
PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN HUTANG PIUTANG DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN

DIAN SISCAWATI SETYAWAN

Universitas Narotama

12121001@mh.narotama.ac.id

ABSTRACT

Mortgage is one type of security right besides Mortgage, Pledge and Fiduciary. The guarantee right is intended to guarantee the debt of a debtor which gives the main right to a certain creditor, namely the holder of the guarantee right, to take precedence over other creditors if the debtor defaults. This study focuses on the mechanism for settling bad loans with mortgage guarantees and the execution procedure for mortgage guarantees in cases of default in debt agreements with mortgage guarantees. The problem approach in completing this research is by using the nature of the research in a descriptive analysis, namely by describing the analysis of the executorial power of mortgage rights in the event of bad credit (default) in the debt agreement submitted by the debtor in case Number 24 / Pdt.G / 2012 / PN.Pkl .

Keywords: *Mortgage, guarantee right, debt agreements, creditors*

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Di Era globalisasi ini membawa dampak yang sangat signifikan terhadap aktifitas ekonomi, baik dalam skala nasional , regional , maupun , global , Tak jarang seorang pebisnis memutuskan untuk mengajukan pinjaman dana ke pihak tertentu seperti bank, badan pembiayaan ataupun investor dalam hal ini perorangan. Hal tersebut sangat membantu untuk tumbuh kembang perekonomian, khususnya untuk para pelaku bisnis baik perusahaan swasta maupun home industri guna mendapatkan modal untuk mengembangkan bisnis dan usahanya. Adapun yang menjadi dasar pijakan dalam melakukan kerjasama atau perjanjian

maka tidak terlepas dari kontrak, meskipun hampir setiap kegiatan bisnis menggunakan kontrak baku (standart contract) sebagai acuan, kontrak baku dapat diartikan sebagai suatu jenis perjanjian yang isi dan syarat-syarat perjanjiannya ditetapkan secara sepihak oleh pelaku usaha dan pihak lain atau konsumen tidak dimungkinkan untuk menawar atau menegosiasi isi dan syarat-syaratnya, kecuali dengan pilihan mau atau tidak (take or leave it).¹ Sedangkan menurut pendapat Salim H.S, asas kebebasan berkontrak merupakan suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk² :

1. Membuat atau tidak membuat perjanjian;
2. Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
3. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya; dan
4. Menentukan bentuk perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Perjanjian yang telah ditentukan undang-undang tersebut harus diterapkan sebagaimana mestinya, karena jika tidak diterapkan, maka akibat hukumnya adalah perjanjian-perjanjian yang dibuat menjadi tidak sah, sehingga batal demi hukum, dan tidak menimbulkan perjanjian (perjanjian dianggap tidak pernah ada).³

Prinsip dalam hukum kontrak, yaitu bahwa satu perbuatan hukum atau satu tindakan hukum wajib dibuat dalam satu kontrak saja, misalnya dalam perjanjian kredit (perbankan) jika debitur wanprestasi, didalam perjanjian kredit tersebut ada ketentuan memberi kuasa untuk menjualkan barang jaminan, ada juga kuasa untuk mengosongkan barang jaminan dari para penghuni, contoh lainnya jika dibuat pengikatan jual beli, Substansinya cukup jual beli saja atau dibuat pengikatan untuk menjual saham, substansinya cukup yang berkaitan dengan jual beli saham saja, sehingga didalamnya tidak perlu ada kuasa atau persetujuan lainnya untuk mengalihkan bidang tanah atau saham tersebut. jika kontrak tersebut dibatalkan maka harus jelas yang dibatalkan yang man, apakah pengikatan jual belinya atau atau kuasanya atau dua - duanya.⁴

Adapun menurut Pasal 1313 menyebutkan bahwa “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih lainnya”. Perjanjian dalam arti sempit adalah suatu persetujuan dengan mana dua pihak atau

¹ UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen mempergunakan istilah klausula baku

² Salim HS. 2004. Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia. Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada.

³ Muhammad Syaifuddin. 2012. Hukum Kontrak Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan). Bandung: Mandar Maju.

