni 2013

Bentuk perlindungan hukum lainnya bagi kreditur penerima Hak Tanggungan adalah kekuatan hukum risalah lelang. Risalah lelang yang diperoleh oleh kreditur penerima Hak Tanggungan akan mempunyai kekuatan hukum sebagai akta jual beli. Dengan risalah lelang yang sekaligus merupakan akta jual beli, maka kreditur pemegang Hak Tanggungan bisa langsung membalik nama sertifikatnya pada Kantor Badan Pertanahan tempat tanahnya berada.<sup>132</sup>

**B. Pelaksanaan Parate Eksekusi Terhadap Grosse Akta Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri Kelas 1A Padang**

1. Pelaksanaan Parate Eksekusi Terhadap Grosse Akta Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri Kelas 1A Padang.

Tata cara parate eksekusi Hak Tanggungan adalah tanpa melalui proses persidangan dan hanya melalui penetapan saja dimana pemohon mengajukan permohonannya kepada Ketua Pengadilan Negeri, dan setelah menerima permohonan itu Ketua Pengadilan Negeri langsung menyuruh memanggil Debitur yang ingkar janji tersebut untuk ditegur, dan dalam waktu 8 hari harus memenuhi kewajibannya yaitu membayar hutangnya dengan sukarela. Apabila Debitur tetap lalai, maka Kreditur akan melaporkan hal itu kepada Ketua Pengadilan Negeri, dan Ketua Pengadilan Negeri akan memerintahkan agar tanah obyek Hak Tanggungan tersebut disita dengan sita eksekutorial oleh Panitera atau Penggantinya dengan dibantu oleh 2 orang saksi yang memenuhi persyaratan menurut Undang-Undang. Panitera atau Penggantinya yang telah melakukan penyitaan membuat berita acara tentang penyitaan itu dan

---

<sup>132</sup>Wawancara dengan Ibu Yusmarni, Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Padang, pada tanggal 03 Agustus 2013.

memberitahukan maksudnya kepada orang yang barangnya tersita apabila ia hadir pada waktu itu.<sup>133</sup>

Apabila yang disita berupa barang tidak bergerak berupa tanah yang sudah didaftarkan di Kantor Pendaftaran tanah maka berita acara penyitaan itu diberitahukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran tanah yang bersangkutan. Akan tetapi, jika tanah yang disita itu belum didaftarkan maka berita acara penyitaan diumumkan oleh Panitera atau Penggantinya, disamping itu Panitera atau Penggantinya meminta kepada Ketua RT/RW untuk mengumumkannya seluas-luasnya di tempat itu dengan cara yang lazim digunakan di daerah tersebut. Jika setelah disita ternyata Debitur tetap lalai maka tanah tersebut akan dilelang, pelelangan atas barang tidak bergerak berupa tanah milik Debitur dapat dilakukan sendiri oleh Ketua Pengadilan Negeri dengan menunjuk Panitera atau Juru Sita maupun dengan perantaraan bantuan Kantor Lelang yang ada di daerah yang bersangkutan. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan jurusita Pengadilan Negeri Klas 1A Padang, bahwa pelaksanaan eksekusi grosse akta Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri Klas 1A Padang adalah sebagai berikut:<sup>134</sup>

- a. Permohonan eksekusi oleh kreditur pada Pengadilan Negeri Klas 1A Padang.

Kreditur harus mengajukan permohonan penetapan eksekusi pada pengadilan, setelah dilakukannya permohonan penetapan tersebut lalu ketua pengadilan melakukan pemeriksaan dan meneliti berkas permohonan penetapan tersebut, apakah persyaratannya sudah lengkap dan apakah akta Hak Tanggungan

---

<sup>133</sup>Wawancara, Bpk H. Hendri, Jurusita Pengadilan Negeri Klas 1A Padang, pada tanggal 2 juli 2013.

