

## **ABSTRACT**

*In ancient times it was customary for people to make loan agreements involving land. Land is also commonly loaned to other people under a lease agreement. In Indonesia, lending and borrowing agreements are regulated in Article 1754 of the Civil Code concerning debts and receivables. Accounts payable begins with an agreement between two legal subjects called debtors and creditors, then accompanied by the delivery of objects as collateral. Today, in the Limbangan sub-district, Kendal district, Central Java, there is a practice of individual debt agreements with guaranteed land and building certificates with an area of 255 m<sup>2</sup> which are bound not by a Mortgage Deed (APHT), but using a Sale and Purchase Deed (AJB) and legalized by a Notary as Land Deed Maker Official (PPAT). The purpose of this study was to determine and analyze the validity of an individual debt agreement using a certificate guarantee bound by a Sale and Purchase Deed in Kendal district. Another objective is to find out and analyze the responsibilities of a Notary to the making and registration of a Sale and Purchase Deed which is used as a guarantee for an individual debt agreement in Kendal district.*

*This study uses a research method in the form of Sociological Juridical which is also called field research. According to its nature, the research to be conducted has a descriptive analytical research type. the type of data used is primary data and secondary data, and data collection tools used are field studies and literature studies.*

*Based on the discussion discussed in this study and the data that has been collected that the validity of the guarantee of property rights to land bound using a deed of sale and purchase in Kendal district is legal and can be carried out according to legal certainty theory, as long as the main agreement of the guarantee is not contrary to the provisions stipulated in Article 1320 of the Civil Code regarding the legal terms of the agreement, namely agreement, competence, a certain matter and a lawful cause. The powers and responsibilities of a notary in Kendal district are in accordance with the theory of authority that has been described, namely attributive authority, delegative authority, and mandate authority and in carrying out his position to make and register the sale and purchase deed has been meticulous and thorough as mandated by article 16 paragraph (1) UUJN. However, the notary should still propose a guarantee agreement on land and buildings tied using mortgage rights not with a sale and purchase deed so that unwanted things do not happen that can harm both parties even though in fact the duties or responsibilities of the notary are basically not responsible for the contents. the deed made before him because the contents of the deed are the will and agreement desired by the parties.*

*Keywords: Notary Public, Accounts Payable Agreements, Collaterals, Deeds of*

*Sale and Purchase.*



## ABSTRAK

Zaman dahulu sudah biasa orang melakukan perjanjian pinjam meminjam dengan melibatkan tanah. Tanah juga biasa dipinjamkan kepada orang lain dengan perjanjian sewa menyewa. Di Indonesia perjanjian pinjam meminjam diatur dalam KUHPerdara pasal 1754 yaitu tentang utang piutang. Utang piutang diawali dengan perjanjian antara dua subjek hukum yang disebut dengan debitur dan kreditur, kemudian dibarengi dengan penyerahan benda sebagai jaminan. Dewasa ini di kecamatan Limbangan kabupaten Kendal Jawa Tengah terdapat suatu praktek perjanjian hutang piutang perorangan dengan jaminan sertifikat tanah dan bangunan dengan luas 255 m<sup>2</sup> yang diikat bukan dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), melainkan menggunakan Akta Jual Beli (AJB) dan disahkan oleh Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis Keabsahan suatu perjanjian hutang piutang perorangan menggunakan jaminan sertifikat yang diikat Akta Jual Beli di kabupaten Kendal. Tujuan yang lain adalah untuk mengetahui dan menganalisis tanggung jawab Notaris terhadap pembuatan dan pendaftaran Akta Jual Beli yang digunakan sebagai jaminan perjanjian hutang piutang perorangan di kabupaten Kendal.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yang berbentuk Yuridis Sosiologis disebut pula penelitian lapangan. Menurut sifatnya, penelitian yang dilakukan memiliki tipe penelitian deskriptif analitis. Jenis data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder, dan alat pengumpulan data yang digunakan adalah studi lapangan dan studi pustaka.

Berdasarkan pembahasan yang dibahas dalam penelitian ini dan data-data yang telah dikumpulkan bahwa keabsahan penjaminan hak milik atas tanah yang diikat menggunakan akta jual beli di kabupaten Kendal adalah sah-sah saja dan dapat dilakukan menurut teori kepastian hukum, asalkan perjanjian utama dari penjaminan tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan yang diatur di dalam Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sah perjanjian yaitu sepakat, cakap, suatu hal tertentu dan sebab yang halal. Wewenang dan tanggung jawab notaris di kabupaten Kendal sudah sesuai dengan teori kewenangan yang sudah dipaparkan yaitu kewenangan atributif, kewenangan delegatif, serta kewenangan mandat dan dalam menjalankan jabatannya untuk membuat dan mendaftarkan akta jual beli sudah teliti dan seksama seperti yang diamanatkan pasal 16 ayat (1) UUJN. Akan tetapi, notaris seharusnya tetap mengusulkan perjanjian penjaminan atas tanah dan bangunan diikat menggunakan Hak tanggungan bukan dengan akta jual beli agar tidak terjadi hal yang tidak diinginkan yang dapat merugikan kedua belah pihak walaupun memang sebenarnya tugas atau tanggung jawab Notaris pada dasarnya tidak bertanggung jawab terhadap isi akta yang dibuat di hadapannya karena mengenai isi dari akta tersebut merupakan kehendak dan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak.

Kata Kunci : *Notaris, Perjanjian Hutang Piutang, Jaminan, Akta Jual Beli.*