⁴ Dr. Habib Adjie, S.H., Mhum . Surabaya:Refika aditama 2011

lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal yang bersifat kebendaan dibidang harta kekayaan.⁵ Sedangkan menurut pendapat Subekti, menyatakan bahwa “Suatu Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang yang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal tertentu”.⁶

Sedangkan yang dimaksud dengan utang piutang sama dengan perjanjian pinjam meminjam, telah diatur dan ditentukan dalam Bab Ketiga Belas Buku Ketiga KUHPerdara, dalam Pasal 1754 KUHPerdara yang secara jelas menyebutkan bahwa, “Perjanjian Pinjam-meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”.⁷ Berikut beberapa pengertian Hutang yang dikemukakan oleh para ahli adalah

- Menurut Munawir (2010:18) pengertian hutang adalah sebagai berikut: Utang (Hutang) “Hutang adalah semua kewajiban keuangan perusahaan kepada pihak lain yang belum terpenuhi, di mana hutang ini merupakan sumber dana atau modal perusahaan yang berasal dari kreditor”.⁸
- Menurut Hantono (2018:16) definisi hutang sebagai berikut: “Hutang adalah semua kewajiban perusahaan yang harus dilunasi yang timbul sebagai akibat pembelian barang secara kredit ataupun penerimaan pinjaman”.⁹
- Menurut Fahmi (2015:160) : “Hutang adalah kewajiban (liabilities). Maka liabilities atau hutang merupakan kewajiban yang dimiliki oleh pihak perusahaan yang bersumber dari dana eksternal baik yang berasal dari sumber pinjaman perbankan, leasing, penjualan obligasi dan sejenisnya”.¹⁰

Perjanjian hutang piutang dapat dijamin dengan harta benda milik si berhutang baik harta bergerak maupun tidak bergerak hal ini diatur dalam pasal 1131 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdara) sebagai berikut “Segala kebendaan si berhutang baik yang

⁵ Abdulkadir Muhammad, 2010, Hukum Perdata Indonesia, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, Hal 290.

⁶ Subekti, 2002, Hukum Perjanjian, Jakarta: Intermasa, Hal 1.

⁷ Gatot Supramono, 2013, Perjanjian Utang Piutang, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, Hal 9

⁸ Drs. S. Munawir. (2010).Analisa Laporan Keuangan. Yogyakarta: Liberty

⁹ Hantono. (2018). Konsep Analisa Laporan Keuangan dengan Pendekatan Rasio dan SPSS, Sleman: Penerbit CV Budi Utama.

¹⁰ Fahmi, I. (2015). Analisis Laporan Keuangan (Kelima). Bandung: Alfabeta.

bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan". Dalam hal ini peminjam yang berhutang disebut sebagai (debitur) dan yang meminjamkan atau memberikan piutang disebut (kreditur). Terjadinya utang piutang biasanya diawali dengan perjanjian baik secara lisan maupun tertulis, namun jika perjanjian tersebut dilakukan dengan lisan akan sulit membuktikannya dikarenakan tidak ada bukti yang kuat, sehingga perjanjian utang piutang sebaiknya dilakukan secara tertulis dan dilaksanakan dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini salah satunya adalah notaris & PPAT (pejabat pembuat akta tanah) dengan mencatatkan jumlah nominal, tanggal, dan waktu secara rinci hal tersebut dimaksudkan untuk memberikan bukti yang kuat serta kepastian hukum bagi kedua belah pihak antara kreditur dan debitur. Hal tersebut dilakukan karena sering kali terjadi masalah di antara kedua belah pihak misalnya saja kreditur lupa jumlah nominal yang dihutangkan, debitur kabur atau sengaja menunda waktu pembayaran, atau miskomunikasi lainnya yang menyebabkan sengketa.