<sup>134</sup>*Ibid.*

sudah sesuai dengan ketentuan sebagai suatu akta autentik terutama berkaitan dengan kekuatan hukum tetap akta tersebut yang harus mempunyai irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.”Setelah ketua pengadilan melakukan pemeriksaan terhadap berkas permohonan penetapan, maka ketua pengadilan melakukan pemanggilan resmi dengan surat panggilan kepada kreditur dan debitur guna untuk dilakukan upaya damai.

b. Teguran (*anmaning*) oleh Pengadilan Negeri Kelas 1A Padang

Setelah dilakukan pemanggilan terhadap kreditur dan debitur, maka pengadilan mengeluarkan teguran (*aanmaning*) atau teguran kepada debitur supaya melaksanakan tanggung wajabnya sesuai dengan isi grosse akta Hak Tanggungan dengan secara sukarela. Apabila putusan telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan pihak tergugat atau debitur tidak mau menaati pelunasan pembayaran jumlah uang yang dihukumkan kepadanya secara sukarela, terbuka hak penggugat (pihak yang menang) untuk mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan yang bersangkutan.

c. Sita eksekusi

Jika ternyata debitur tetap tidak melaksanakan atau tidak mengindahkan teguran tersebut, maka ketua pengadilan mengeluarkan penetapan sita eksekusi. Sita eksekusi dilakukan oleh juru sita pengadilan dengan dasar permohonan yang di mohonkan oleh kreditur sebagai pemohon dan beserta berkas-berkas yang terkait dengan permohonan itu.

Setelah sita eksekusi dilaksanakan dengan baik juru sita, maka juru sita wajib mengeluarkan berita acara sita eksekusi tersebut. Setelah itu kepada debitur

diberi tenggang waktu selama empat belas hari untuk menyerahkan objek jaminan secara baik atau melunasi utangnya pada kreditur. Setelah empat belas hari pihak debitur tidak melaksanakannya maka pengadilan mengajukan permohonan lelang pada kantor lelang Negara, dengan syarat-syarat yang telah ditentukan dan sesuai dengan peraturan lelang yang berlaku.

d. Pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan

Setelah menempuh tahap-tahap tersebut diatas, selanjutnya kantor lelang Negara mengeluarkan hari pelaksanaan lelang. Dalam pelelangan yang menjadi pemenang lelang adalah penawar tertinggi. Setelah pelelangan dilaksanakan maka terhadap pemenang lelang harus melunasi harga objek lelang yang telah disepakati dalam jangka waktu selambat-lambatnya tiga hari. Setelah itu uang pembayaran oleh pemenang lelang terhadap objek jaminan yang dilelang tersebut diserahkan pada panitera pengadilan, dan selanjutnya panitera pengadilan yang menyerahkan uang hasil pelelangan terhadap objek jaminan Hak Tanggungan tersebut pada kreditur pemohon penetapan eksekusi.

Setelah dilakukan pelelangan dan pemenang lelang telah melakukan pembayaran kepada kantor lelang Negara dan uang tersebut telah diberikan kepada kreditur maka objek jaminan Hak Tanggungan yang berupa sertifikat hak atas tanah wajib diserahkan secara bersama-sama oleh kantor lelang negara dan pengadilan kepada pemenang lelang tersebut. Apabila objek Hak Tanggungan tersebut dikuasai oleh pihak lain atau pihak ketiga, maka berdasarkan sisalah

lelang dan akta Hak Tanggungan, pengadilan akan melakukan eksekusi secara paksa terhadap objek Hak Tanggungan tersebut.<sup>135</sup>

Dalam pelaksanaan parate eksekusi grosse akta Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri Klas 1A Padang terkadang menemui kendala, dimana kendala-kendala yang ditemui dilapangan yang sering terjadi adalah masalah keamanan. Dalam pelaksaannya suatu eksekusi tidaklah terlepas dari upaya paksa yang dapat menimbulkan konflik dilapangan dengan pihak yang teresekusi. Adanya sikap penolakan yang dilakukan oleh pihak teresekusi membuat pelaksanaan eksekusi menjadi lama bahkan dapat menyebabkan pelaksanaan eksekusi diundur, dengan terjadinya hal seperti ini menimbulkan masalah baru tentang biaya, dimana perlunya penambahan biaya yang harus dikeluarkan oleh pemohon penetapan eksekusi karena terjadinya penundaan eksekusi.

