

RINGKASAN

EVA KHOERUNISA FAUZI LESTARI, Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Jenderal Soedirman, Kedudukan Akta Pengakuan Utang dan Keabsahan Akta Jual Beli Didasarkan Klausul Penyerahan Jaminan Tanah, Komisi Pembimbing, Ketua Prof. Tri Lisiani Prihatinah, S.H., M.A., Ph.D. dan anggota Dr. Rahadi Wasi Bintoro S.H., M.H.

Tanah merupakan barang jaminan untuk pembayaran utang paling umum dipakai sebagai objek jaminan sebab tanah pada umumnya mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak, dan sulit digelapkan. Terdapat kasus dalam Putusan MARI Nomor 2131 K/Pdt/2019 tentang akta jual beli didasarkan pada akta pengakuan utang dengan penyerahan jaminan tanah yang dibuat oleh notaris adalah akta yang sah dan tidak bertentangan dengan hukum.

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis kedudukan akta pengakuan utang, penerapan jaminan tanah pada akta pengakuan utang, dan keabsahan Akta Jual Beli didasarkan klausul penyerahan jaminan tanah pada Putusan MARI Nomor 2131 K/Pdt/2019. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual, dan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dari penelitian kepustakaan antara lain sumber hukum primer, sekunder dan tersier.

Hasil penelitian yang diperoleh *pertama*, Kedudukan akta pengakuan utang yang dibuat notaris sebagaimana diatur Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg, Pasal 1 angka (1) jo. Pasal 55 UUJN mengandung grosse akta yang memiliki kekuatan eksekutorial sama dengan putusan pengadilan yang telah *incraht*. Akta pengakuan utang pada kasus Putusan MARI Nomor 2131 K/Pdt/2019 secara norma dan teori akta pengakuan utang bukan merupakan akta pengakuan utang murni karena tidak berupa perbuatan hukum sepihak dan tidak bersifat asesoir sehingga mengakibatkan kehilangan kekuatan eksekutorial yang dimilikinya. Penerapan jaminan tanah pada akta pengakuan utang pada kasus Putusan MARI Nomor 2131 K/Pdt/2019 Majelis Hakim menyebutnya sebagai jaminan umum, kreditur berkedudukan sebagai kreditur konkuren. akan tetapi setelah berlakunya UUHT jaminan tanah diikat dengan Hak Tanggungan dengan seperti yang diamanahkan Pasal 51 UUPA sebagai dasar hukum pertanahan nasional yang menghapus ketentuan hipotek pada Buku II KUH Perdata. *Kedua*, keabsahan Akta Jual Beli didasarkan klausul penyerahan jaminan tanah pada Putusan MARI Nomor 2131 K/Pdt/2019 adalah akta yang sah debitur tidak dapat membuktikan berada dalam keadaan paksaan, kesesatan/kekeliruan, penipuan, dan penyalahgunaan keadaan. Akan tetapi Majelis Hakim tidak memperhatikan syarat sah perjanjian lainnya dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu kausa/sebab yang halal sehingga mengakibatkan perjanjian batal demi hukum, karena bertentangan dengan Pasal 1132 KUH Perdata, Pasal 39 (1) huruf d PP 24 Tahun 1997, jo. Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982, dan Pasal 12 UUHT.

Kata kunci: akta jual beli, akta pengakuan utang, perjanjian, jaminan.

SUMMARY

EVA KHOERUNISA FAUZI LESTARI, Notary Masters Program. General Sudirman University Faculty of Law. Position of Deed of Recognition of Debt and Validity of Deed of Sale and Purchase Based on Submission Clause of Land Guarantee, Advisory Commission. Chairperson Prof. Tri Lisiani Prihatinah, SH, M.A., Ph.D. and members of Dr. Rahadi Wasi Bintoro S.H. MH.

Land is a collateral for payment of debt, most commonly used as an object of collateral because land is generally easy to sell, the price continues to increase, has proof of rights, and is difficult to embezzle. There is a case in the MARI Decision Number 2131 K/Pdt/2019 regarding the deed of sale and purchase based on the deed of acknowledgment of debt with the submission of land collateral made by The notary is a legal deed and does not conflict with the law.

The purpose of this study is to analyze the position of the deed of recognition of debt, the application of land collateral in the deed of recognition of debt, and the validity of the Deed of Sale and Purchase based on the clause on the submission of land guarantees in Supreme Court Decision Number 2131 K/Pdt/2019 Research method used is normative juridical using case approach legislation approach, and conceptual approach, and the data used in this study is secondary data obtained from library research, including primary, secondary and tertiary legal sources.

The results of the research obtained *firstly* that the position of the deed of recognition of debt made by a notary as regulated in Article 224 HIR/Article 258 RBg, and Article 1 number (1) in conjunction with Article 55 of the Notary Positions Act contains a grosse deed that has the same executive power as an incracht court decision. Deed of acknowledgment of debt is an assessor agreement and one-sided legal action made by the debtor. if the debt acknowledgment deed is made by the debtor with the creditor, the gross credit acknowledgment deed becomes impure so that it loses its executive power. Application of land security in the debt acknowledgment deed is allowed for the creditor's position on the debt acknowledgment deed to become a concurrent creditor in Article 1132 of the Civil Code for concurrent creditors to obtain full repayment of their receivables together with other concurrent creditors without any precedence. Even so, after the enactment of the Mortgage Right Act, land guarantees should be tied to Mortgage Rights. *Second*, the validity of the Sale and Purchase Deed is based on the clause on the submission of land guarantees in the Supreme Court Decision Number 2131 K/Pdt/2019, which is a legal deed that the debtor cannot prove to be in a state of coercion. error/mistake. fraud, and abuse of circumstances. However, the Supreme Court did not pay attention to the other legal terms of the agreement in Article 1320 of the Civil Code, namely a lawful cause, resulting in the agreement being null and void. because it contradicts Article 1132 of the Civil Code. Article 39 (1) letter d PP 24 of 1997, in conjunction with the Instruction of the Minister of Home Affairs No. 14 of 1982, and Article 12 Mortgage Right Act. **Keywords:** Deed of Sale and Purchase, Deed of acknowledgment of debt guarantee, agreement, guarantee.