



Kekuatan Hukum Titel Eksekutorial Dalam Akta Notaris Tentang Pengakuan Hutang Dalam Praktek Perbankan

Linda Vera Uli Situmorang¹, Roswita Sitompul^{2*}, OK Isnainul³

^{1,2,3} Universitas Prima Indonesia, Medan, Indonesia

*Corresponding Author: roswitasitompul@unprimdn.ac.id

Info Artikel

Direvisi, 19/08/2025

Diterima, 03/10/2025

Dipublikasi, 07/11/2025

Kata Kunci:

Perbankan; Titel

Eksekutorial;

Pengakuan Hutang

Abstrak

Titel eksekutorial atau irah-irah memberikan kewenangan untuk melakukan eksekusi tanpa harus melalui putusan pengadilan, akan tetapi eksekusinya dilakukan dengan meminta bantuan pengadilan atau yang disebut dengan fiat execution. Dengan adanya judul eksekutorial yang menyelaraskan akta pengakuan utang dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewidje), maka kewenangan notaris dalam mencantumkan judul eksekutorial dalam akta pengakuan utang diatur dalam Pasal 57 UUKN, yang berwenang menerbitkan grosse akta tersebut adalah notaris. Pelaksanaan Titel Eksekutorial dalam Praktik Perbankan dilakukan terhadap Debitur yang wanprestasi dan tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar utang sesuai jangka waktu yang disepakati dalam perjanjian kredit dan menjadi piutang macet, maka bank sebagai kreditor berhak untuk menagih piutangnya dengan melakukan fiat execution atas objek agunan yang telah dibebani hak tanggungan.

Abstract

The executorial title or irah-irah gives the authority to carry out executions without having to go through a court decision, but the execution is carried out by asking for court assistance or what is called fiat execution. With the existence of an executorial title which aligns the debt acknowledgment deed with a court decision that has legal force permanent (inkracht van gewidje), the authority of the notary in including the executive title in the debt acknowledgment deed is regulated in Article 57 UUKN, the person with the authority to issue the grosse deed is the notary. The implementation of Executorial Title in Banking Practice is carried out on Debtors who are in default and cannot fulfill their obligations to pay debts according to the time period agreed in the credit agreement and become bad debts, then the bank as creditor has the right to recover its receivables by carrying out fiat execution on collateral objects that have been encumbered with mortgage rights.

Keywords:

Banking; Executorial

Titl; Recognition of

Debt

PENDAHULUAN

Akta notaris merupakan instrumen legal yang dikeluarkan oleh seorang notaris yang berwenang. Dokumen ini memiliki kedudukan yang kuat dalam hukum karena mengandung bukti tertulis tentang suatu perjanjian atau transaksi, termasuk perjanjian utang-piutang dalam praktik perbankan. Ketika akta notaris dibuat, pihak yang terlibat dianggap telah menyetujui dan mengakui isi dokumen tersebut¹.

Penggunaan akta notaris dalam praktik perbankan karena akta notaris memiliki kedudukan sebagai akta otentik. Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merumuskan bahwa suatu akta autentik adalah suatu akta dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang di

¹ Zulhamdi Barsak, Peran Notaris Dalam Perjanjian Utang-Piutang, Pradnya Paramitha, Jakarta, 2011, hal.45

tempat akta itu dibuat. Salah satu bentuk penggunaan akta notaris dalam praktik perbankan adalah penggunaan akta notaris dalam bentuk akta pengakuan utang.

Pengakuan utang dalam akta notaris sering kali digunakan oleh perbankan sebagai alat untuk menegaskan bahwa pihak tertentu telah berutang kepada bank. Dengan demikian, akta notaris menjadi dasar yang kuat bagi bank untuk menagih hutang atau melakukan eksekusi apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian. Akta pengakuan utang adalah dokumen yang berisi konfirmasi yang mengakui bahwa debitur berkewajiban untuk membayar kreditur sejumlah yang tercantum dalam kontrak utang dan dalam jangka waktu yang disepakati. Dalam hal dibuat akta pengakuan utang notariil, akta notariil tersebut harus diikuti dengan Grosse akta

Grosse akta adalah salinan notaris bukti pengakuan utang yang notaris berikan kepada kreditur. Salah satu kekhasan grosse akta adalah pada kepala akta terkandung irah-irah; “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang bermakna grosse akta pengakuan utang memiliki kekuatan eksekutorial, Jika debitur wanprestasi, kreditur dapat mengajukan eksekusi langsung kepada ketua pengadilan negeri tanpa mengajukan gugatan terlebih dahulu. Akta pengakuan utang notariil merupakan dokumen yang berkekuatan pembuktian sempurna atau dalam hukum pembuktian disebut sebagai *probatio plena*.

Akta Pengakuan Hutang dalam transaksi kredit ini merupakan dokumen penting yang berguna sebagai bukti pernah atau telah terjadi suatu hubungan hukum antara kreditur dengan debitur, hubungan hukum ini merupakan aspek hak dan kewajiban Akta Pengakuan Hutang dalam transaksi kredit ini merupakan dokumen penting yang berguna sebagai bukti pernah atau telah terjadi suatu hubungan hukum antara kreditur dengan debitur, hubungan hukum ini merupakan aspek hak dan kewajiban

Pasal 55 ayat (2) undang-undang tentang Jabatan Notaris menyatakan bahwa grosse akta pengakuan hutang yang dibuat dihadapan Notaris adalah salinan akta yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang dapat dipergunakan oleh kreditur sebagai dasar hak untuk menagih piutangnya manakala pihak debitur lalai membayar hutangnya dengan kekuatan eksekutorial yang melekat pada grosse akta pengakuan hutang tersebut dapat memberikan kemudahan bagi bank untuk menghindari kesulitan-kesulitan dalam mengeksekusi barang yang dijaminkan

Namun praktiknya, saat debitur melakukan wanprestasi, pihak kreditur tidak langsung melaksanakan eksekusi jaminan akta pengakuan hutang yang telah dibuat dalam bentuk grosse. Pihak kreditur malah membuat Surat Pernyataan kerelaan pelepasan hak atas agunan yang dijaminkan tersebut dan ditandatangani oleh debitur. Padahal dengan adanya akta pengakuan hutang yang dibuat dihadapan Notaris inilah yang dapat diterbitkan salinannya oleh Notaris dan dinamakan dengan Grosse Akta Pengakuan Hutang. Grosse akta sendiri adalah merupakan suatu akta notaris yang memiliki sifat dan karakter khusus dengan dapat melakukan eksekusi jaminan seketika saat debitur wanprestasi.

