



Kedudukan Hukum Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat Atas Dasar Janji Pihak Ketiga: Analisis Yuridis Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 126/PDT/2018/PT YYK

Erny Kencanawati*, Chaerunissa

Universitas Jayabaya, Indonesia

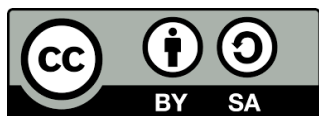
Email : ernynotaris@gmail.com*, nissachaerunnisa18@gmail.com

Keywords:

Sale and Purchase Deed; Simulated Deed; Third-Party Promise; Land Ownership

Abstract

Land sale and purchase deeds provide legal certainty for transfers of land rights, but disputes arise when deeds allegedly conceal debt arrangements involving promises made by third parties. This study examines the validity of such deeds and their legal consequences through Yogyakarta High Court Decision Number 126/PDT/2018/PT YYK. The research employed a normative juridical method using statutory, case, and conceptual approaches. Primary legal materials comprised legislation and judicial decisions, while secondary materials included legal scholarship. These materials were examined qualitatively through descriptive analysis. The findings indicate that an unfulfilled promise by a third party does not automatically invalidate a land sale and purchase deed. Allegations concerning an unusually low transaction price, continued physical possession by the original owner, and an underlying debt arrangement require adequate evidence to establish defective consent or a simulated transaction. As discussed in the manuscript, the courts rejected the cancellation claim, leaving the disputed deed and transfer of rights effective. The discussion highlights the distinction between the evidentiary strength of an authentic deed and the validity of its underlying transaction. This study concludes that protecting landowners requires careful assessment of contractual validity and sufficient evidence, supported by clarification of the parties' intentions before deeds are executed.



This is an open access article under the [CC BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license.

Copyright © 2026 by Author. Published by Riviera Publishing

Kata Kunci:

Akta Jual Beli; Akta Simulasi; Janji Pihak Ketiga; Kepemilikan Tanah

Abstrak

Akta jual beli tanah memberikan kepastian hukum dalam peralihan hak, tetapi sengketa dapat muncul ketika akta didalilkan menyamarkan hubungan utang piutang yang melibatkan janji pihak ketiga. Penelitian ini bertujuan menganalisis keabsahan akta tersebut dan akibat hukumnya berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 126/PDT/2018/PT YYK. Metode penelitian menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, kasus, dan konseptual. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan, sedangkan bahan hukum sekunder mencakup literatur hukum. Seluruh bahan hukum dianalisis secara kualitatif menggunakan teknik deskriptif analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tidak terpenuhinya janji pihak ketiga tidak secara otomatis mengakibatkan ketidakabsahan akta jual beli tanah. Dalil mengenai harga transaksi yang tidak wajar, penguasaan fisik oleh pemilik semula, dan hubungan utang piutang yang mendasari transaksi memerlukan pembuktian memadai untuk menunjukkan cacat kehendak atau transaksi simulatif. Berdasarkan pembahasan dalam naskah, pengadilan menolak gugatan

pembatalan sehingga akta dan peralihan hak yang disengketakan tetap berlaku. Pembahasan menegaskan perlunya membedakan kekuatan pembuktian akta autentik dari keabsahan perbuatan hukum yang dimuatnya. Penelitian ini menyimpulkan bahwa perlindungan pemilik tanah bergantung pada penilaian syarat sahnya perjanjian dan kecukupan bukti. Klarifikasi kehendak para pihak sebelum penandatanganan akta diperlukan untuk mendukung kepastian transaksi dan mencegah sengketa yang bersumber dari perbedaan pemahaman mengenai maksud peralihan hak.

PENDAHULUAN

Tanah menempati kedudukan yang sangat penting bagi kehidupan manusia, baik sebagai tempat tinggal maupun sebagai objek investasi dan jaminan utang. Oleh karena itu, setiap peralihan hak atas tanah dituntut untuk memenuhi asas kepastian hukum sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Salah satu instrumen hukum yang lazim digunakan dalam peralihan hak atas tanah karena jual beli adalah Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta tersebut seharusnya lahir dari kehendak bebas para pihak yang benar-benar menghendaki terjadinya peralihan hak, bukan sekadar instrumen formal untuk menutupi hubungan hukum lain (Harsono, 2008).

