

**HUTANG PIUTANG DENGAN JAMINAN DRAF AKTA JUAL BELI
TANAH DAN SURAT PENYERAHAN JAMINAN
SECARA SUKARELA**

(Studi Kasus pada Koperasi Buana Jaya di Kabupaten Parigi Moutong)

oleh:

K.R.Mudita¹, Ninik Darmini²

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui serta menganalisa penggunaan draft akta jual beli tanah dan surat penyerahan jaminan secara sukarela dalam penyelesaian kredit bermasalah di Koperasi Buana Jaya serta mengetahui sejauh mana keabsahan draft akta jual beli tanah yang digunakan oleh Koperasi Buana Jaya dalam eksekusi kredit bermasalah.

Penelitian hukum ini merupakan penelitian hukum yuridis empiris dengan menggunakan penelitian kepustakaan dan lapangan yang ditelaah melalui data primer, data sekunder, dan data tersier. Data-data tersebut dianalisis secara kualitatif dan dipaparkan dalam bentuk deskriptif analitis.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penggunaan draft akta jual beli tanah dan surat penyerahan jaminan secara sukarela dalam penyelesaian kredit bermasalah di Koperasi Buana Jaya tidak sesuai dengan mekanisme penyelesaian kredit yang berlaku di Indonesia. Perjanjian kredit seharusnya diikuti dengan pengikatan hak tanggungan yang kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan paling lambat 7 hari kerja. Dalam Penyelesaian kredit bermasalah harus sesuai dengan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu harus melalui proses pelelangan resmi dan/atau melalui penjualan di bawah tangan dengan sepengetahuan kreditur. Sedangkan surat penyerahan jaminan secara sukarela tersebut bukan merupakan alat eksekusi karena surat tersebut bersifat pernyataan sepihak dan tidak memiliki kekuatan eksekutorial. Draft Akta Jual Beli Tanah yang digunakan di Koperasi Buana Jaya dalam penyelesaian kredit bermasalah tersebut tidak sah dikarenakan akta jual beli tersebut pada penandatanganan oleh debitur masih bersifat draft yang sebagian besar masih kosong sehingga akta jual beli tersebut tidak dapat dikatakan sebagai akta Autentik karena tidak berhadapan langsung dengan PPAT dan tidak dihadiri oleh minimal 2 orang saksi. Selain itu akta jual beli tersebut muncul dengan latar belakang hutang piutang.

Kata Kunci: Hutang Piutang, Draft Akta Jual Beli, Surat Penyerahan Jaminan secara Sukarela

¹ Mahasiswa, Jalan Ramba Palu RT/RW 01/06, Birobuli Selatan, Palu Selatan.

² Dosen, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada.

**LOAN AGREEMENT WITH GUARANTEE THE DRAFT OF SALE
PURCHASE OF LAND DEED AND SUBMISSION LETTER OF
GUARANTEE VOLUNTARILY**

(Study Case at Buana Jaya Cooperative in Parigi Moutung Regency)

by:

K.R.Mudita³, Ninik Darmini⁴

ABSTRACT

This study aims to determine and analyze the use of land sale and purchase draft certificates and submission letter of guarantee voluntarily in the settlement of non-performing loans at Buana Jaya Cooperative and to determine the extent of the draft sale and purchase deed of land used by Buana Jaya Cooperative in the execution of non-performing loans.

This legal research is an empirical juridical legal research using library and field research which is examined through primary data, secondary data, and tertiary data. These data are analyzed qualitatively and presented in analytical descriptive form.

The results of this study indicate that the use of draft land purchase agreements and submission letter of guarantee voluntarily in the settlement of non-performing loans at Buana Jaya Cooperative are not in accordance with the mechanism of credit settlement in force in Indonesia. Credit agreement should be followed by binding of mortgage rights which are then registered at the land office no later than 7 working days. In Settlement of non-performing loans must be in accordance with Article 20 of the Mortgage Act, that is, it must go through an official auction process and / or through a hand-in-hand sale with the knowledge of creditors. Whereas the submission letter of guarantee voluntarily is not an instrument of execution because the letter is a one-sided statement and has no executive power. The Draft of Land Purchase Deed used at the Buana Jaya Cooperative in the settlement of non-performing loans is invalid because the sale and purchase agreement signed by the debtor is still a draft which is mostly still empty so that the sale and purchase deed cannot be said to be authentic deed because they did not face PPAT directly and were not attended by at least 2 witnesses. In addition the sale and purchase deed appears with the background of loan agreement.

Keywords: Loan Agreement, Draft of Sale Purchase of Land Deed, Submission Letter of Guarantee Voluntarily

³ Students, Ramba Palu Street RT/RW 01/06, Birobuli Selatan, South Palu.

⁴ Lecturer, Faculty of Law, Gadjah Mada University, Yogyakarta.