METODE PENELITIAN

Kajian penelitian ini ialah Penelitian yuridis Empiris yaitu penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat dan dalam hal ini dipergunakan untuk menggali pemahaman mendalam tentang kekuatan hukum eksekutorial dalam akta notaris tentang pengakuan utang². Data akan dikumpulkan melalui wawancara mendalam dengan praktisi perbankan, notaris, dan pihak terkait lainnya, serta melalui analisis dokumen dan akta

² I Putu Indra Prastika dan I Made Pasek Diartha, “Tinjauan Tentang Kekuatan Hukum Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan Apabila Ada Perlawanan Dari Debitur Wanprestasi”, Jurnal Kertha Semaya Vol. 01 No. 02, Februari 2013, hal.4.

notaris yang relevan. Penelitian kualitatif akan membantu dalam memahami konteks dan pandangan orang-orang yang terlibat dalam praktik perbankan. Kajian penelitian ini memakai analisa Kualitatif. Pendekatan ini mencakup proses identifikasi, pemahaman, dan interpretasi data kualitatif yang diperoleh dari wawancara, observasi, atau dokumen³. Analisis kualitatif akan membantu menggali makna dari data dan mengidentifikasi aspek-aspek yang relevan dengan penerapan irah-irah demi keadilan berdasarkan ketuhanan dalam praktik perbankan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil

Sektor perbankan telah menunjukkan peranannya yang semakin penting dalam menunjang pembangunan ekonomi nasional, baik melalui fungsinya sebagai penghimpun dana maupun sebagai lembaga yang dapat menyalurkan kembali dana yang berhasil dihimpun tersebut kepada berbagai pihak untuk kegiatan yang produktif. Peranan lembaga perbankan yang penting ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang kemudian diperbaharui dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998. Bank juga mempunyai fungsi yang di arahkan sebagai agen pembangunan (*agent of development*), yaitu sebagai lembaga yang bertujuan guna mendukung pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional, ke arah peningkatan taraf hidup rakyat banyak. Fungsi tersebut sebagai penjabaran dari Pasal 4 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yaitu: “Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak”⁴.

Dana masyarakat yang terkumpul dalam jumlah besar merupakan sumber utama bagi bank dalam menyalurkan kembali dana tersebut dalam bentuk kredit kepada masyarakat yang memerlukan. Jadi bank adalah lembaga yang menjalankan fungsi intermediasi, yaitu lembaga yang menjembatani antara masyarakat kelebihan dana (*surplus spending unit*) dengan masyarakat yang membutuhkan (*defisit spending unit*). Sesuai dengan fungsi perbankan sebagai penyalur dana dalam bentuk pinjaman kepada masyarakat, di dalam kenyataannya penyaluran pinjaman tersebut mengandung resiko yang cukup besar, karenanya apabila hasil dari analisa bank menyetujui suatu permohonan fasilitas pinjaman dalam bentuk kredit, maka atas kredit yang diberikan oleh bank dituangkan dalam suatu perjanjian tertulis antara bank dan pemohon (*calon debitur*) yang dinamakan dengan perjanjian kredit.⁵

Segala bentuk pemberian kredit dari bank kepada debitur, pada hakikatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) atau *Burgerlijk Wetboek*, Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 BW. Dengan adanya penyaluran dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit yang disertai dengan resiko dalam hal pengembalian kredit oleh debitur, itu menunjukkan betapa pentingnya fungsi perjanjian kredit untuk menunjang pembangunan dan karena itu mendorong kita untuk menilai apakah perjanjian kredit itu dari segi hukumnya memenuhi unsur-unsur yang diperlukan sehingga mampu menjamin agar kredit itu dapat dikembalikan kepada Bank setelah jangka waktu yang diperjanjikan⁶.

Pada umumnya jaminan atau agunan dalam lembaga perbankan dapat dibedakan menjadi jaminan kebendaan (*zakelijk zekerheid*) dan jaminan perorangan (*persoonlijk zekerheid*). Pada perbankan posisi Jaminan kebendaan adalah jaminan yang mempunyai

³ Hamidi, Metode Penelitian Kualitatif, Malang; Universitas Muhammadiyah Malang Press, 2015.

⁴ Muhammad Djumhna, *Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta, rajawali Press, 2020, hlm 14

⁵ *Ibid*

⁶ Jaya Hartono dan Yogi Rahardian, *Praktek Pemberian Kredit dengan Jaminan Kebendaan oleh Perbankan*, Jurnal Hukum Bisnis dan Sosiologi Hukum, Vol 2 No 1 Tahun 2021, hlm39

posisi strategis, hal ini didasarkan pada kenyataan bahwa dalam pemberian fasilitas kredit dalam jumlah besar maka jaminan berupa tanah dan/atau bangunan mempunyai kedudukan yang dominan karena jaminan kebendaan berupa tanah memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi kreditor serta mempunyai nilai ekonomis yang menguntungkan pihak Bank bila terjadi kredit macet. Penyaluran dana kepada masyarakat yang berupa kredit ini tidak selamanya dikembalikan oleh peminjam tepat waktu atau sesuai dengan yang telah diperjanjikan. Ada yang tidak tepat waktu, ada yang mengulur-ulur dan bahkan ada yang memang tidak mampu lagi mengembalikan pinjaman tersebut. Kredit yang tidak dibayar pada waktunya atau menunggak ini dapat dikatakan sebagai kredit macet, oleh karena dana yang semula oleh bank disediakan untuk digunakan secara merata oleh masyarakat menjadi terhenti perputarannya.⁷

