



KEPASTIAN HUKUM AKTA PERJANJIAN HUTANG PIUTANG DAN JAMINAN YANG DIJADIKAN DASAR JUAL BELI TANAH.

Janice Amanda¹, Putra Hutomo², Basuki³

¹Prodi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya

²Prodi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya

³Prodi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya

E-mail: janice.amanda95@gmail.com

Article History:

Received: 27-01-2024

Revised :06-02-2024

Accepted: 13-02-2024

Keywords:

Legal Certainty, Deed Of Agreement, Land Sale And Purchase Guarantee.

Abstract: *Abstract:.. Legal certainty in the context of the deed of agreement on debts and guarantees that are the basis for the purchase and sale of land. so that the parties involved in the transaction can obtain legal clarity and security regarding debt-receivable obligations and rights and responsibilities related to guarantees, creating a solid foundation for the implementation of land sale and purchase transactions. This study raises two problems, namely the legal consequences of the cancellation of the debt and accounts receivable agreement accompanied by a guarantee in the sale and purchase of land and legal certainty deed of debt and Accounts Receivable Agreement and guarantee as the basis for sale and purchase by using the theory of legal consequences and The Theory of legal certainty. The method used in this study with the type of normative research is legal research with secondary data using primary, secondary and tertiary sources of legal materials. The research approach used is the approach of legislation, conceptual, case, and analytical and legal material collection techniques carried out by identifying and inventorying positive legal rules, researching library materials and other sources of legal materials relevant to the legal issues under study. Legal material analysis technique is done by legal interpretation (interpretation) grammatical, historical and systematic The results of this study that the legal certainty in the deed of agreement payable receivable for the sale and purchase of land form a solid foundation for the parties involved. Clarity regarding debt-receivable obligations and collateral-related responsibilities creates a stable legal environment, not only minimizing the potential for conflict, but also allowing transactionists to operate with confidence within a reliable legal framework. The role of the guarantee in the deed is the foundation that provides protection and trust in the land sale and purchase transaction, creating security for the creditor and confidence for the loan recipient. With clear guarantees, transaction*

actors can face the process of buying and selling land with more confidence, reducing financial risks that may arise.

© 2024 SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah

PENDAHULUAN

Notaris merupakan seorang pejabat umum yang mempunyai tugas serta kewenangan untuk membuat akta otentik sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN) dinyatakan dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN dinyatakan bahwa Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Kewenangan notaris dibagi menjadi dua macam yaitu kewenangan membuat akta dan kewenangan lainnya. Kewenangan lainnya merupakan kekuasaan yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, selain Undang-Undang Jabatan Notaris, seperti pembuatan akta koperasi, sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Koperasi dan lain sebagainya. Unsur-unsur yang terkandung dalam konsep kewenangan notaris, yaitu meliputi sebagai berikut :

1. Adanya kekuasaan
2. Ditentukan oleh undang-undang, dan
3. Adanya objek yang diperjanjikan.

Jabatan Notaris hadir karena dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud agar dapat membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan akta otentik mengenai keadaan atau peristiwa atau perbuatan hukum. Dalam hal ini akta otentik adalah akta-akta tersebut harus selalu dianggap benar, kecuali jika ada yang membuktikan sebaliknya di pengadilan. Menurut pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPer) mengatakan bahwa akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat dimana akta dibuatnya.

Berdasarkan Pasal 1320 dan 1338 KUHPer tersebut, dapat dinyatakan berlakunya asas konsensualisme di dalam hukum perjanjian menegaskan adanya asas kebebasan berkontrak. Tanpa “sepakat” dari salah satu pihak yang membuat perjanjian, maka perjanjian yang dibuat tidak sah, sehingga dapat dibatalkan. Orang tidak dapat dipaksa untuk memberikan sepakatnya. Sepakat yang diberikan dengan paksa disebut *Contradictio interminis*, adanya paksaan menunjukkan tidak adanya sepakat. Adanya konsensus dari para pihak, maka menimbulkan kekuatan mengikat perjanjian sebagaimana undang-undang (*pacta sunt servanda*). Asas *pacta sunt servanda* menjadi kekuatan mengikatnya perjanjian. Ini bukan hanya kewajiban moral, tetapi juga kewajiban hukum yang

pelaksanaannya wajib ditaati, konsekuensinya hakim maupun pihak ketiga tidak boleh mencampuri isi perjanjian yang dibuat para pihak tersebut.

