

## **ABSTRAK**

### **ANALISIS YURIDIS FUNGSI AKTA JUAL BELI (AJB) TANAH DALAM PERJANJIAN KREDIT**

**Oleh**

**FENI AYU NOVEREZA**

Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya. Dalam hal seorang atau lebih mengikatkan diri untuk melakukan jual beli tanah, maka dibuatlah perjanjian jual beli hak atas tanah. Setelah terjadi jual beli sangat dimungkinkan terjadi situasi dimana pembeli tanah membutuhkan dana. Salah satu cara yang digunakan untuk mendapatkan tambahan dana adalah dengan melakukan pinjaman kredit. Kredit yang dipinjam membutuhkan jaminan. Peminjam yang memiliki Akta Jual Beli tanah dapat menjaminkan Akta Jual Beli yang dimiliki kepada lembaga yang memberi kredit. Penelitian ini akan mengkaji dan membahas fungsi Akta Jual beli sebagai jaminan dalam perjanjian kredit dan fungsi Akta Jual Beli sebagai alat bukti dalam perjanjian kredit.

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan tipe penelitian deskriptif dan pendekatan masalah normatif dengan tipe *approach of legal content analysis* adalah objek kajian memfokuskan pada substansi hukum. Data yang digunakan adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan, studi dokumen dan wawancara. Setelah data terkumpul, selanjutnya diolah dengan cara seleksi data, klasifikasi data, dan sistematisasi data serta dilakukan analisis data secara kualitatif.

Hasil penelitian dan pembahasan menunjukkan Akta Jual Beli bisa dijamin dalam perjanjian kredit. Akan tetapi, tidak semua Akta Jual Beli diterima oleh kreditur (Bank) sebagai jaminan. Akta Jual Beli yang diterima sebagai jaminan hanya Akta Jual Beli yang mana tanah yang dijamin sudah terdaftar pada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Akta Jual Beli mempunyai tiga kekuatan pembuktian. Kekuatan pembuktian yang pertama adalah kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*). Pembuktian ini dilihat dari tanda tangan

pejabat pembuat akta tanah. Kekuatan pembuktian yang kedua adalah kekuatan pembuktian formal (*formele bewijskracht*). Pembuktian ini melihat kebenaran/kepastian dari akta itu, kebenaran tanda tangan yang terdapat dalam akta itu, identitas dari orang-orang yang hadir (*comparanten*). Kekuatan yang ketiga adalah kekuatan pembuktian materiil (*materielle bewijskracht*). Pembuktian ini mengenai harga penjualan, benda yang dijual, dan syarat-syaratnya dibuktikan oleh akta itu.

**Kata kunci: Perjanjian, akta jual beli, fungsi Akta Jual Beli**