Kemacetan kredit ini tidak saja mempengaruhi usaha bank sendiri dalam memutar modalnya, tetapi juga merugikan pihak lain. Hal ini disebabkan jika kredit dibayar oleh peminjam secara tepat dan lunas maka bank dapat menyalurkan kembali kepada para calon peminjam yang lain. Apabila peminjam tidak mengembalikan tepat waktu, maka perputaran kredit akan macet. Kredit macet ini menjadi kendala yang signifikan dalam lembaga perbankan, karenanya salah satu materi yang diatur ketentuan perbankan yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 yang mengalami perubahan melalui Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 yang mengatur penanganan terhadap kredit macet oleh lembaga khusus (Unit Pengelola Aset/Asset Management Unit). Lembaga jaminan hak tanggungan dapat memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan atau agunan dalam Lembaga Perbankan sejak diundangkannya Undang-Undang tentang “Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah”. Sehingga bilamana terjadi kredit macet maka Lembaga Jaminan Hak tanggungan diharapkan mampu memberikan solusi penyelesaian kredit macet bagi Lembaga Perbankan. Apabila debitur wanprestasi atau ingkar janji dalam memenuhi kewajiban pengembalian kredit sesuai dengan perjanjian kredit, dan menimbulkan kredit macet, maka bank dapat melakukan upaya penyelesaian kredit macet dengan menggunakan Lembaga Jaminan Hak tanggungan atas tanah yang dimiliki oleh bank sebagai penerima jaminan.⁸

Debitur yang melakukan wanprestasi dan tidak dapat memenuhi kewajibannya membayar hutang sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati dalam perjanjian kredit dan menjadi kredit macet, maka pihak bank selaku kreditor berhak untuk memperoleh kembali piutangnya dengan jalan melaksanakan eksekusi atas benda jaminan yang telah dibebani dengan hak tanggungan. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan ini dilaksanakan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah. Pihak bank melaksanakan eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 (UUHT), yang menentukan tiga cara eksekusi Hak tanggungan, yaitu:⁹

- a. menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum atas kekuasaan sendiri dari pemegang hak tanggungan pertama (Pasal 6 UUHT);
- b. menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum berdasarkan titel eksekutorial (Pasal 14 ayat 2 UUHT); dan
- c. menjual hak tanggungan secara di bawah tangan berdasarkan kesepakatan pemberi dan penerima hak tanggungan (Pasal 20 ayat 2 UUHT).

⁷ Hery Shietra, *Op.cit*, hlm 41

⁸ Tia Anggaraini, *Praktek Eksekusi Jaminan Kebendaan oleh Perbankan*, Jurnal Cakrawala Hukum, Vol 1 No 1, Tahun 2020, hlm 59

⁹ *Ibid*

Dari ketiga alternatif tersebut, dalam prakteknya pihak bank selalu lebih mengutamakan dan paling sering melaksanakan eksekusi penjualan di bawah tangan sesuai Pasal 20 ayat (2) UUHT untuk dilaksanakan terlebih dahulu. Penjualan obyek hak tanggungan dengan cara penjualan di bawah tangan dapat terjadi apabila ada kesepakatan antara pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan, dengan tujuan agar dapat diperoleh hasil penjualan obyek jaminan dengan harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak baik kreditor maupun debitur, dan dari sisi hukum atas penjualan di bawah tangan ini adalah prosedur hukum yang paling mudah dan sederhana.

Prakteknya, proses penjualan obyek hak tanggungan tersebut tidak melalui proses pengumuman di media massa sebagaimana dipersyaratkan dalam Pasal 20 ayat (3) UUHT. Apabila ternyata penjualan di bawah tangan tidak dapat terlaksana, barulah pihak bank memilih alternatif eksekusi yang lain, yaitu dengan cara parate eksekusi atau berdasarkan titel eksekutorial dari sertifikat hak tanggungan dan ini yang selalu dipilih oleh bank sebagai cara eksekusi. Parate Eksekusi dilakukan dengan cara bank langsung melakukan eksekusi obyek Hak tanggungan tanpa melewati meminta fiat atau penetapan dari ketua pengadilan negeri. Dengan demikian pihak bank dapat melaksanakan eksekusi obyek hak tanggungan dengan waktu yang lebih cepat, biaya lebih ekonomis, dan prosedur hukum yang lebih sederhana, dibandingkan dengan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial dari sertifikat hak tanggungan yang membutuhkan fiat dari pengadilan negeri dan membutuhkan waktu yang relatif lebih panjang, biaya lebih mahal dan prosedur hukum lebih kompleks.

Parate eksekusi tidak dapat dilaksanakan, bilamana ternyata timbul sita, sengketa atau gugatan hukum yang diajukan oleh pihak ketiga (dalam arti bukan gugatan hukum yang diajukan oleh debitur sendiri, suami atau istri dari debitur), baik dalam bentuk gugatan perdata, pidana maupun PTUN pada saat eksekusi hak tanggungan sedang berlangsung. Dengan adanya permasalahan hukum tersebut maka parate eksekusi tidak dapat dijalankan, karena Kantor Lelang tidak bersedia atau tidak dapat melaksanakan lelang atas obyek jaminan.

Sehingga bagi pihak bank pilihan selanjutnya adalah pelaksanaan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial dari sertifikat hak tanggungan. Eksekusi obyek Hak tanggungan melalui eksekusi grosse akta sertifikat hak tanggungan yang mempunyai titel eksekutorial dilaksanakan berdasarkan pada Pasal 20 ayat 1 huruf b UUHT. Bank mengajukan permohonan lebih dahulu kepada ketua pengadilan negeri untuk mendapatkan fiat pengadilan, untuk kemudian dilaksanakan eksekusi atas obyek hak tanggungan yang menjadi agunan kredit. Dengan kata lain tanpa adanya fiat dari pengadilan maka Kantor Lelang tidak dapat melaksanakan pelelangan umum atas obyek hak tanggungan.

Selain putusan hakim (vonnis), tulisan-tulisan yang memenuhi syarat-syarat tertentu seperti dalam Pasal 224 HIR juga dapat dieksekusi yaitu :

- a. Grosse surat hutang notariil (grosse akta pengakuan hutang), yang dilakukan tanpa jaminan hipotik.
- b. Benda jaminan hipo¹⁰tik dan grosse akta hipotik (sertifikat) yang dilakukan terhadap jaminan hipotik

Yang dimaksud dengan mempunyai “kekuatan seperti putusan hakim” dalam Pasal 224 HIR adalah kekuatan eksekutorial. Hal tersebut terlihat dari kalimat kedua yang menyatakan “hak menjalankannya jika tidak dilaksanakan secara sukarela, maka pelaksanaannya dijalankan atas perintah dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri”.