**TABEL DATA PERKARA EKSEKUSI HAKTANGGUNGAN  
PENGADILAN NEGERI KLAS 1A PADANG TAHUN 2011 S/D  
2013**

TAHUN	JUMLAH PERKARA	MEDIASI	TAHAP SITA EKSEKUSI	LELANG EKSEKUSI
2010	2		1	1
2011	2	1	-	1
2012	2	-	2	-
2013	1	-	1	-
<b>Jumlah</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>2</b>

*Sumber data : Buku Registrasi perkara perdata Pengadilan Negeri Kelas 1A Padang*

<sup>135</sup> *Ibid.*

Berdasarkan tabel diatas, jumlah perkara eksekusi obyek Hak Tanggungan yang diajukan kepada Pengadilan Negeri Klas 1A Padang selama kurun waktu 3 tahun dari tahun 2010 sampai dengan 2013 ada 7 perkara. Dari 7 perkara itu 1 sudah diselesaikan dengan cara mediasi, sedangkan yang selesai dengan cara lelang eksekusi 2 perkara dan baru dalam tahap sita eksekusi 4 perkara. Walaupun dalam kurun waktu 4 tahun tersebut hanya ada 2 perkara yang selesai dengan lelang eksekusi, namun proses eksekusi tersebut tidak mudah. Berdasarkan data permohonan eksekusi obyek Hak Tanggungan yang ditujukan kepada Pengadilan Negeri Klas 1A Padang, ada permohonan yang dapat dilaksanakan eksekusinya tetapi ada juga yang tidak dapat dilaksanakan eksekusinya. Hal ini menunjukkan bahwa masalah eksekusi obyek Hak Tanggungan atas tanah dan benda-benda berkaitan dengan tanah dalam prakteknya adalah tidak semudah yang diperkirakan atau dengan kata lain masalah eksekusi obyek Hak Tanggungan masih banyak kendala di dalam praktek.

Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa dari sekian banyak permohonan eksekusi Hak Tanggungan yang masuk ke Pengadilan Negeri Klas 1A Padang, kebanyakan atau sebagian besar dapat terselesaikan tanpa harus melalui penjualan lelang. Meskipun demikian ada juga yang harus dilelang dalam rangka pelunasan utang debitur yang tidak tercapainya mediasi.

Pada tahun 2010 tersebut terdapat satu kasus yang pelaksanaan eksekusinya sampai pada pelelangan umum, PT. Bumi Sarimas Indonesia sebagai kreditur yang meminta permohonan penetapan untuk dilakukannya eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan kepada Pengadilan Negeri Klas 1A Padang dengan nomor penetapan 15/eks.oktober/2010/PN.pdg. Sebelum

dilakukannya sita eksekusi maka pengadilan melakukan teguran (*aanmaning*) terlebih dahulu nomor: 15/eks. Oktober/ 2010/ PN.Pdg. tapi ternyata pihak termohon tidak melaksanakan teguran maka pengadilan melakukan sita eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan tersebut. Setelah dilakukannya sita eksekusi selanjutnya pihak PT. Bumi Sarimas Indonesia melalui Ketua Pengadilan Negeri Klas 1A Padang mengajukan permintaan pelelangan terhadap objek Hak Tanggungan tersebut kepada KPKNL untuk melakukan eksekusi.

Pada tahun 2011 tersebut terdapat satu kasus yang pelaksanaan eksekusinya sampai pada pelangan umum, Bank BNI sebagai kreditur yang meminta permohonan penetapan untuk dilakukannya eksekusi terhadap sebidang tanah kepada Pengadilan Negeri Klas 1A Padang dengan nomor penetapan 16/eks.oktober/2011/ PN. Sebelum dilakukannya sita eksekusi maka pengadilan melakukan teguran (*aanmaning*) terlebih dahulu nomor: 16/eks. Oktober/ 2011/ PN.Pdg. tapi ternyata pihak termohon tidak melaksanakan teguran maka pengadilan melakukan sita eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan tersebut. Setelah dilakukannya sita eksekusi selanjutnya pihak Bank BNI melalui Ketua Pengadilan Negeri Klas 1A Padang mengajukan permintaan pelelangan terhadap objek Hak Tanggungan tersebut kepada KPKNL untuk melakukan eksekusi, pada tanggal 09 september 2011 terlaksanalah lelang terhadap objek Hak Tanggungan tersebut dengan nilai rincian sebagai berikut:

Nilai pokok lelang	92.294.000
Bea lelang	922.940
PPH	<u>4.614.700</u>
Jumlah yang diterima Bank BNI	86.756.360

Dari rincian nilai uang diatas dapat dicermati bahwa setelah dilakukan eksekusi dan diakhiri dengan pelelangan maka akan didapatkan hasil lelang berupa nilai rupiah dengan jumlah yang bersih setelah dikurangi dengan biaya lelang dan pajak penghasilan (PPH). Dari hasil penjualan, kreditor berhak untuk mengambil pelunasan terlebihdahulu dengan mengesampingkan kreditor lain. Apabila masih terdapat sisa, maka kelebihan atau sisa tersebut menjadi hak pemberi Hak Tanggungan oleh karena itu harus diserahkan kepadanya melalui Panitera Pengadilan Negeri Klas 1A Padang.