Cara menyimpulkan asas kebebasan berkontrak adalah dengan menekankan pada perkataan “semua” yang ada dimuka perkataan “perjanjian” sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Dikatakan bahwa Pasal 1338 ayat (1) tersebut, seolah-olah membuat pernyataan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian dan mengikat sebagaimana mengikatnya undang-undang bagi yang membuatnya. Pembatasan terhadap kebebasan itu hanya berupa apa yang dinamakan “ketentuan umum dan kesusilaan”

Akta itu dibedakan menjadi 2 jenis, yaitu akta otentik dan akta dibawah tangan. Akta dibawah tangan merupakan akta yang dibuat diantara para pihak yang membuat akta, tanpa keterlibatan pejabat yang berwenang membuat akta. Akta dibawah tangan bisa dibuat sedemikian rupa atas dasar kesepakatan para pihak dan yang penting tanggalnya bisa dibuat kapan saja, sedangkan akta otentik harus dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk itu. Kewenangan Notaris diatur di dalam Pasal 15 dari ayat (1) sampai dengan ayat (3) UUJN, dapat dibagi menjadi : Kewenangan Umum Notaris, sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN menegaskan bahwa salah satu kewenangan Notaris, yaitu membuat akta secara umum, hal ini disebut sebagai Kewenangan Umum Notaris dengan Batasan sepanjang :

- (a) Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang;
- (b) Menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang berkepentingan;
- (c) Mengenai subjek hukum (orang atau badan hukum) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan.

Salah satu kewenangan Khusus Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (2) adalah mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus, hal inilah yang dimaksud dengan legalisasi. Berikut adalah beberapa kasus yang dapat penulis uraikan dalam penelitian ini, yakni :

1. Kasus Nomor 187/Pdt.G/2017/PN Mdn, yaitu Penggugat dan tergugat membuat surat pengakuan hutang dan pemberian jaminan di Kantor Notaris R sesuai dengan Akta Legalisasi No.149/L/2016 tanggal 14-09-2016 didalam isi perjanjian tersebut dinyatakan bahwa dalam waktu 2 bulan akan dilunasi hutang tersebut apabila tidak dilunasi, maka tergugat akan menyerahkan tanah seluas 58 m² kepada penggugat.
2. Kasus Nomor 703/Pdt.G/2018/PN Mdn, yaitu penggugat dan tergugat membuat Pengakuan Hutang dan Pemberian Jaminan dibawah Nomor Legalisasi No.149/L/2016 tanggal 14-09-2016 tetapi dalam hal ini Legalisasi yang dilakukan dinyatakan batal dan tidak mempunyai hukum karena ternyata legalisasi yang dilakukan tidak sesuai dengan UUJN khususnya tentang wilayah kerja jabatan Notaris meliputi satu provinsi tapi kenyataannya Legalisasi tersebut dilakukan di rumah Notaris bukan di Kantor Notaris, lalu tidak ada stemple Legalisasi Kantor Notaris yang bersangkutan, tidak ada stemple burung garuda seperti lazimnya.

3. Kasus nomor 237/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel yaitu, antara debitor dan kreditor membuat pengakuan hutang dalam bentuk akta dihadapan Notaris NS di Jakarta, meski debitor telah membayar dengan cara mengangsur kreditor terus memaksa dan melakukan upaya untuk menguasai aset milik debitor dengan cara mengambil Sertipikat Hak Milik kepunyaan debitor yang dititip kepada Notaris NS dengan cara memberikan somasi kepada pihak Notaris NS melalui kuasa hukum kreditor dan memaksa debitor untuk melakukan tandatangan akta jual beli, sehingga debitor merasa perbuatan yang dilakukan oleh kreditor dan Notaris NS adalah perbuatan melawan hukum.