Dari penjelasan di atas, pada prakteknya menunjukkan bahwa untuk melaksanakan eksekusi atas obyek hak tanggungan berdasarkan titel eksekutorial dari sertifikat hak tanggungan, maka pihak bank selaku pemohon eksekusi harus meminta fiat terlebih dahulu

¹⁰ *Ibid*

ke pengadilan negeri setempat, sehingga dalam pelaksanaan eksekusi ini semua tahapan dalam pelaksanaan eksekusi didasarkan perintah dan di bawah pimpinan dari ketua pengadilan negeri, hal ini membutuhkan waktu yang relatif lebih panjang dan biaya yang lebih mahal daripada eksekusi berdasarkan Parate Eksekusi.

Pada pelaksanaan grosse akta pengakuan hutang, debitur harus sudah wanprestasi dan harus ada fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri. Pengajuan eksekusi grosse akta pengakuan hutang dalam praktek dilaksanakan baik secara lisan maupun tertulis. Permohonan eksekusi tersebut ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri kemudian pihak yang bersangkutan membayar biaya eksekusi yang ditentukan oleh panitera Pengadilan Negeri.

Kreditor yang memiliki titel eksekutorial dalam menagih hutang debitur mendapat hak-hak yang diistimewakan oleh undang-undang, hal ini disebabkan jaminan yang secara khusus disebutkan dalam grosse akta akan didahulukan dari pada kreditor-kreditor lainnya. Dikatakan mempunyai kedudukan istimewa dibanding dengan kreditor-kreditor lain, oleh karena selain mempunyai hak didahulukan, satu-satunya akta otentik yang bukan putusan pengadilan yang mempunyai titel eksekutorial. Jadi keistimewaan grosse akta pengakuan hutang disebabkan adanya “frase demi keadilan berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa” karena dengan kata-kata ini, maka mempunyai kekuatan sama dengan kekuatan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dalam hal ini demikian menurut hukum dapat dilakukan sita eksekusi dalam rangka pemenuhan hutang-hutang debitur tanpa harus terlebih dahulu melakukan gugatan ke pengadilan.

Kekuatan ekskutorial grosse akta memberikan kedudukan istimewa bagi pihak kreditor dalam hal pelaksanaan eksusinya, bilamana debitur wanprestasi dalam melaksanakan prestasi yang diperjanjikannya. Kreditor dalam menagih hutang debitur mendapat hak-hak yang diistimewakan oleh undang-undang, hal ini disebabkan jaminan yang secara khusus disebutkan dalam grosse akta akan didahulukan dari pada kreditor-kreditor lainnya. Dikatakan mempunyai kedudukan istimewa dibanding dengan kreditor-kreditor lain, oleh karena selain mempunyai hak didahulukan, satu-satunya akta otentik yang bukan putusan pengadilan yang mempunyai titel eksekutorial. Jadi keistimewaan grosse akta pengakuan hutang disebabkan adanya “frase demi keadilan berdasarkan Ketuhanan yang maha Esa” karena dengan kata-kata ini, maka mempunyai kekuatan sama dengan kekuatan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dalam hal yang demikian menurut hukum dapat dilakukan sita eksekusi dalam rangka pemenuhan hutang-hutang debitur tanpa harus terlebih dahulu melakukan gugatan ke pengadilan.

Grosse akta tersebut tidak perlu dibuktikan, sehingga harus dianggap benar apa yang tercantum di dalamnya, kecuali jika ada bukti lawan Perbedaan persepsi mengenai kedudukan hukum grosse akta pengakuan antara lembaga peradilan sebagai pelaksana hukum dengan para praktisi perbankan berkisar pada sudut pandang masing-masing dalam perspektif yang berbeda. Lembaga peradilan sebagai lembaga pelaksana hukum materil menganggap bahwa grosse akta pengakuan hutang hanya mempunyai kekuatan eksekutorial terhadap jumlah hutang yang sudah pasti jumlahnya, sementara lembaga perbankan yang mempunyai kepentingan terhadap keberadaan grosse akta menghendaki kekuatan eksekutorial tanpa suatu beban atau syarat lainnya. Sebab tujuan ditertibkannya grosse akta pengakuan hutang untuk membantu lembaga keuangan (perbankan) dalam melakukan pelunasan utang atas wanprestasi debitur. Dengan terjadinya perbedaan penafsiran mengenai esensi dari keberadaan grosse akta pengakuan hutang dalam hukum perjanjian khususnya perjanjian kredit perbankan, akan membuat kesulitan kepada calon kreditor untuk melepaskan uangnya kepada debitur¹¹.

¹¹ Khoirul Hidayah, *Op.cit*, hlm 65

Tentang cara pengajuan eksekusi grosse akta dalam prakteknya adalah dilaksanakan baik secara lisan maupun diajukan secara tertulis, permohonan eksekusi tersebut ditujukan kepada ketua pengadilan negeri yang bersangkutan. Kemudian pihak yang bersangkutan harus membayar biaya-biaya eksekusi yang mana jumlah biaya tersebut ditentukan oleh panitera Pengadilan Negeri. Dalam praktek sita eksekutorial itu dilakukan oleh Panitera Pengganti Pengadilan Negeri dengan dibuat oleh dua orang saksi, hal ini adalah seperti yang diatur dalam Pasal 197 ayat 2 dan 6 HIR. Dengan bekal surat perintah yang berbentuk penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri, Panitera Pengganti atau Juru sita Pengganti serta dibantu oleh kedua orang saksi tersebut berangkat menuju lokasi dimana obyek sengketa berada guna melaksanakan sita eksekutorial tersebut. Penyitaan ini dapat dilakukan baik terhadap barang bergerak maupun tidak bergerak dengan dibuatnya berita acara penyitaan.