Eksekusi melalui pelelangan umum tersebut untuk mengambil hasil penjualan secara lelang untuk membayar hutang debitur. Sehingga, dengan jaminan tanah yang dibebani oleh hak tanggungan tersebut secara yuridis dibawah penguasaan kreditor sebagai akibat adanya perjanjian utang piutang .

Jika dalam pelaksanaan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan menggunakan pihak keamanan yang berasal dari pihak keamanan, maka nilai lelang dikurangi juga untuk keamanan. Dalam hal nilai lelang melebihi nilai utang, maka sisanya akan dikembalikan pada pihak termohon atau teresekusi. Penyerahan uang terhadap kreditor dan penyerahan sisa uang lelang dalam pelunasan utang dilakukan oleh panitera Pengadilan Negeri Kelas 1A Padang.<sup>136</sup>

## 2. Kendala-kendala Dalam Pelaksanaan Parate Eksekusi Terhadap Grosse Akta Hak Tanggungan.

### a. Kendala secara yuridis

Dalam Pelaksanaan Parate Eksekusi Terhadap Grosse Akta Hak Tanggungan mempunyai kendala yuridis. Adanya penjelasan Pasal 20 ayat 1 UUHT yang dapat disimpulkan bahwa Kreditor berhak mengambil

<sup>136</sup>Wawancara, Bpk Basrul Efendi, Jurusita Pengadilan Negeri Klas 1A Padang, pada tanggal 29 juli 2013

pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan. Dariketentuan tersebut berarti utang yang harus dibayar dari uang hasil penjualan lelang obyek Hak Tanggungan milik Debitur setinggi-tingginya maksimal adalah sebesar nilai tanggungan yang disebut dalam Sertifikat Hak Tanggungan itu.

Sedangkan biasanya Kreditur menetapkan jumlah lebih besar dari apa yang tertuang dalam Sertifikat Hak Tanggungan, hal ini dikarenakan padapembebanan Hak Tanggungan ada syarat-syarat, bahwa Debitur sepanjangmengenai besarnya jumlah yang tergantung, harus menerima pembukuandari pemberi kredit bagi penetapan jumlah yang tergantung itu termasukbunga dan denda, sehingga jumlahnya bisa melebihi yang tersebut dalam Sertifikat Hak Tanggungan.

Kendala lain yang berhubungan dengan janji yang terdapat dalam Pasal 11 ayat (2) yaitu janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan. Janji seperti ini oleh Kreditur selalu dimasukkan dalam Sertifikat Hak Tanggungan akan tetapi kebanyakan Debitur tidak akan secara sukarela mengosongkan obyek Hak Tanggungan itu baik pada saat obyek Hak Tanggungan tersebut akan dieksekusi, sebelum pelelangan maupun setelah pelelangan dilaksanakan.

Kendala lain yang sering terjadi yaitu adanya perlawanan oleh pemberi Hak Tanggungan itu sendiri terhadap sita eksekusi atas permohonan

pemegang Hak Tanggungan pertama. Tentang masalah ini tidak diatur dalam UUHT tetapi ada dalam Materi Hukum Acara Perdata.

b. Kendala non yuridis.

Dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan sering timbul kendala diluar perkiraan yaitu pihak-pihak Tereksekusi dengan sengaja mengerahkan masanya untuk menghambat jalannya eksekusi, dengan cara-cara mengerahkan masa untuk memblokade dan memblokir jalan dan letak obyek eksekusi agar pelaksana eksekusi tidak bisa masuk kelokasi, serta menghalangi aparat keamanan dengan membakar ban-ban mobil bekas dan ada pula yang sengaja mabuk-mabukkan sehingga membuat keadaan menjadi gaduh dan kacau dengan berteriak-teriak dan mengumpat Pelaksana Eksekusi dan aparat keamanan, sehingga keadaan menjadi tidak kondusif karena jumlah masa yang lebih banyak dari pada aparat keamanan yang bertugas untuk mengamankan jalannya eksekusi. Keadaan demikian ini membuat repot Pelaksana Eksekusi dan aparat keamanan, sehingga jelas eksekusi tidak bisa dilaksanakan bahkan harus ditunda, karena bila eksekusi dipaksakan atau tetap dilaksanakan bisa-bisa Pelaksana Eksekusi menjadi bulan-bulanan masa pendukung pihak Tereksekusi. Penundaan pelaksanaan eksekusi dimaksudkan untuk menghindari hal-hal yang tidak dikehendaki.<sup>137</sup>

Selain kendala seperti tersebut diatas, masih ada lagi kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan yaitu objek Hak Tanggungan yang berupa harta pusaka tinggi. Seringkali terjadi perlawanan dari pihak tereseekusi bila yang dieksekusi itu adalah sebidang tanah yang merupakan harta pusaka tinggi, sebab kepemilikan harta pusaka

<sup>137</sup>Wawancara, Bpk H. Hendri, Jurusita Pengadilan Negeri Klas 1A Padang, pada tanggal 2 juli 2013

tinggi merupakan kepemilikan komunal baik pada saat dilakukan eksekusi maupun sebelum tanah itu berperkara.<sup>138</sup>

Masyarakat kadang kurang paham tentang hak dan kewajiban dalam pelaksanaan eksekusi, masyarakat yang kurang mengerti tentang hukum dan eksekusi ini mudah dipengaruhi dan diprovokasi oleh pihak Termohon Eksekusi seolah-olah tereksekusi sebagai korban kejahatan. Sehingga dalam pelaksanaan eksekusi memerlukan pihak keamanan.

3. Upaya-upaya yang dilakukan terhadap Kendala-kendala Dalam Pelaksanaan Parate Eksekusi Terhadap Grosse Akta Hak Tanggungan

a. Mengatasi kendala secara yuridis

Dalam memecahkan masalah kendala yang berhubungan dengan janji pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan. Karena hal tersebut sudah disebut janji, maka Kreditur dan Debitur timbulah kewajiban yang harus dilaksanakan apabila Debitur wanprestasi, diantaranya adanya Hak Kreditur untuk memperoleh pelunasan piutangnya dari menjual obyek Hak Tanggungan baik yang berupa tanah atau tanah dan bangunan tersebut dan bagi Debitur wajib mengosongkan tanah dan bangunan tersebut sebelum obyek Hak Tanggungan dieksekusi melalui penjualan lelang.

Apabila debitur tidak mau secara sukarela mengosongkan obyek Hak Tanggungan tersebut, maka Ketua Pengadilan Negeri Kelas 1A Padang akan tetap melaksanakan eksekusi dan mengajukan permohonan penjualan lelang obyek Hak Tanggungan kepada KPKNL. Atas permohonan dari

<sup>138</sup>Wawancara, Bpk Basrul Efendi, Jurusita Pengadilan Negeri Klas 1A Padang, pada tanggal 29 juli 2013

Ketua Pengadilan Negeri Kelas 1A Padang tersebut yang telah dilengkapi dengan syarat-syarat yang diperlukan maka pelelangan dilaksanakan.

Adanya perlawanan oleh pemberi Hak Tanggungan itu sendiri, masalah perlawanan terhadap eksekusi oleh pemegang Hak Tanggungan ini biasanya dilakukan oleh pemegang Hak Tanggungan yang lainnya yaitu pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga dan seterusnya atas tanah yang dijamin dengan Hak Tanggungan yang telah disita untuk dan atas kepentingan kreditur pertama atau kreditur lainnya, dan untuk itu kemudian pemegang Hak Tanggungan pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga dan seterusnya mengajukan perlawanan terhadap sita eksekusi tersebut.

Menghadapi perlawanan pihak ketiga tersebut diatas Ketua Pengadilan Negeri dapat menolak karena perlawanan terhadap sita eksekusi sebenarnya hanya dapat dilakukan oleh pihak ketiga atas dasar dalil tentang kepemilikan objek Hak Tanggungan, sedangkan Pemegang Hak Tanggungan bukanlah pemilik objek Hak Tanggungan tersebut, sehingga ia hanya mempunyai hak untuk memohon pelunasan piutangnya yang juga dijamin atas tanah yang disita eksekusi tersebut, dan caranya juga mengajukan Hak Tanggungan tersebut.