LANDASAN TEORI

Teori Akibat Hukum, Soeroso mengemukakan bahwa akibat hukum merupakan suatu efek yang diterima seseorang atau badan hukum sebagai akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan ini dinamakan tindakan hukum. Jadi dengan kata lain, akibat hukum adalah akibat dari suatu tindakan hukum. (Soeroso R. , 2011)

Teori Kepastian Hukum, menurut Jan Michael Otto diartikan dalam beberapa hal sebagai berikut: Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara ; Instansi-Instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk serta taat kepadanya. ; Terhadap warga dalam suatu negara memiliki prinsip untuk dapat menyetujui muatan yang ada pada muatan isi. Oleh sebab itu warga pun akan menyesuaikan terhadap peraturan yang telah diterbitkan oleh pemerintah; Hakim peradilan bersifat mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum secara konsisten dalam sewaktu-waktu menyelesaikan sengketa hukum dan Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan (Soeroso, 2011:14).

METODE PENELITIAN

Menurut (Ramlani Lina S, 2021) Penelitian (*research*) sesuai dengan tujuannya dapat didefinisikan sebagai usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan. Penelitian dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah yang disebut dengan metodologi penelitian. Jenis penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif melalui data empiris dalam mengkaji dan menganalisis permasalahan hukum atas peraturan Perundang-Undangan yang berlaku (Marzuki, Penelitian Hukum, 2005). Teknik pengumpulan data yang dipergunakan melalui studi kepustakaan. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum pada penelitian normatif dibatasi pada penggunaan studi dokumen atau bahan pustaka saja yaitu pada data hukum sekunder (Mamudji, 2009).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Peneliti terdiri dari dua analisis yakni Analisis Analisis akibat hukum pembatalan perjanjian hutang piutang disertai dengan adanya jaminan dalam jual beli tanah dan

Analisa Kepastian Hukum Akta Perjanjian Hutang Piutang Dan Jaminan Sebagai Dasar Jual Beli

Analisis akibat hukum pembatalan perjanjian hutang piutang disertai dengan adanya jaminan dalam jual beli tanah.

Perjanjian hutang piutang dalam konteks jual beli tanah seringkali melibatkan berbagai elemen, termasuk jaminan sebagai sarana untuk melindungi kepentingan kedua belah pihak. Namun, situasi dapat berubah, dan dalam beberapa kasus, pembatalan perjanjian menjadi suatu keharusan. Dalam konteks ini, analisis hukum akan fokus pada akibat pembatalan perjanjian hutang piutang yang disertai dengan jaminan dalam transaksi jual beli tanah.

Pembatalan perjanjian hutang piutang dalam jual beli tanah dapat terjadi karena berbagai faktor, seperti ketidakmampuan salah satu pihak untuk memenuhi kewajibannya atau adanya pelanggaran terhadap ketentuan perjanjian. Konsekuensi hukum dari pembatalan tersebut mencakup pemutusan hubungan kontrak, dimana pihak yang terkena dampak dapat mengajukan gugatan untuk mendapatkan ganti rugi atau pemulihan aset. Dampak pembatalan kontrak hutang dengan jaminan dalam pembelian dan penjualan real estat dapat dianalisis dari berbagai sudut pandang, termasuk aspek hukum, keuangan, dan pasar. Berikut adalah analisis rinci mengenai efek-efek ini:

1. Dampak Hukum:

Ketika kontrak utang dibatalkan, berarti perjanjian awal antara peminjam dan pemberi pinjaman telah diakhiri. Pembatalan ini dapat terjadi karena berbagai alasan, seperti persetujuan bersama, pelanggaran kontrak, atau kebangkrutan peminjam. Dalam kasus yang melibatkan jaminan, penjamin bertanggung jawab secara hukum atas utangnya jika peminjam gagal memenuhi kewajibannya.