Dalam praktik, tidak jarang ditemukan fenomena akta jual beli tanah yang lahir bukan dari kehendak jual beli yang sesungguhnya, melainkan sebagai konsekuensi dari hubungan hukum utang piutang antara debitur dan kreditur. Fenomena ini semakin kompleks apabila pemilik tanah bukan merupakan debitur itu sendiri, melainkan pihak ketiga yang meminjamkan sertifikatnya atas dasar kepercayaan dan janji akan diberikan bagian dari pencairan dana pinjaman. Ketika janji tersebut tidak dipenuhi, muncul sengketa mengenai keabsahan akta jual beli yang telah ditandatangani, sebagaimana terjadi dalam perkara yang berujung pada Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 126/PDT/2018/PT YYK.

Dalam perkara tersebut, seorang pemilik sertifikat hak milik atas sebidang tanah meminjamkan sertifikatnya kepada rekan bisnisnya untuk dijadikan jaminan utang kepada pihak lain, disertai janji akan diberikan sejumlah dana dari pencairan pinjaman tersebut. Untuk mengamankan posisi kreditur, dibuatlah Akta Jual Beli di hadapan Notaris/PPAT yang mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak yang ditunjuk oleh kreditur dengan harga yang jauh di bawah nilai pasar. Ketika janji pemberian dana tidak dipenuhi, pemilik tanah menggugat pembatalan akta jual beli dengan dalil bahwa akta tersebut merupakan akta simulasi yang menutupi hubungan hukum utang piutang, serta lahir tanpa kehendak bebas. Pengadilan Negeri Bantul menolak gugatan tersebut, dan penolakan itu dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta.

Penelitian mengenai akta simulasi dan cacat kehendak dalam perjanjian bukanlah topik baru. Purnamasari, (2020) misalnya, mengkaji keabsahan akta jual beli yang mengandung unsur penyelundupan hukum dan menyimpulkan bahwa akta yang tidak mencerminkan kehendak sebenarnya para pihak berpotensi batal demi hukum apabila dapat dibuktikan. (Wibowo & Andayani, 2019) mengkaji tanggung jawab PPAT dalam pembuatan akta yang kemudian terbukti sebagai akta simulasi, dan menekankan pentingnya kehati-hatian PPAT dalam menggali kehendak para pihak. Sementara itu, (Arifin, 2021) menyoroti perlindungan hukum

bagi pemilik tanah yang sertifikatnya digunakan sebagai jaminan utang oleh pihak lain tanpa sepengetahuan penuh mengenai konsekuensi hukumnya. Ketiga penelitian tersebut memberikan landasan konseptual, namun belum secara khusus mengkaji kedudukan hukum akta jual beli yang lahir dari janji pihak ketiga sebagaimana terjadi dalam Putusan Nomor 126/PDT/2018/PT YYK.

Kebaruan penelitian ini terletak pada analisis atas satu putusan konkret yang memperlihatkan bagaimana pengadilan menilai dalil akta simulasi yang berpangkal dari janji pihak ketiga, serta implikasinya terhadap perlindungan hukum pemilik tanah dan kepastian hukum PPAT dalam pembuatan akta. Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini merumuskan permasalahan sebagai berikut: (1) bagaimana keabsahan akta jual beli tanah yang dibuat atas dasar janji pihak ketiga ditinjau dari syarat sahnya perjanjian; dan (2) bagaimana akibat hukum terhadap akta jual beli tersebut dan kedudukan para pihak berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 126/PDT/2018/PT YYK.

Sejalan dengan persoalan tersebut, penelitian terdahulu menunjukkan bahwa penggunaan akta jual beli dalam hubungan utang piutang perlu dikaji melalui keabsahan perjanjian, pembuktian kehendak para pihak, dan tanggung jawab pejabat pembuat akta. Hakim, (2020) telah membahas keabsahan serta implikasi yuridis akta jual beli yang dikategorikan sebagai akta simulasi dengan menggunakan Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 126/PDT/2018/PT YYK sebagai objek penelitian. Selanjutnya, (Pratisthita et al., 2024), melalui kajian Putusan Mahkamah Agung Nomor 2182 K/Pdt/2019, menyimpulkan bahwa klausul pemilikan jaminan oleh kreditur bertentangan dengan prinsip hukum jaminan dan menyoroti tanggung jawab PPAT dalam pembuatan akta jual beli yang mendasarkan diri pada klausul tersebut. Penelitian (Ottoman et al., 2026) juga mengkaji akta jual beli simulatif berdasarkan Putusan Nomor 12/Pdt.G/2018/PN.Btl., terutama mengenai cacat kehendak, pertanggungjawaban PPAT, dan kemungkinan pembatalan akta. Temuan-temuan tersebut memberikan dasar untuk menelaah hubungan antara bentuk autentik suatu akta dan substansi transaksi yang melatarbelakanginya.