- b. Mengatasi kendala yang non-yuridis
  - 1) Perlunya sosialisasi terhadap masyarakat sekitar lokasi objek Hak Tanggungan yang akan dilakukan eksekusi, agar masyarakat sekitar paham dan sadar akan kewajiban hukum yang harus dilakukan oleh pelaksana eksekusi, dan masyarakat sekitar lokasi itu tidak terpancing oleh provokasi-provokasi pihak yang tereksekusi.

2) Perlunya peningkatan keamanan oleh aparat keamanan, sebelum mengerahkan pihak keamanan ke lokasi objek Hak Tanggungan yang akan dieksekusi seharusnya pihak keamanan melakukan survei terlebih dahulu untuk meninjau keamanan lokasi, dengan begitu pihak keamanan dapat menilai kondisi agar supaya mengerahkan aparat keamanan sesuai dengan kebutuhan, dengan begitu maka eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan akan dapat berjalan dengan lancar.<sup>139</sup>

Masalah keamanan merupakan hal yang tidak terpisahkan dari suatu pelaksanaan eksekusi, karena eksekusi termasuk pelaksanaan upaya paksa terhadap suatu putusan maupun ketetapan yang telah mempunyai kekuatan hukum pasti. Oleh Karena pentingnya keamanan saat dilaksanakannya eksekusi maka, pihak keamanan harus selalu siap dan siaga menghadapi hal-hal yang bersifat kekerasan.

<sup>139</sup>Wawancara, Bpk H. Hendri, Jurusita Pengadilan Negeri Klas 1A Padang, pada tanggal 2 juli 2013

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

1. Bentuk perlindungan hukum yang diperoleh oleh kreditur terhadap grosse akta Hak Tanggungan melalui parate eksekusi dapat dicermati dari dua sifat penegakan hukum yaitu dari sifat preventif dan dari sifat represif. Bentuk perlindungan hukum bagi kreditur pemegang grosse akta Hak Tanggungan yang menempuh proses parate eksekusi mendapatkan bentuk perlindungan hukum dari dasar pengajuan permohonan melalui pengadilan negeri dengan berlakunya Pasal 224 HIR sebagai pedoman eksekusi terhadap hak tanggungan, Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menjamin kepastian hukum terhadap grosse akta Hak Tanggungan yang dibuat secara sah. Dari sifat penegakan hukum secara preventif bentuk perlindungan hukum bagi kreditur berupa penerapan Pasal 224 HIR dapat dilakukan sita eksekusi terhadap objek jaminan Hak Tanggungan, selain itu terdapat proses mediasi di pengadilan. Adanya proses mediasi membantu penyelesaian masalah dengan prinsip *win-win solution*.
2. Pelaksanaan Parate Eksekusi Terhadap Grosse Akta Hak Tanggungan tidaklah semudah menerapkan teori yang ada, tetap ditemui hambatan-hambatan dalam pelaksanaannya. Ada hambatan secara yuridis dan ada pula yang non-yuridis, yang merupakan hambatan yuridis adalah tidak tegasnya ketentuan yang mengatur tentang bagaimana pelaksanaan tentang eksekusi objek Hak Tanggungan, sehingga sehingga proses eksekusi dapat menempuh

waktu yang relatif lama, adanya upaya hukum dari pihak termohon eksekusi untuk melakukan perlawanan hukum terhadap sita eksekusi (*partij verzet*) dapat menyebabkan proses parate eksekusi yang diharapkan cepat dan sederhana menjadi berlarut-larut dalam pelaksanaannya. Sedangkan hambatan non-yuridis adalah masalah keamanan pada saat dilakukannya eksekusi, sehingga eksekusi tidak dapat dilaksanakan dengan baik dan lancar. Untuk mengatasi masalah perlawanan hukum oleh debitur yang menyebabkan masalah menjadi berlarut-larut yaitu dengan penerbitan peraturan perundang-undangan yang jelas tentang parate eksekusi, sehingga hak kreditur atas piutangnya tidak berlarut-larut. Upaya mengatasi kendala non-yuridis yaitu dengan melakukan koordinasi antara pihak-pihak terkait dan menambah aparat keamanan serta melakukan sosialisasi dan penyuluhan hukum pada masyarakat.

