

ABSTRAK

Transaksi jual beli tanah dalam praktik bisnis modern sering kali dilakukan secara bertahap melalui proses pra-transaksional. Salah satu bentuk pengikatan hukum dalam tahap awal tersebut adalah dengan pembuatan akta autentik oleh notaris sebagai wujud kesepakatan awal antara penjual dan pembeli. Permasalahan timbul ketika objek jual beli, yaitu tanah, masih berstatus sebagai jaminan kredit di bank atau dibebani hak tanggungan, sehingga secara hukum belum dapat dialihkan hak kepemilikannya. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis legalitas akta autentik yang dibuat atas kesepakatan jual beli tanah yang masih berstatus jaminan bank dalam perspektif hukum perdata dan hukum bisnis. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Data dikumpulkan melalui studi pustaka terhadap peraturan perundang-undangan seperti KUH Perdata, UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, serta literatur hukum dan putusan pengadilan terkait. Analisis dilakukan secara kualitatif untuk menilai keabsahan dan implikasi hukum dari akta autentik tersebut. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akta autentik atas jual beli tanah yang masih dijamin pada bank dapat dinyatakan sah sebagai bentuk kesepakatan awal, namun tidak dapat dieksekusi sebagai peralihan hak sebelum hak tanggungan dihapuskan. Akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian, tetapi bersifat terbatas karena objek perjanjian belum sepenuhnya memenuhi syarat “hal tertentu” yang dapat dialihkan secara bebas. Dari perspektif hukum bisnis, praktik ini dipahami sebagai strategi mitigasi risiko dan pengamanan transaksi, namun tetap memerlukan kepatuhan pada ketentuan hukum jaminan dan perlindungan terhadap pihak ketiga, yakni kreditur. Penelitian ini merekomendasikan perlunya penguatan regulasi dan pedoman teknis bagi notaris terkait pembuatan akta autentik atas objek yang masih menjadi jaminan, guna memberikan kepastian hukum bagi para pihak serta menjaga integritas hukum dalam transaksi bisnis properti.

Kata Kunci: Akta Autentik, Legalitas, Hukum Bisnis