Pelaksanaan putusan hakim atau eksekusi dalam perkara perdata dilakukan oleh Panitera Pengganti atau Juru sita Pengganti yang dipimpin oleh Ketua Pengadilan Negeri dengan memperhatikan perikemanusiaan, hal ini diatur dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-undang No.14 Tahun 1970 serta Pasal 195 ayat 1 dan Pasal 197 ayat 2 HIR. Setelah sita eksekutorial dilakukan, apabila tidak ada perintah lain dari Ketua Pengadilan Negeri setempat maka pelaksanaan eksekusi tersebut dijalankan. Dalam praktek sering terjadi perintah penangguhan eksekusi yang datang dari Pengadilan Tinggi dan juga Mahkamah Agung RI karena suatu alasan tertentu. Ketua Pengadilan Tinggi melalui surat penetapan eksekusi memerintahkan kepada Panitera atau Juru sita menjalankan eksekusi, dan yang bersangkutan memberitahukan kepada pejabat setempat dimana eksekusi akan dilaksanakan.¹²

Pembahasan

Seorang Notaris, Hakim, Juru sita pada suatu pengadilan, dan seorang Pegawai Catatan Sipil adalah pejabat umum yang ditunjuk oleh undang-undang, dengan demikian maka akta notaris, surat keputusan hakim, surat proses verbal yang dibuat oleh juru sita pengadilan dan surat-surat perkawinan yang dibuat oleh Pegawai Catatan Sipil adalah Akta-akta Autentik. Apabila dua orang datang kepada seorang notaris, menerangkan bahwa mereka telah mengadakan suatu perjanjian dan meminta kepada Notaris supaya dibuatkan suatu akta, maka akta ini adalah suatu akta yang dibuat dihadapan Notaris, Notaris hanya mendengarkan sesuatu yang dikehendaki oleh kedua belah pihak yang menghadap dan meletakkan perjanjian yang dibuat oleh dua orang dalam suatu akta. Pada dasarnya bentuk suatu akta notaris yang berisikan perbuatan-perbuatan dan hal-hal lain yang dikonstantir oleh notaris, pada umumnya harus mengikuti ketentuan-ketentuan yang dicantumkan dalam perundang-undangan yang berlaku mengenai itu, antara lain kitab undang-undang hukum perdata Indonesia dan Undang-undang jabatan Notaris, Akta akan memiliki suatu karakter yang autentik, jika akta itu mempunyai daya bukti antara para pihak dan terhadap pihak ketiga, sehingga hal itu merupakan jaminan bagi para pihak, bahwa perbuatan-perbuatan atau keteranganketerangan yang dikemukakan memberikan suatu bukti yang tidak dapat dihilangkan.¹³

Notaris diangkat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, untuk dapat melaksanakan jabatannya dengan pengaruh yang diharapkan, kuasa dari Negara yang diberikan kepada Notaris memberikan kewenangan kepadanya untuk membuat akta sebagai nilai kepercayaan yang besar, karena itulah akta mempunyai kekuatan pembuktian yang lebih utama dibandingkan kesaksian dari orang-orang yang diperkuat oleh sumpah¹⁴.

¹² Rahmat Amin, *Op.cit*, hlm 61

¹³ Ismail Yoga dan Yahya Warsani, *Kedudukan Notaris dan PPAT dalam Mekanisme Pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan*, Jurnal Nawacita Hukum, Vol 2 No 1 , Tahun 2022, hlm 31

¹⁴ *Ibid*

Apabila seorang pejabat yang berwenang membuat suatu akta, maka akta tersebut merupakan suatu akta autentik dan otensitasnya itu bertahan terus bahkan sampai sesudah ia meninggal dunia. Tanda tangannya pada akta tersebut tetap mempunyai kekuatan, walaupun ia tidak dapat lagi menyampaikan keterangan mengenai kejadian-kejadian pada saat pembuatan akta dan jika pejabat tersebut untuk sementara waktu diberhentikan atau dipecat dari jabatannya, maka akta-akta tersebut tetap memiliki kekuatan otensitasnya, tetapi akta-akta tersebut harus telah dibuat sebelum pemberhentian atau pemecatan sementara waktu itu dijatuhkan. Akta pengakuan utang yang dibuat oleh notaris merupakan suatu akta autentik yang memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti yang sempurna bagi para pihak baik kreditur maupun debitur.¹⁵

Akta pengakuan utang yang dibuat oleh notaris tersebut merupakan pernyataan sepihak dari debitur yang diformulasikan oleh notaris ke dalam akta notaris dan ditandatangani oleh para pihak baik kreditur maupun debitur, saksi-saksi dan juga notaris yang bersangkutan. Apabila suatu akta pengakuan utang yang dibuat oleh notaris tersebut diragukan otensitasnya maka pelaksanaan akta tersebut dapat ditanggguhkan sesuai dengan ketentuan-ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang dalam hal ini berlaku pada tingkat pertama ketentuan tentang *Actori incumbit probatio* artinya “orang yang meragukan sesuatu keautentikan suatu akta notaris harus dapat membuktikannya”.¹⁶

Orang yang hendak membuat perjanjian harus menyatakan kehendaknya dan kesediaannya untuk mengikatkan diri dan bersepakat. Jadi Perjanjian melahirkan hak dan kewajiban terhadap barang atau harta kekayaan bagi pihak-pihak yang membuat perjanjian dan mengikatkan diri dalam suatu perjanjian, menyatakan kehendak dan kesediaan, disini menunjukkan adanya sifat sukarela para pihak. Salah satu contoh perjanjian yang sering dilakukan adalah perjanjian hutang-piutang, dalam praktek perjanjian ini banyak terjadi di masyarakat, dimana pada awalnya para pihak telah sepakat untuk melakukan hak dan kewajiban. Terkait perjanjian hutang-piutang pihak yang berhak menuntut dinamakan pihak berpiutang atau kreditur, sedangkan pihak yang berwajib memenuhi tuntutan adalah pihak debitur¹⁷.

Grosse akta pengakuan hutang yang dibuat oleh notaris mempunyai kekuatan hukum yang pasti sebagaimana Pasal 55 ayat (2) Undang-Undang tentang Jabatan Notaris menyatakan bahwa grosse akta pengakuan hutang yang dibuat dihadapan Notaris adalah salinan akta yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang dapat dipergunakan oleh kreditur sebagai dasar hak untuk menagih piutangnya manakala pihak debitur lalai membayar hutangnya. Dengan kekuatan eksekutorial yang melekat pada grosse akta pengakuan hutang tersebut dapat memberikan kemudahan bagi bank untuk menghindari kesulitan-kesulitan dalam mengeksekusi barang yang dijaminkan. Eksekusi grosse akta ini merupakan pengecualian dari prinsip eksekusi yang menyatakan bahwa eksekusi hanya dapat dijalankan terhadap putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*).¹⁸

Nilai kekuatan pembuktian yang melekat pada akta otentik, apabila terpenuhi syarat formil dan materil maka pada akta tersebut langsung mencukupi batas minimal pembuktian tanpa bantuan alat bukti lain. Langsung sah sebagai alat bukti akta otentik, pada akta tersebut langsung melekat nilai kekuatan pembuktian yaitu sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*).⁴⁸ Hakim wajib dan terikat menganggap akta otentik tersebut benar dan sempurna, harus menganggap apa yang didalamnya atau dikemukakan cukup terbukti. Hakim

¹⁵ *Ibid*

¹⁶ Khoirul Hidayah, *Hukum Jaminan*, Jakarta, Pustaka Pelajar, 2022, hlm 44

¹⁷ *Ibid*

¹⁸ *Ibid*, hlm 45

terikat atas kebenaran yang dibuktikan akta tersebut, sehingga harus dijadikan dasar pertimbangan mengambil putusan penyelesaian sengketa¹⁹.