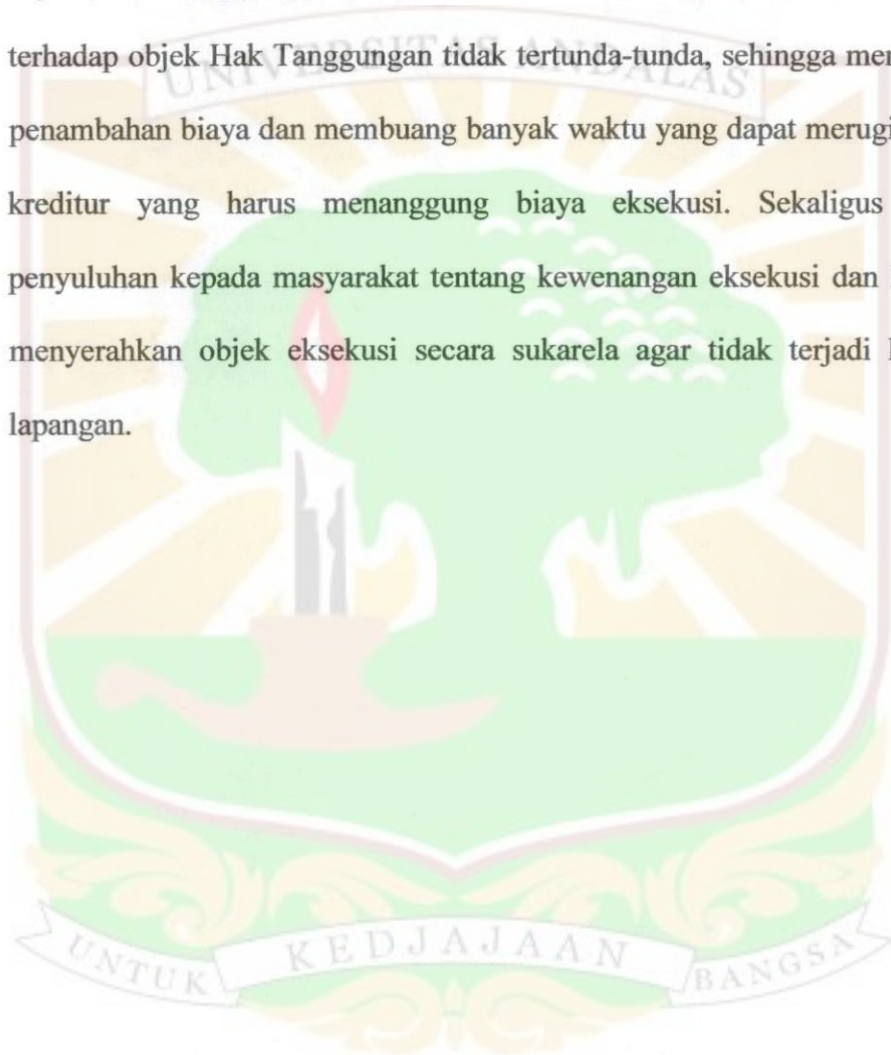
## **B. Saran**

Setelah penulis melakukan penelitian dilapangan tentang Parate Eksekusi Terhadap Grosse Akta Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri Klas 1A Padang, maka penulis memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Perlunya aturan khusus dan tersendiri yang mengatur tentang Pelaksanaan Parate Eksekusi Terhadap Grosse Akta Hak Tanggungan, untuk mengatasi kerancuan eksekusi Hak Tanggungan antara kewajiban penetapan dengan pelelangan langsung. Hal ini harus segera ditindak lanjuti agar lebih menjamin kepastian hukum dan tidak menimbulkan masalah hukum dimasa yang akan datang. Selain menimbulkan kerancuan hukum panjangnya proses hukum yaitu prosedur penanganan permohonan Eksekusi pengadilan kurang ideal dan harus menempuh waktu yang cukup lama, padahal perhitungan terus berjalan dan

tidak dapat ditangguhkan sehingga pada umumnya proses penanganan Eksekusi tidak dapat ditempuh dalam waktu yang cepat, yang semestinya cepat dan mudah sehingga tidak merugikan pihak kreditur yaitu dengan pelelangan langsung.