Rumusan Masalah

Permasalahan yang diangkat adalah :

- a. Mekanisme penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan
- b. Prosedur eksekusi atas jaminan hak tanggungan dalam kasus wanprestasi dalam perjanjian hutang piutang dengan jaminan hak tanggungan

METODE PENELITIAN

Tipe penelitian

Tipe Penelitian Tipe penelitian normatif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan mengacu kepada norma-norma hukum yang terdapat dalam Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Penelitian ini mengkaji perlindungan hukum kepada pemegang hak tanggungan berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Pemahaman yang mendalam mengenai norma-norma serta pengaturan tentang hak tanggungan dikaji dengan mendasarkan pada pasal Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda - benda yang berkaitan dengan tanah. Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan dalam

hal ini Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda - benda yang berkaitan dengan tanah dan perjanjian yang diatur dalam ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata.

Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah dalam menyelesaikan penelitian ini dengan menggunakan sifat penelitian secara deskriptif analisis yaitu dengan menggambarkan analisis kekuatan eksekutorial hak tanggungan apabila terjadi kredit macet (wanprestasi) dalam perjanjian utang piutang yang diajukan oleh debitur pada kasus Nomor 24 / Pdt.G / 2012 / PN.Pkl.

Sumber Bahan Hukum

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini bersumber pada data sekunder yang relevan dengan isi penelitian. Data sekunder yang digunakan terdiri dari:

- Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari norma-norma dalam peraturan perundang-undangan, hukum adat, yurisprudensi, dan traktat. Bahan Hukum Primer yang terkait dengan penelitian ini antara lain:
- Bahan hukum sekunder, adalah bahan yang mendukung dan memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer atau penulisan para pakar hukum, buku-buku ilmu hukum, dan artikel-artikel dari internet yang berkaitan dengan ketentuan mengenai hak tanggungan dan peralihan piutang.

Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Metode dalam pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan, yaitu berupa kegiatan studi dokumen terhadap data sekunder untuk memperoleh pengetahuan dasar sehubungan dengan masalah yang akan dibahas. Studi kepustakaan dilakukan dengan akses data yang dilakukan melalui internet.

Analisis Bahan Hukum

Data hasil penelitian ini di analisis secara kualitatif. Metode kualitatif adalah analisis data dengan lebih menekankan pada kualitas atau isi dari data tersebut, melalui data sekunder yang sudah dikumpulkan dan diolah guna merumuskan kesimpulan penelitian. Artinya data kepustakaan dianalisis secara mendalam. Penggunaan metode analisis

secara kualitatif didasarkan pada obyek penelitian yang utuh. Metode kualitatif utamanya bertujuan untuk mengerti dan memahami gejala yang ditelitinya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Mekanisme Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan

Berdasarkan ketentuan dari Pasal No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pihak - pihak yang ada dalam hak tanggungan terdiri atas :

- Kreditor adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu;
- Debitor adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu;
- Pejabat pembuat akta tanah yang selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Implementasi pada Undang - Undang No. 4 tahun 1996 memberikan (*privilege*) perlindungan hukum kepada kreditor terhadap debitur nakal atau debitur yang beritikad buruk dikarenakan pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan sekalipun , resiko utama yang harus dihadapi kreditor adalah disaat terjadinya kredit macet yaitu debitur lalai atau wanprestasi (inkarjanji) dalam pengembalian utang, sehingga oleh negara kreditor diberikan hak preferen terhadap eksekusi jaminan dalam hal debitur cidera janji atau wanprestasi.

Hak preferen adalah hak dari kreditor pemegang jaminan tertentu untuk terlebih dahulu diberikan haknya (dibandingkan dengan kreditor lainnya) atas pelunasan hutangnya yang diambil dari hasil penjualan barang jaminan hutang tersebut. Kedudukan kreditor sebagai penerima fidusia memiliki hak yang didahulukan.

Pengaturan hak-hak privilege kreditor ini terdapat dalam Buku II Bab XIX tentang Piutang-piutang yang diistimewakan, yakni mulai Pasal 1131 sampai Pasal 1149 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Bab tersebut terdiri dari 3 (tiga) bagian yang mengatur tentang hal-hal berikut.

- a) Piutang-piutang yang diistimewakan pada umumnya;

b) Hak-hak istimewa mengenai benda-benda tertentu;

c) Hak-hak istimewa atas semua benda bergerak dan tidak bergerak pada umumnya.