Dalam Pasal 224 HIR atau 258 RBg memperbolehkan eksekusi terhadap bentuk grosse akta yang didalamnya memuat kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, karena bentuk grosse akta tersebut mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap. Dalam pelaksanaannya, eksekusi grosse akta pengakuan hutang yang ditujukan kepada pengadilan sering ditolak oleh pengadilan yang berwenang meskipun grosse akta tersebut telah memenuhi syarat formil. Alasan-alasan tersebut antara lain:²⁰

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

Eksekusi jaminan sebagai penyelamatan investasi oleh pihak kreditor tidak berjalan sebagaimana mestinya. Mahkamah Agung berpendapat bahwa grosse akta pengakuan utang harus berisi kewajiban untuk membayar utang dalam jumlah yang pasti, dan tidak ada alasan bagi debitur untuk menyangkalnya. Selanjutnya, yang dimaksud dengan grosse akta pengakuan hutang yang diatur dalam Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBG adalah sebuah akta yang dibuat oleh notaris antara orang biasa/Badan Hukum yang dengan kata-kata sederhana yang bersangkutan mengaku berhutang uang sejumlah tertentu dan ia berjanji akan mengembalikan uang itu dalam waktu tertentu.²¹

Secara umum Grosse akta pengakuan utang diatur pada Pasal 224 HIR/258 RBg. Grosse akta sendiri merupakan salah satu akta notaris yang mempunyai sifat dan karakteristik yang khusus bila dibandingkan dengan akta autentik lainnya. Adapun pengertian dari Grosse akta sendiri adalah suatu salinan atau kutipan (secara pengecualian) dari minuta akta (naskah asli) yang di atasnya (di atas judul akta) memuat kalimat berikut ini: Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa dan dibawahnya dicantumkan kalimat berikut ini: Diberikan sebagai Grosse Pertama dengan menyebut nama dari orang, yang atas permintaannya, Grosse itu diberikan dan tanggal pemberiannya.²²

Pasal 57 UUJN, yang berwenang untuk mengeluarkan grosse akta adalah notaris. Selanjutnya disebutkan bahwa Grosse Akta, Salinan Akta, Kutipan Akta Notaris, atau pengesahan surat di bawah tangan yang dilekatkan pada akta yang disimpan dalam Protokol Notaris, hanya dapat dikeluarkan oleh Notaris yang membuatnya, Notaris Pengganti, atau pemegang Protokol Notaris yang sah. Notaris dalam membuat grosse akta berhak menolak

¹⁹ Rahmat Amin, *Hukum Pembuktian dalam Perkara Pidana dan Perdata*, Deepublish, Jakarta, 2023, hlm 28

²⁰ Abduhrahman Nurdin, *Praktek Eksekusi Grosse Akta Jaminan Fidusia*, Jurnal Fiat Justitia, Vol 1 No1, Tahun 2021, hlm 5

²¹ Khoirul Hidayah, *Op.cit*, hlm 29

²² *Ibid*

pembuatan grosse akta yang diajukan. Hal ini dilakukan notaris jika grosse akta yang dimohonkan tersebut bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pasal 224 HIR dan Fatwa Mahkamah Agung Tanggal 16 April 1985 Nomor 213/229/85/II/Um-Tu//Pdt merupakan sumber utama penerapan tata cara pembuatan akta pengakuan hutang. Adapun tata cara pokok dan bentuk pembuatan dokumen akta pengakuan hutang adalah sebagai berikut:²³

a. Berbentuk pengakuan sepihak dari debitur

Grosse akta pengakuan hutang haruslah merupakan suatu pernyataan maka penafsiran dan penerapan yang tepat dalam akta yang demikian tidak lain adalah pernyataan sepihak dari debitur bahwa dia benar-benar mengaku berhutang kepada kreditur.

b. Berbentuk Akta Notaris

Pasal 224 HIR telah menegaskan sendiri bentuk grosse akta pengakuan hutang mesti berbentuk Akta Notaris. Undang-undang tidak memperbolehkan bentuk lain kecuali bentuk akta notaris. Ketentuan mengenai bentuk ini adalah imperatif yaitu bersifat harus ditaati, mengikat dan memaksa, yang secara formal harus dituangkan dalam akta notaris. Grosse akta pengakuan hutang tidak boleh dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan.

Akta pengakuan utang yang dibuat oleh notaris tidak hanya membuktikan bahwa para pihak sudah melaksanakan suatu perbuatan hukum pinjam meminjam uang dengan bunga, dan perbuatan hukum tersebut merupakan suatu perbuatan hukum yang nyata terjadi sesuai yang diterangkan dalam akta notaris tersebut. Penafsiran yang demikian itu diambil dari Pasal 1871 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dimana disebutkan bahwa suatu akta autentik tidak hanya memberikan bukti yang sempurna tentang sesuatu yang termuat didalamnya sebagai suatu penuturan belaka, selainnya sekadar sesuatu yang dituturkan itu ada hubungannya langsung dengan pokok isi akta, dari pasal tersebut diambil mengenai segala sesuatu yang menjadi pokok isi akta itu, yaitu segala sesuatu yang tegas dinyatakan oleh para penandatanganan akta.²⁴

Praktik pemberian kredit pada lembaga perbankan sering diikat dengan suatu jaminan pokok dan jaminan tambahan, yang kadang diformulasikan dalam bentuk akta pengakuan hutang baik dalam bentuk akta otentik (notaris) maupun dalam bentuk akta di bawah tangan. Kedua bentuk akta pengakuan hutang baik pengakuan hutang dalam bentuk akta di bawah tangan maupun dalam bentuk akta notaris merupakan akta pengakuan hutang sepihak. Artinya pengakuan hutang tersebut dibuat oleh pihak debitur sebagai pihak berhutang yang didalamnya mengandung janji-janji manakala debitur lalai melaksanakan prestasi yang diperjanjikan, maka kreditur dapat melaksanakan eksekusi terhadap benda yang secara khusus disebutkan dalam akta tersebut. Terhadap akta pengakuan hutang yang dibuat debitor dihadapan seorang notaris, maka kekuatan hukumnya adalah sempurna