Dalam rangka jual beli real estat, pembatalan kontrak utang dengan jaminan dapat menimbulkan akibat hukum sebagai berikut:

- a) Penegakan Jaminan: Jika peminjam gagal memenuhi kewajibannya, pemberi pinjaman dapat menegakkan jaminan yang diberikan oleh penjamin. Hal ini mungkin memerlukan proses hukum untuk memulihkan utang tersebut.
- b) Dampak terhadap Kepemilikan Properti: Pembatalan kontrak utang mungkin tidak berdampak langsung pada kepemilikan properti real estate. Namun, jika utang tersebut dijamin dengan hipotek atau hak gadai atas properti, pemberi pinjaman berhak menyita properti tersebut untuk memulihkan utang yang belum dibayar.
- c) Dampak terhadap Hubungan Kontraktual: Pembatalan kontrak utang dapat berdampak pada hubungan kontraktual antara pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi real estat. Misalnya, jika peminjam dan penjual mempunyai perjanjian yang bergantung pada peminjam memperoleh pembiayaan, pembatalan kontrak utang dapat mengakibatkan berakhirnya perjanjian pembelian.

Pembatalan perjanjian hutang piutang dengan jaminan dalam jual beli tanah memberikan implikasi hukum terhadap kedua belah pihak. Pihak yang melakukan pembatalan harus mematuhi ketentuan hukum yang berlaku, sedangkan pihak yang merasa dirugikan memiliki hak untuk menuntut ganti rugi atau pemulihan hak-hak

yang hilang. Analisis ini juga akan mengevaluasi peranan badan hukum, apakah pembatalan tersebut sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

2. Dampak Finansial:

Dampak finansial dari pembatalan kontrak utang dengan jaminan dalam pembelian dan penjualan real estat dapat berdampak signifikan bagi semua pihak yang terlibat.

- a) Dampak terhadap Peminjam: Peminjam mungkin menghadapi kesulitan keuangan akibat pembatalan kontrak utang, terutama jika mereka tidak dapat memperoleh pembiayaan alternatif. Hal ini dapat mengakibatkan penundaan atau pembatalan transaksi real estat.
- b) Dampak terhadap Pemberi Pinjaman: Pemberi pinjaman dapat menderita kerugian finansial jika peminjam gagal memenuhi kewajibannya dan penjamin tidak mampu atau tidak mau memenuhi jaminannya. Dalam kasus seperti ini, pemberi pinjaman mungkin harus mengambil tindakan hukum untuk memulihkan utangnya.
- c) Dampak terhadap Penjamin: Penjamin menanggung risiko finansial atas kewajiban peminjam jika terjadi pembatalan kontrak utang. Jika penjamin tidak dapat memenuhi jaminannya, mereka mungkin menghadapi kesulitan keuangan, yang dapat berdampak pada kelayakan kredit dan transaksi keuangan mereka di masa depan.
- d) Dampak terhadap Penjual: Pembatalan kontrak hutang dapat mempengaruhi posisi keuangan penjual jika mereka telah mengeluarkan biaya-biaya yang berkaitan dengan transaksi real estate, seperti biaya penutupan atau biaya perbaikan properti.

3. Efek Terkait Pasar:

Pembatalan kontrak utang dengan jaminan pembelian dan penjualan real estat juga dapat berdampak pada pasar real estat yang lebih luas.

- a) Dampak terhadap Keyakinan: Pembatalan kontrak utang dapat berdampak negatif terhadap kepercayaan calon pembeli, penjual, dan investor terhadap pasar real estat. Hal ini dapat menyebabkan penurunan aktivitas pasar dan nilai properti.
- b) Dampak terhadap Praktik Pemberian Pinjaman: Bank dan lembaga keuangan mungkin menjadi lebih berhati-hati dalam praktik pemberian pinjaman setelah pembatalan kontrak utang. Hal ini dapat mengakibatkan kriteria pinjaman yang lebih ketat dan berkurangnya ketersediaan pembiayaan untuk transaksi real estate.
- c) Dampak terhadap Nilai Properti: Pembatalan kontrak utang dengan jaminan dapat menimbulkan ketidakpastian di pasar real estat, yang dapat mempengaruhi nilai properti. Jika pembatalan dikaitkan dengan transaksi penting atau kerugian finansial yang signifikan, hal ini mungkin berdampak lebih besar pada nilai properti.

Pada intinya bahwa pembatalan kontrak utang dengan jaminan dalam pembelian dan penjualan real estat dapat menimbulkan berbagai dampak hukum, keuangan, dan pasar. Dampak ini dapat berdampak pada pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi, serta pasar real estate yang lebih luas.