Berdasarkan penelitian tersebut, kesenjangan yang menjadi fokus penelitian ini perlu dirumuskan secara lebih spesifik daripada sekadar penggunaan putusan sebagai objek kajian. Ruang kajian yang hendak diperdalam ialah keterkaitan antara janji pihak ketiga, kehendak pemilik tanah ketika menandatangani akta, dan pembuktian adanya hubungan utang piutang yang didalilkan mendasari transaksi. Dalam hubungan ini, ketidakpatuhan terhadap janji pemberian dana perlu dibedakan dari keadaan yang menunjukkan bahwa persetujuan sejak awal telah diberikan karena kekhilafan, penipuan, atau penyalahgunaan keadaan. Demikian pula, dalil mengenai harga yang tidak wajar dan penguasaan fisik tanah oleh pemilik semula perlu ditempatkan sebagai persoalan pembuktian, bukan langsung dianggap menentukan ketidakabsahan transaksi. Dengan demikian, kebaruan yang ditawarkan terletak pada penajaman hubungan antara janji pihak ketiga sebagai pendorong persetujuan, kualifikasi cacat kehendak atau simulasi, dan dasar pertimbangan hakim dalam mempertahankan keberlakuan akta jual beli.

Penajaman tersebut memiliki urgensi karena penggunaan sertifikat tanah milik seseorang untuk kepentingan pembiayaan pihak lain dapat mempertemukan hubungan hukum yang berbeda dalam satu rangkaian transaksi. Pemilik tanah dapat memahaminya sebagai pemberian bantuan atau penyediaan jaminan, sedangkan dokumen yang ditandatangani justru

menyatakan adanya jual beli dan peralihan hak. Perbedaan pemahaman ini menuntut pengkajian yang cermat terhadap kehendak para pihak, hubungan antara pemberi janji dan penerima hak, serta bukti yang mendukung masing-masing dalil. Oleh karena itu, penelitian ini diperlukan untuk menjelaskan bagaimana perlindungan terhadap pemilik tanah dapat dipertimbangkan bersama dengan kepastian hukum transaksi dan kekuatan pembuktian akta autentik. Kajian tersebut juga penting untuk menghindari penyamaan antara tidak terpenuhinya suatu janji dan ketidakabsahan akta, sebab keduanya memerlukan dasar argumentasi dan pembuktian yang berbeda.

Atas dasar kesenjangan dan urgensi tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan akta jual beli tanah yang dibuat dengan dilatarbelakangi janji pihak ketiga berdasarkan syarat sahnya perjanjian, serta menelaah pertimbangan hakim dan akibat hukumnya terhadap kedudukan para pihak dalam Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 126/PDT/2018/PT YYK. Secara khusus, penelitian diarahkan untuk menjelaskan hubungan antara dalil cacat kehendak, dugaan transaksi simulatif, dan pembuktian yang digunakan dalam penyelesaian sengketa. Secara teoretis, hasil penelitian diharapkan memperkaya kajian hukum perjanjian dan hukum pertanahan mengenai perbedaan antara keabsahan perbuatan hukum dan kekuatan pembuktian akta yang memuatnya. Secara praktis, penelitian diharapkan menjadi bahan pertimbangan bagi PPAT dalam mengklarifikasi maksud transaksi, bagi masyarakat dalam memahami konsekuensi penandatanganan akta jual beli, serta bagi praktisi hukum dalam menyusun argumentasi dan bukti pada sengketa yang melibatkan janji pihak ketiga.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum yuridis normatif, yaitu penelitian yang berfokus pada norma hukum positif dan doktrin hukum yang berlaku (Marzuki, 2017). Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) terhadap KUHPerdara, UUPA, dan peraturan pelaksanaannya; pendekatan kasus (*case approach*) terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 126/PDT/2018/PT YYK beserta putusan tingkat pertamanya; dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) terhadap konsep akta simulasi, cacat kehendak, dan kausa yang halal dalam hukum perjanjian.

Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan; bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal, dan hasil penelitian terdahulu; serta bahan hukum tersier berupa kamus hukum dan ensiklopedia hukum. Seluruh bahan hukum tersebut dianalisis secara kualitatif dengan teknik deskriptif-analitis untuk menjawab rumusan masalah penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pembahasan dalam penelitian ini disajikan dalam tiga bagian, yaitu duduk perkara dan pertimbangan hakim dalam putusan *a quo*, keabsahan akta jual beli yang dibuat berdasarkan janji pihak ketiga, dan akibat hukum terhadap akta jual beli serta kedudukan para pihak.

Duduk Perkara dan Pertimbangan Hakim dalam Putusan Nomor 126/PDT/2018/PT YYK

Perkara ini berawal dari gugatan yang diajukan oleh pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor 1766 di Desa Wonokromo, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul, seluas 264 m², kepada

Pengadilan Negeri Bantul. Penggugat mendalilkan bahwa sertifikat miliknya dipinjam oleh rekan bisnisnya (Tergugat III) pada awal tahun 2008 dengan maksud dijadikan jaminan pinjaman dana kepada pihak lain (Tergugat II). Atas bujukan dan janji akan diberikan sejumlah dana dari pencairan pinjaman tersebut, Penggugat bersedia menandatangani Akta Jual Beli Nomor 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul, dengan Tergugat I bertindak selaku pembeli atas nama kuasa Tergugat II, dengan harga yang disepakati sebesar Rp14.000.000,00 (empat belas juta rupiah) untuk sebidang tanah seluas 264 m².

Penggugat mendalilkan bahwa harga tersebut sangat tidak wajar dan tidak sebanding dengan nilai pasar objek tanah, sehingga transaksi jual beli yang tercantum dalam akta tidak mencerminkan kehendak sebenarnya para pihak. Menurut Penggugat, hubungan hukum yang sesungguhnya terjadi adalah utang piutang antara Tergugat II dan Tergugat III, sedangkan Akta Jual Beli Nomor 141/2008 hanyalah instrumen (akta simulasi) yang digunakan Tergugat II untuk mengamankan posisinya sebagai kreditur. Penggugat juga mendalilkan bahwa dirinya dan keluarganya tetap menguasai secara fisik objek tanah tersebut hingga gugatan diajukan, sebagai bukti tidak pernah terjadi penyerahan objek jual beli sebagaimana lazimnya transaksi jual beli yang riil.

Pengadilan Negeri Bantul melalui Putusan Nomor 12/Pdt.G/2018/PN.Btl. tanggal 20 September 2018 menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya. Atas putusan tersebut, Penggugat mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Yogyakarta. Dalam memori bandingnya, Pembanding-Penggugat mendalilkan bahwa *judex facti* telah melakukan kekhilafan yang nyata dengan mengesampingkan bukti dan iktikad baik Pembanding. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta, setelah meneliti berkas perkara, memori banding, dan kontra memori banding, berpendapat bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Bantul telah tepat dan benar sehingga diambil alih menjadi pertimbangan hukum sendiri. Melalui Putusan Nomor 126/PDT/2018/PT YYK tanggal 3 Desember 2018, Pengadilan Tinggi Yogyakarta menguatkan putusan tingkat pertama dan menghukum Pembanding-Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Pertimbangan hakim yang menolak dalil akta simulasi tersebut pada dasarnya berpangkal pada persoalan pembuktian: dalil adanya perjanjian utang piutang yang disamakan dalam bentuk jual beli, sekalipun secara teoretis dapat dibenarkan sebagai konstruksi hukum, tidak didukung oleh alat bukti yang cukup untuk menggeser akta otentik yang telah ditandatangani secara sah oleh para pihak di hadapan pejabat yang berwenang. Prinsip pembuktian dalam hukum acara perdata menempatkan akta otentik sebagai alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna (*volledig bewijskracht*) selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak yang menyangkalnya (Soebekti, 2001).

Keabsahan Akta Jual Beli yang Dibuat Berdasarkan Janji Pihak Ketiga

Sahnya suatu perjanjian, termasuk perjanjian jual beli tanah, ditentukan oleh empat syarat kumulatif sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan bertindak, suatu hal tertentu, dan suatu sebab (*kausa*) yang halal. Dua syarat pertama merupakan syarat subjektif yang apabila tidak terpenuhi mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan (*vernietigbaar*), sedangkan dua syarat terakhir merupakan syarat objektif yang apabila tidak terpenuhi mengakibatkan perjanjian batal demi hukum (*nietig*) (Subekti, 1987).