Pasal 6, Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3), serta Pasal 20 ayat (2) dan (3) tentang Eksekusi Hak Tanggungan Salah satu ciri Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, yaitu mudah dan pasti dalam pelaksanaannya. Dengan demikian, hak eksekusi objek Hak Tanggungan berada di tangan kreditor. Eksekusi atas objek Hak Tanggungan ini juga merupakan perlindungan hukum bagi kreditor khususnya apabila terjadi wanprestasi debitur, yang ketentuannya diatur dalam Pasal 6, Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3) serta Pasal 20 ayat (2) dan (3), dimana berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dapat dijelaskan bahwa pelaksanaan eksekusi dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) macam, yaitu:

a) Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 : Parate Executie atau Lelang atas kekuasaan sendiri tanpa melalui Pengadilan.

b) Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996: Eksekusi atau Lelang dengan mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri setempat, berdasarkan irah- irah yang tercantum dalam sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap;

c) Pasal 20 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996: Penjualan di bawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pemberi dan penerima Hak Tanggungan.

Adapun langkah awal yang dapat dilakukan oleh kreditor adalah dengan memberikan teguran (somasi) terhadap debitur selama tiga kali yang berisi:

- a. Perintah untuk segera menyelesaikan seluruh tunggakan kewajiban
- b. Pemberitahuan mengenai tanggal jatuh tempo
- c. Batas waktu melakukan pembayaran
- d. Pengenaan denda dan pencatatan nama dalam daftar kredit bermasalah pada Bank Indonesia.

Sehingga apabila upaya tersebut tidak dihiraukan oleh debitur maka debitur dapat dinyatakan lalai atau wanprestasi.

Prosedur Eksekusi Atas Jaminan Hak Tanggungan Dalam Kasus Wanprestasi Dalam Perjanjian Hutang Piutang Dengan Jaminan Hak Tanggungan

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan suatu perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut, dan pemberian Hak Tanggungan tersebut dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT (Pasal 10 ayat (1) dan (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1996).

Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, dan sebagai bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pendaftaran Tanah menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA (Pasal 13 ayat (I), Pasal 14 ayat (1) dan (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1996).

Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan, jika dengan demikian itu akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak (Pasal 20 ayat (2) Undang-undang No.4 Tahun 1996). Pelaksanaan penjualan dibawah tangan tersebut hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pembeli dan/ atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/ atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan (Pasal 20 ayat (3) Undang-undang No. 4 Tahun 1996).

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT, dan harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebankan Hak Tanggungan;
2. Tidak memuat kuasa substitusi;
3. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan;

Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 20 Undang - Undang No.4 tahun 1996 (UUHT) menentukan 3 (tiga cara eksekusi Hak tanggungan yaitu :

- 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) ;
- c. Menjual Hak Tanggungan secara dibawah tangan berdasarkan kesepakatan pemberi dan penerima Hak Tanggungan (Pasal 20 Ayat 2 UUHT) .

Dari ketiga cara tersebut, pihak kreditur atau pihak bank dalam hal ini melaksanakan eksekusi dengan mengajukan permohonan penetapan sita eksekusi Hak Tanggungan ke Pengadilan Negeri. Pasal 20 Ayat 1 jo Pasal 14 Ayat (2) UUHT, eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan menggunakan titel eksekutorial yang berbunyi "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang tercantum pada sertifikat Hak Tanggungan yang dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji siap untuk dieksekusi seperti halnya putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan Hukum Acara Perdata.¹¹ Setelah dilakukan pelelangan terhadap tanah yang dibebani Hak tanggungan dan uang hasil lelang diserahkan kepada Kreditur, maka hak tanggungan yang membebani tanah tersebut akan diroya dan tanah tersebut akan diserahkan secara bersih, dan bebas dari semua beban, kepada pembeli lelang.