Kepastian Hukum Akta Perjanjian Hutang Piutang Dan Jaminan Sebagai Dasar Jual Beli.

Dalam konteks transaksi jual beli, kepastian hukum menjadi landasan utama yang menentukan keberlanjutan dan keamanan setiap perjanjian. Akta perjanjian hutang piutang dan jaminan menjadi dokumen kunci yang memastikan kejelasan hak dan kewajiban para pihak terlibat. Kepastian hukum ini menjadi esensial dalam mendukung transaksi jual beli, khususnya yang melibatkan aspek hutang piutang dan jaminan.

Kepastian hukum dalam konteks ini mencakup kewajiban para pihak untuk menyusun akta perjanjian hutang piutang yang tegas dan jelas. Dokumen ini harus mencakup ketentuan-ketentuan pokok, termasuk jumlah hutang, tenggat waktu pembayaran, dan sanksi hukum dalam kasus pelanggaran. Akta perjanjian ini menciptakan landasan yang kokoh dan mengikat, menjaga kejelasan hak dan kewajiban antara pemberi hutang dan penerima hutang.

Jaminan yang disertakan dalam perjanjian hutang piutang turut berperan dalam menjamin kepastian hukum. Apakah dalam bentuk jaminan hak tanggungan atau fidusia, ketegasan dan kejelasan mengenai hak-hak yang dijaminakan sangat penting. Jaminan ini tidak hanya memberikan perlindungan bagi pemberi hutang, tetapi juga memberikan keyakinan kepada penerima hutang mengenai pemenuhan kewajiban.

Kepastian hukum yang dihasilkan dari akta perjanjian hutang piutang dan jaminan memiliki dampak signifikan terhadap transaksi jual beli tanah. Para pihak dapat menjalankan hak-haknya dengan keyakinan, sementara risiko hukum dapat diminimalkan. Kejelasan dokumen ini juga mendukung proses peralihan kepemilikan tanah secara sah dan tertib, memberikan keamanan hukum bagi kedua belah pihak.

Di Indonesia, kepastian hukum terhadap akta perjanjian utang piutang dan agunan sebagai dasar jual beli diatur oleh berbagai peraturan perundang-undangan. Kerangka hukum utama untuk perjanjian hutang dan jaminan di Indonesia diatur oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Undang-Undang tentang Jaminan (UU Jaminan). Undang-undang ini memberikan dasar hukum untuk membuat, menegakkan, dan menafsirkan perjanjian utang dan pengaturan jaminan dalam transaksi komersial.

KUH Perdata Indonesia merupakan kerangka hukum fundamental yang mengatur permasalahan hukum perdata di Indonesia, termasuk perjanjian utang piutang dan agunan. Di dalamnya memuat ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan kontrak, termasuk perjanjian hutang, serta peraturan mengenai hak dan kewajiban pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi komersial. KUHPerdata menetapkan persyaratan hukum keabsahan kontrak, termasuk perjanjian hutang, dan memberikan pedoman untuk menafsirkan dan menegakkan perjanjian tersebut.

Berdasarkan KUHPerdata, suatu perjanjian utang piutang mempunyai kekuatan hukum mengikat apabila memenuhi syarat-syarat tertentu seperti penawaran dan penerimaan, objek yang sah, pertimbangan, persetujuan para pihak, dan kesanggupan untuk membuat kontrak. Kode ini juga membahas konsekuensi pelanggaran kontrak dan upaya hukum yang tersedia bagi para pihak jika terjadi wanprestasi.

Undang-undang tentang Agunan di Indonesia mengatur mengenai penciptaan, penyempurnaan, pengutamaan, pemberlakuan, dan pelepasan berbagai jenis agunan, termasuk hipotek, gadai, pengalihan hak secara fidusia, dan kepentingan jaminan lainnya. Undang-undang ini memberikan kerangka hukum yang komprehensif untuk menetapkan agunan untuk menjamin kewajiban utang dalam transaksi komersial.