Kredit yang dijamin dengan hak tanggungan apabila dalam perjalannya ternyata debitor wanprestasi/cedera janji yaitu debitor tidak dapat membayar lunas utang-utangnya kepada bank yang bersangkutan dan pada akhirnya menjadi kredit macet, maka upaya yang paling cepat bagi pihak bank selaku kreditur untuk menyelesaikan kredit macet itu adalah dengan melakukan penjualan obyek hak tanggungan di Pengadilan Negeri setempat. Namun dalam prakteknya, khususnya kasus-kasus tertentu masih ada kendalakendala yang menghambat pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, misalnya debitor yang pertama hampir selesai angsuran kredit dan bermohon untuk penambahan kredit dengan jumlah yang besar dengan mengikut sertakan sertifikat hak tanggungan pihak ketiga. Dengan dasar kepercayaan pihak bank mengeluarkan kredit yang diminta tanpa adanya perjanjian antara debitor pertama dan

²³ Fadilla Husni dan Ahmad Zainuddin, *Op.cit*, hlm 45

²⁴ *Ibid*, hlm 46

kedua bersama bank yang bersangkutan. Setelah terjadi kredit macet pihak bank tidak dapat mengeksekusi hak tanggungan debitur kedua sehingga pihak bank dirugikan²⁵

Kendala yang menjadi penghambat dalam pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan sebagai upaya penyelesaian kredit macet adalah timbulnya beberapa permasalahan hukum adalah:

- a. gugatan perdata dari nasabah atau debitur berkaitan dengan jumlah hutang yang dianggap tidak pasti, tujuan terselubung dari debitur adalah mengajukan gugatan perdata agar terjadi penundaan eksekusi atas obyek Hak tanggungan;
- b. gugatan perdata dari pihak ketiga terkait dengan sengketa kepemilikan atas jaminan kredit;
- c. gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dari pihak ketiga terhadap Kantor Pertanahan/BPN yg menerbitkan sertifikat hak atas tanah, pokok gugatan biasanya memperlakukan keabsahan dari penerbitan sertifikat sebagai bukti hak atas tanah;
- d. gugatan perlawanan (*verzet*) dari pihak debitur/pihak tereksekusi terhadap pelaksanaan eksekusi yang dimohonkan oleh pihak bank;
- e. gugatan perlawanan (*derden verzet*) dari pihak ketiga terhadap pelaksanaan eksekusi yang dimohonkan oleh pihak bank;
- f. sita persamaan (*Vergelijkend Beslag*) yang masuk berdasarkan penetapan yang dikeluarkan oleh majelis hakim dalam sebuah gugatan perdata yang diajukan oleh pihak ketiga;
- g. sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang masuk berdasarkan penetapan yang dikeluarkan oleh majelis hakim dalam sebuah gugatan perdata yang diajukan oleh pihak ketiga, dalam prakteknya adanya sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) ini bila pada obyek sita terlebih dahulu telah dibebani dengan hak tanggungan, maka sita jaminan ini dikualifikasikan sebagai sita persamaan (*Vergelijkend Beslag*);
- h. laporan polisi tentang adanya dugaan tindak pidana yang berkaitan dengan legalitas dalam proses penerbitan sertifikat tersebut, atau adanya tindak pidana saat peralihan sertifikat hak atas tanah tersebut, atau ada tindak pidana tertentu, sehingga ada dugaan atas sertifikat hak atas tanah tersebut adalah hasil kejahatan atau terkait tindak pidana tertentu, penyidik kepolisian atau jaksa penuntut umum melakukan blokir pidana atau sita pidana.

Upaya Mengatasi Hambatan dalam Pelaksanaan Titel Eksekutorial di Pengadilan.

a) Mengatasi Hambatan Yuridis

Proses anmaning dari Pengadilan Negeri adalah tindakan teguran yang dilakukan oleh Ketua Pengadilan Negeri kepada debitur atau termohon eksekusi agar segera menyelesaikan kewajibannya kepada kreditur atau pemohon eksekusi, yaitu membayar kredit.³¹ Bukankah pihak kreditur atau bank sendiri sudah melakukan teguran kepada debitur yang pembayaran kreditnya mulai macet, demikian pula pihak advokat tentunya telah melakukan teguran kepada si debitur tersebut.

Adanya upaya hukum perlawanan (*verzet*), maupun perlawanan dari pihak ketiga (*derdenverzet*) dapat menyebabkan penanganan perkara kredit macet di Pengadilan Negeri menjadi berlarut-larut, tidak bisa segera diselesaikan. Tidak ada cara lain yang dapat dilakukan oleh pemohon fiat eksekusi apabila ternyata setelah dilaksanakan sita jaminan tiba-tiba muncul upaya hukum perlawanan tersebut kecuali harus dihadapi dimuka persidangan. Upaya hukum perlawanan adalah upaya hukum luar biasa oleh karenanya tidak bisa menangguhkan eksekusi, sebagaimana ketentuan pasal 207 ayat (3) HIR. Pihak pemohon fiat eksekusi tidak boleh tinggal diam, dan tetap saja harus berusaha di persidangan dengan mengajukan bukti-bukti maupun saksi-saksi yang dapat mendukung permohonan fiat eksekusinya. Upaya hukum *verzet* maupun *derdenverzet* tidak boleh dihindari, apabila dihindari justru meyebabkan permohonan fiat eksekusi yang diajukan

²⁵ Tia Anggaraini, *Op.cit*, hlm 63

oleh kredit atau pemohon eksekusi dihentikan dan dibatalkan oleh pengadilan, akibatnya kredit yang sudah macet tidak dapat diselesaikan Pengadilan akan menagguhkan proses fiat eksekusi apabila perlawanan tersebut nampak benar-benar beralasan.

b) Mengatasi Hambatan Non-Yuridis dari Faktor Penegak Hukum

Faktor penegak hukum sangat berpengaruh sekali dalam proses penanganan suatu perkara, terutama yang berkaitan dengan masalah yang sedang diteliti. Tidak jarang penanganan suatu perkara menjadi berlarut-larut, apalagi penanganan permohonan Fiat eksekusi, hal ini disebabkan adanya penegak hukum yang mempunyai motivasi pribadi dan kurang berdedikasi pada pekerjaannya. Upaya yang dapat ditempuh untuk mengatasi hambatan yang muncul dari faktor penegak hukum ini adalah dengan meminta petunjuk dari atasannya atau kepada komisi hukum nasional yang ada, misalnya kepada Pengadilan Tinggi, Mahkamah Agung Republik Indonesia, Komisi Yudisial atau Komisi Ombudsman Nasional. Petunjuk maupun kebijakan yang berasal dari atasan atau komisi tersebut diharapkan dapat mengubah perilaku dan pola pikir penegak hukum yang ada di bawah pengawasannya, sehingga penanganan suatu perkara tidak berlarut-larut.

Pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan dalam penyelesaian dari pembiayaan bermasalah, bank selaku pemegang Hak Tanggungan atas objek jaminan dengan cara mengajukan permohonan Eksekusi Hak Tanggungan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), baik dengan menggunakan jasa pra lelang Balai Lelang Swasta maupun secara langsung kepada KPKNL tersebut sebagai yang bertugas untuk menyelenggarakan lelang. Kendala yang dialami pada awal pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan diantaranya adalah perlawanan yang dilakukan oleh debitur atas upaya eksekusi yang akan dilakukan oleh Bank.

Tidak jarang ketika mengetahui bahwa bank akan melakukan upaya eksekusi atas tanah dan atau bangunan yang menjadi jaminan kredit, debitur yang beritikad tidak baik membuat perlawanan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri. Adanya hubungan kekerabatan di suatu daerah yang sangat menyulitkan untuk menjual objek jaminan yang dilelang, karena merasa debitur adalah keluarga dari mereka dan adanya rasa persaudaraan yang sangat tinggi diwilayah Bugis khususnya kabupaten Wajo, sehingga pembeli bangunan tersebut tidak ada.

KESIMPULAN

Kekuatan hukum titel eksekutorial pada akta pengakuan hutang mensejajarkan akta pengakuan utang dengan putusan pengadilan. Titel eksekutorial atau irah-irah tersebut memberi kewenangan untuk melakukan eksekusi tanpa harus melalui suatu putusan pengadilan, tetapi eksekusi dilakukan dengan meminta bantuan pengadilan atau yang disebut dengan fiat eksekusi. Dengan adanya titel eksekutorial yang telah mensejajarkan akta pengakuan utang dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewidje*) Kewenangan Notaris dalam pencantuman title eksekutorial pada akta pengakuan hutang diatur pada Pasal 57 UUKN, yang berwenang untuk mengeluarkan grosse akta adalah notaris. Selanjutnya disebutkan bahwa Grosse Akta, Salinan Akta, Kutipan Akta Notaris, atau pengesahan surat di bawah tangan yang dilekatkan pada akta yang disimpan dalam Protokol Notaris, hanya dapat dikeluarkan oleh Notaris yang membuatnya, Notaris Pengganti, atau pemegang Protokol Notaris yang sah. Pelaksanaan Titel Eksekutorial dalam Praktek Perbankan dilakukan terhadap Debitur yang melakukan wanprestasi dan tidak dapat memenuhi kewajibannya membayar hutang sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati dalam perjanjian kredit dan menjadi kredit macet, maka pihak bank selaku kreditor berhak untuk memperoleh kembali piutangnya dengan jalan melaksanakan fiat eksekusi atas benda jaminan yang telah dibebani dengan hak tanggungan. dalam prakteknya pihak bank selalu

lebih mengutamakan dan paling sering melaksanakan eksekusi penjualan di bawah tangan sesuai Pasal 20 ayat (2) UUHT untuk dilaksanakan terlebih dahulu. Apabila ternyata penjualan di bawah tangan tidak dapat terlaksana, barulah pihak bank memilih alternatif eksekusi yang lain, yaitu dengan cara parate eksekusi atau berdasarkan titel eksekutorial dari sertifikat hak tanggungan dan ini yang selalu dipilih oleh bank sebagai cara eksekusi.

DAFTAR PUSTAKA

- Adiman Rachmad, *Akta Autentik dan Fungsinya di Dalam Pembuktian Perkara Perdata*, Refika Aditama, Jakarta, 2011
- Ahmadi Rulam, *Memahami Metodologi Penelitian Kualitatif*, Malang: Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, 2005.
- Ani Purnawati, S. H., et al., “Metode Penelitian Hukum Teori dan Praktek”. Surabaya, Jakad Media Publishing, 2020.
- Budi Untung, *22 Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani*, CV. Andi Offset, Yogyakarta, 2015
- Darwandi Hartono, *Perjanjian Utang Piutang Dan Kekuatan Pembuktian Akta Pengakuan Utang*, Armico, Bandung, 2011
- Dasriani Latifah Soroinda, “Pasal 224 HIR/ 358 RBg Sebagai Dasar Hukum Eksekusi Grosse Akta Pengakuan Utang Di Indonesia”, Tesis, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, tahun 2011
- Dedi Himawan, *Hukum Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta
- Eny Kusdarini, *Dasar-Dasar Hukum Administrasi Negara Dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik*, UNY Press, Yogyakarta, 2011,
- FA Arfa, W Marpaung. “Metodologi Penelitian Hukum Islam: Edisi Revisi”. Jakarta, Prenada Media, 2018
- Ismail Yoga dan Yahya Warsani, *Kedudukan Notaris dan PPAT dalam Mekanisme Pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan*, Jurnal Nawacita Hukum, Vol 2 No 1 , Tahun 2022
- Jaya Hartono dan Yogi Rahardian, *Praktek Pemberian Kredit dengan Jaminan Kebendaan oleh Perbankan*, Jurnal Hukum Bisnis dan Sosiologi Hukum, Vol 2 No 1 Tahun 2021,
- Naawaf Abdulah, *Kewenangan dan Kedudukan Notaris dalam Membuat Akta Otentik*, Jurnal Cakrawala Hukum, Vol 1 No 1, Tahun 2020
- Rahmad Hendra, *Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pemalsuan Identitas Pada Akta Otentik*, Lex Spesialis Journal, Vol 3 No 1, 2018,
- Ratna Widiyanti dan Maya Etrisna, *Kedudukan Hukum Titel Eksekutorial Pada Akta Pengakuan Hutang Jaminan Fidusia*, Jurnal Justices, Vol 2 No 1, Tahun 2019