Hal ini berbeda dengan penjualan berdasarkan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri berdasarkan Pasal 1178 ayat (2) BW, dan Pasal 11 ayat (2) e UU No. 4 Tahun 1996 yang juga dilakukan melalui pelelangan oleh Kantor Lelang Negara atas permohonan pemegang hak tanggungan pertama, Janji ini hanya berlaku untuk pemegang Hak tanggungan pertama saja. Apabila pemegang hak tanggungan pertama telah membuat janji untuk tidak dibersihkan (Pasal 1210 BW dan pasal 11 ayat (2) j UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan), maka apabila ada Hak tanggungan lain--lainnya dan hasil lelang tidak cukup untuk membayar semua Hak tanggungan yang membebani tanah yang bersangkutan, maka hak tanggungan yang tidak terbayar itu, akan tetap membebani persil yang bersangkutan, meskipun sudah dibeli oleh pembeli dan pelelangan yang sah. Jadi pembeli lelang memperoleh tanah tersebut dengan beban-beban hak tanggungan yang belum terbayar.

¹¹ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2004), hlm.189

Terlelang tetap harus meninggalkan tanah tersebut dan apabila ia membangkang, ia dan keluarganya, akan dikeluarkan dengan paksa.

Dalam hal lelang telah diperintahkan oleh Ketua Pengadilan Negeri, maka lelang tersebut hanya dapat ditanggguhkan oleh Ketua Pengadilan Negeri dan tidak dapat ditanggguhkan dengan alasan apapun oleh pejabat instansi lain, karena lelang yang diperintahkan oleh Ketua Pengadilan Negeri dan dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara, adalah dalam rangka eksekusi, dan bukan merupakan putusan dari Kantor Lelang Negara.¹²

Penjualan (lelang) benda tetap harus di umumkan dua kali dengan berselang lima belas hari di harian yang terbit di kota itu atau kota yang berdekatan dengan obyek yang akan dilelang (Pasal 200 ayat (7) HIR, Pasal 217 RBg).

Setiap pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Pejabat Lelang harus dibuatkan Berita Acara Lelang (Risalah Lelang), "Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna". Risalah lelang merupakan landasan autentifikasi penjualan lelang, berita acara lelang mencatat segala peristiwa yang terjadi pada penjualan lelang. Dalam berita acara lelang tersebut berisikan uraian mengenai segala sesuatu yang terkait dengan pelaksanaan pelelangan atau penjualan umum yang dilakukan oleh Pejabat Lelang. Dikemukakan pula oleh Irawan Soerodjo, bahwa ada 3 (tiga) unsur esensial agar terpenuhi syarat formal suatu akta autentik, yaitu:

1. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
2. Dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Umum;
3. Akta yang dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu dan di tempat dimana akta itu dibuat.
4. Suatu akta merupakan akta autentik, maka akta tersebut mempunyai 3 (tiga) fungsi terhadap para pihak yang membuatnya yaitu:
 - a) Sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu;
 - b) Sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak.

¹² Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2008, hlm. 90-92.

- c) Sebagai bukti kepada pihak ketiga bahwa tanggal tertentu kecuali jika ditentukan sebaliknya para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai dengan kehendak para pihak.

Dalam definisi tersebut diketahui bahwa suatu akta dapat dikatakan sebagai akta autentik yakni harus memenuhi syarat-syarat yang dibuat dan ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh seorang pejabat atau pegawai umum yang berwenang untuk membuat akta tersebut ditempat di mana akta dibuat. Setelah risalah lelang tersebut diterbitkan oleh pejabat dari Kantor Lelang maka hak atas tanah dan atau bangunan tersebut telah berpindah dari pemegang hak semula kepada pembeli lelang sebagai pemegang hak baru, sehingga pemegang hak baru atau pemenang lelang dapat segera melakukan pendaftaran peralihan hak milik yang diperoleh melalui pelelangan.