UU Jaminan menetapkan persyaratan untuk menciptakan kepentingan jaminan yang sah atas berbagai jenis aset dan mengatur hak dan kewajiban pihak yang dijamin dan debitur. Peraturan ini juga membahas prosedur untuk menegakkan jaminan jika terjadi wanprestasi atau kebangkrutan.

kepastian hukum mengenai perbuatan perjanjian utang piutang dan agunan sebagai dasar jual beli di Indonesia telah ditetapkan oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Undang-Undang tentang Jaminan (UU Jaminan). Undang-undang ini memberikan landasan hukum yang kuat untuk menciptakan perjanjian utang yang dapat ditegakkan dan menetapkan pengaturan jaminan untuk mengamankan transaksi komersial.

Dalam bidang kenotariatan, kepastian hukum dari akta perjanjian hutang piutang dan jaminan sangatlah penting sebagai dasar jual beli. Hal ini karena akta perjanjian tersebut merupakan bukti tertulis yang sah secara hukum yang mengikat para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli. Kepastian hukum dari akta perjanjian hutang piutang dan jaminan memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut, serta memberikan kejelasan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Kepastian hukum dari akta perjanjian hutang piutang menjadi dasar yang sangat penting dalam transaksi jual beli. Dalam konteks ini, akta perjanjian hutang piutang yang disusun oleh seorang notaris memiliki kekuatan hukum yang kuat. Akta tersebut menjadi bukti tertulis yang sah secara hukum mengenai adanya hutang piutang antara pihak-pihak yang terlibat. Dengan adanya akta perjanjian ini, maka para pihak akan mendapatkan perlindungan hukum jika terjadi perselisihan di kemudian hari.

Selain itu, dalam transaksi jual beli, akta jaminan juga memiliki urgensi yang besar sebagai dasar hukum. Akta jaminan seperti hipotek atau gadai merupakan bentuk perlindungan bagi kreditor jika debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya. Dalam konteks ini, keberadaan akta jaminan yang disusun oleh notaris memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli dengan adanya jaminan atas hak kreditor.

KESIMPULAN

Bahwa Kepastian hukum dalam akta perjanjian hutang piutang untuk transaksi jual beli tanah membentuk dasar yang solid bagi pihak terlibat. Kejelasan mengenai kewajiban hutang-piutang dan tanggung jawab terkait jaminan menciptakan lingkungan hukum yang stabil, tidak hanya meminimalkan potensi konflik, tetapi juga memungkinkan pelaku transaksi beroperasi dengan keyakinan dalam kerangka hukum yang dapat diandalkan.

Dan Peran jaminan dalam akta tersebut menjadi landasan yang memberikan perlindungan dan kepercayaan dalam transaksi jual beli tanah, menciptakan keamanan

bagi pemberi kredit dan keyakinan bagi penerima pinjaman. Dengan jaminan yang jelas, pelaku transaksi dapat menghadapi proses jual beli tanah dengan lebih percaya diri, mengurangi risiko finansial yang mungkin timbul.

PENGAKUAN/ACKNOWLEDGEMENTS

Penulis mengucapkan terimakasih kepada seluruh tenaga pendidik dan tenaga kependidikan Prodi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Jayabaya yang telah selalu mensupport baik secara moral maupun material selama penulis menyusun penelitian ini.

DAFTAR REFERENSI

- [1] Abdul Ghofur, Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum Dan Etika, UII Press, Yogyakarta, 2009
- [2] Amiruddin dan H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Keenam, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012.
- [3] Badruzaman, Mariam Darus, dkk., *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung, 2001,
- [4] Bahsan ,M, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007
- [5] Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001
- [6] Fernando M Manulang, *Hukum Dalam Kepastian*, Prakarsa, Bandung, 2007
- [7] Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 tahun 2004*, 2014.
- [8] Husni Thamrin, *Pembuatan Akta oleh Notaris*, Yogyakarta, Laksbang Pressindo, 2011
- [9] M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat Dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, UII press, Yogyakarta, 2000
- [10] Ramlani Lina S, *Panduan Tesis*, 2021
- [11] Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Per)*, Jakarta, Sinar Grafika, 2006
- [12] Subekti,R, dan R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata)*, Pradyana Pramitaa, Jakarta, 2003
- [13] Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengntar*, Liberty, Yogyakarta, 2007

Perundangan

- [1] Undang- Undang Dasar 1945 Beserta Amandemennya
- [2] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- [3] Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.