2. Perlunya meningkatkan keamanan pada saat dilakukannya eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan yang akan dieksekusi, agar pelaksanaan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan tidak tertunda-tunda, sehingga menimbulkan penambahan biaya dan membuang banyak waktu yang dapat merugikan pihak kreditur yang harus menanggung biaya eksekusi. Sekaligus perlunya penyuluhan kepada masyarakat tentang kewenangan eksekusi dan kewajiban menyerahkan objek eksekusi secara sukarela agar tidak terjadi konflik di lapangan.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000.
- Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Ahmad Fikri Assegaf dan Elijanah Tanzah, *Penjelasan Hukum Tentang Grosse Akte*, Jakarta: Nasional Legal Reform Program, 2011.
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2007.
- Alfitra, *Hukum Pembuktian Dalam Beracara Pidana, Perdata dan Korupsi di Indonesia*, Jakarta: Raih Asa Sukses, 2012.
- Amiruddin dan H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT.Grafindo Persada, 2012.
- AS Suhaiti Arief, *Hukum Acara Perdata*, Padang: Bung Hatta University Press Padang, 2008.
- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Perss, 2009.
- Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2003.
- Darji Darmodiharjo dan Shidarta, *Pokok-pokok Filsafat Hukum Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum di Indonesia*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2008.
- Djazuli Bachar, *Eksekusi putusan perkara Perdata*, Jakarta: akademi Presindo, 1987.
- H. Salim, HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2004.
- H.R. Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta Buku Wajib Kenotariatan*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2012.
- Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2003.
- \_\_\_\_\_, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, Jakarta: Prenada Media Group, 2008
- K. Wantjik Saleh, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990.
- Mardalis, *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal*, Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2006.
- Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: Alumni, 1994.

- Moh. Taufik Makarao, *Pokok-pokok Hukum Acara Perdata*, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2004.
- Muhammad Hasbi, *Perancangan Kontrak (Dalam Teori dan Implementasi)*, Padang: Surya Indah, 2012.
- M. Yahya Hararap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika, Cet. Kesebelas 2011.
- \_\_\_\_\_, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta: PT. Gramedia, 1989.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Rianto Adi, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, Jakarta: Granit, 2005.
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990.
- R. Subekti, *Hukum Acara Perdata*, Bandung: Bina Cipta, 1997.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2004 cetakan kedua puluh.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Pembuktian*, Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2008.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 1983.
- Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Soerjono Soekanto, *Beberapa Permasalahan Hukum Dalam Kerangka Pembangunan Indonesia*, Jakarta: UI Pres, 1974.
- \_\_\_\_\_, *Ringkasan metodologi Penelitian Empiris*, Jakarta: Ind-Hil-Co, 1990.
- Sopnar Maru Hutagalung, *Praktek Peradilan Perdata dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Sudikno Mertokusumo, *hukum acara perdata indonesia*, yogyakarta: Liberty, 2006.
- \_\_\_\_\_, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Yogyakarta: Liberty, cet. Pertama, edisi kedua, 1988.
- Suharsini Arikunto, *Prosedur Penelitian*, Cet. 8, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1992.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Tan Thong Kie, *Studi Notariat Serba-serbi Praktek Notaris*, Jakarta: PT. Ichtisar Baru Van Hoeve, 2007.

Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.

Victor M. Situmerang dan Cormentyna Sitanggang, *Grosse Akta Dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Jakarta: Rineka Cipta, 1993.

W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta: PN Balai Pustaka, 1984.

Wildan Suyuthi, *Sita dan Eksekusi Pretek Kejurusitaan Pengadilan*, Jakarta: PT. Tatanusa, 2004.

Yan Pramadya Puspa, *Kamus Hukum Edisi Lengkap Bahasa Belanda, Indonesia, Inggris*, Semarang: Aneka Ilmu, 1977.

## **B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Herzien Indonesis Reglement/ HIR.

Rechtglement Buitengewesten/ Rbg.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

## **C. INTERNET**

[Hukum.unsrat.ac.id/uu/hir.pdf](http://Hukum.unsrat.ac.id/uu/hir.pdf) (28 april 2013).

<http://0wi3.wordpress.com/2010/04/20/hukum-perjanjian/> (3 Juli 2013).