Kesimpulan

1. Hak Tanggungan adalah salah satu jenis dari hak jaminan disamping Hipotik, Gadai dan Fidusia. Hak Jaminan dimaksudkan untuk menjamin utang seorang debitor yang memberikan hak utama kepada seorang kreditor tertentu, yaitu pemegang hak jaminan itu, untuk didahulukan terhadap kreditor-kreditor lain apabila debitor cidera janji, sedangkan Wanprestasi sendiri dapat diartikan sebagai tidak terlaksananya kewajiban untuk membayar hutang pada jangka waktu yang sudah ditetapkan sebelumnya dalam perjanjian yang telah disepakati. Pada umumnya wanprestasi baru terjadi jika debitor dinyatakan telah lalai untuk memenuhi prestasinya, maka wanprestasi adalah suatu keadaan dimana seorang debitor berhutang tidak memenuhi atau melaksanakan prestasi sebagaimana telah disepakati dan ditetapkan dalam suatu perjanjian. Upaya yang dapat dilakukan oleh Kreditor adalah dengan mengajukan parate eksekusi melalui balai lelang, kekuatan eksekutorial dalam lelang dipakai untuk pengalihan hak tagih (piutang, aset kredit). Karena lelang mempunyai banyak keunggulan, diantaranya transparan dan akuntable. Harga yang terbentuk akan bisa dipertanggungjawabkan, sehingga Penjual akan terlindungi dari masalah hukum yang akan muncul di kemudian hari.
2. Tanggungjawab Hukum Para Pihak dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan
Tanggung jawab hukum para pihak dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan diantaranya adalah setelah pihak debitor menerima kredit dari kreditor maka debitor bertanggung jawab untuk mengembalikan kredit yang diberikan oleh

kreditur sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dalam perjanjian. Pihak debitur menyerahkan sertifikat tanah yang dijaminkan dan tidak dalam sengketa, bebas dari sitaan, tidak sedang dijaminkan, tidak sedang disewa belikan/leasing dan tidak sedang diperjualbelikan kepada pihak lain. Tanggung jawab hukum para pihak dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan oleh pihak kreditur adalah setelah menerima 14 jaminan berupa Hak Tanggungan dari debitur maka pihak kreditur bertanggung jawab untuk mencairkan dana (kredit) kepada debitur sebagaimana telah disepakati oleh kedua belah pihak dalam perjanjian. Kreditur wajib mengembalikan obyek jaminan Hak Tanggungan berupa sertifikat tanah yang dijaminkan oleh pemberi Hak Tanggungan atau selaku debitur apabila pinjaman kredit telah lunas. Kreditur berkewajiban untuk menyerahkan sisa uang penjualan dari hasil melelang atau menjual obyek jaminan Hak Tanggungan jika masih ada. Apabila kreditur tidak melaksanakan isi perjanjian sebagaimana telah disepakati maka terdapat sanksi yang harus dilaksanakan oleh pihak kreditur berupa pengembalian dan sanksi-sanksi lain yang telah diatur dalam perjanjian dan telah disepakati oleh kedua belah pihak. Mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan bahwasannya pihak kreditur berkewajiban memberikan kredit kepada debitur. Sedangkan debitur berkewajiban untuk mengembalikan kredit kepada kreditur atas pinjaman kredit modal usaha sebagaimana telah disepakati oleh kedua belah pihak.

DAFTAR PUSTAKA

- UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen mempergunakan istilah klausula baku
- Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum. 2011. Kebatalan dan pembatalan Akta Notaris. Surabaya : Refika Aditama
- Salim HS. 2004. Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia. Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada.
- Muhammad Syaifuddin. 2012. Hukum Kontrak Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan). Bandung: Mandar Maju.
- Abdulkadir Muhammad, 2010, Hukum Perdata Indonesia, Bandung: PT Citra Aditya

Bakti, Hal 290.

Subekti, 2002, Hukum Perjanjian, Jakarta: Intermasa, Hal 1.

Gatot Supramono, 2013, Perjanjian Utang Piutang, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, Hal 9

Drs. S. Munawir. (2010). Analisa Laporan Keuangan. Yogyakarta: Liberty

Hantono. (2018). Konsep Analisa Laporan Keuangan dengan Pendekatan Rasio dan SPSS, Sleman: Penerbit CV Budi Utama.

Fahmi, I. (2015). Analisis Laporan Keuangan (Kelima). Bandung: Alfabeta.

Pasal 1 butir (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 UUHT (undang - undang hak tanggungan)

Pasal 1313 KUH Perdata mengenal tentang perjanjian dan kontrak

Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat-syarat sah suatu perjanjian.

Subekti, 2002, Hukum Perjanjian, Jakarta: Intermasa, Hal 45.

Salim HS, Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2004), hlm.189

Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2008, hlm. 90-92.