Dalam konstruksi perkara a quo, Penggugat mendalilkan bahwa kesepakatannya untuk menandatangani Akta Jual Beli Nomor 141/2008 tidak lahir dari kehendak bebas, melainkan didorong oleh bujuk rayu dan janji pihak ketiga (Tergugat III) yang menjanjikan pembagian dana pencairan pinjaman. Apabila dikaitkan dengan Pasal 1321 KUHPdata, tiada kesepakatan yang sah apabila kesepakatan itu diberikan karena kekhilafan (*dwaling*), atau diperoleh dengan paksaan (*dwang*) maupun penipuan (*bedrog*). Janji pihak ketiga yang pada akhirnya tidak dipenuhi lebih tepat dikualifikasi sebagai bentuk bujukan yang mendekati unsur penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), yaitu suatu keadaan di mana salah satu pihak berada dalam posisi lemah atau membutuhkan sesuatu secara mendesak sehingga kehendaknya tergerak untuk menyetujui suatu perbuatan hukum yang sebenarnya tidak sepenuhnya dikehendakinya (Budiono, 2010).

Di sisi lain, harga jual beli yang jauh di bawah nilai pasar turut menjadi indikasi bahwa transaksi tersebut tidak mencerminkan kehendak jual beli yang sesungguhnya. Dalam doktrin hukum perjanjian, fenomena semacam ini dikenal dengan istilah akta simulasi atau perjanjian pura-pura (*schijnhandeling*), yaitu suatu perjanjian yang secara lahiriah tampak sebagai suatu perbuatan hukum tertentu, tetapi pada hakikatnya menyembunyikan perbuatan hukum lain yang menjadi kehendak sebenarnya para pihak (Prodjodikoro, 1993). Ciri-ciri akta simulasi antara lain: tidak adanya penyerahan objek secara nyata, harga yang tidak wajar, serta tidak adanya penguasaan fisik oleh pihak yang tercatat sebagai pembeli. Ketiga ciri tersebut secara faktual ditemukan dalam perkara a quo, di mana Penggugat dan keluarganya tetap menguasai secara fisik objek tanah hingga perkara diajukan ke pengadilan.

Namun demikian, kualifikasi suatu akta sebagai akta simulasi tidak dapat hanya didasarkan pada indikasi-indikasi tersebut, melainkan harus dibuktikan secara memadai oleh pihak yang mendalilkannya, mengingat akta otentik memiliki kedudukan pembuktian yang kuat. Dalam perkara a quo, Majelis Hakim menilai bahwa dalil Penggugat mengenai adanya hubungan hukum utang piutang yang disamakan dalam bentuk akta jual beli tidak didukung bukti yang cukup untuk mematahkan kekuatan pembuktian akta otentik yang telah dibuat secara sah di hadapan PPAT. Hal ini menunjukkan bahwa secara normatif, argumentasi mengenai cacatnya kehendak dan adanya akta simulasi dapat dibenarkan sebagai konstruksi hukum, tetapi keberhasilannya di persidangan sangat bergantung pada kekuatan pembuktian, bukan semata-mata pada kebenaran materiil peristiwa yang didalilkan.

Akibat Hukum terhadap Akta Jual Beli dan Kedudukan Para Pihak

Apabila suatu akta jual beli tanah dapat dibuktikan sebagai akta simulasi yang lahir dari hubungan hukum utang piutang, maka konsekuensi yuridisnya adalah batal demi hukum karena tidak memenuhi kausa yang halal, sebagaimana disyaratkan Pasal 1320 jo. Pasal 1335 KUHPdata. Akibat hukumnya, hak atas tanah harus dikembalikan kepada pemilik semula (*restitutio in integrum*), dan segala akibat hukum yang timbul dari akta tersebut, termasuk peralihan nama pada sertifikat, seharusnya dipulihkan seperti keadaan semula. Namun demikian, pemulihan tersebut hanya dapat terjadi melalui putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan pembatalan akta dimaksud.

Dalam perkara a quo, oleh karena gugatan pembatalan akta ditolak baik di tingkat pertama maupun tingkat banding, maka secara yuridis Akta Jual Beli Nomor 141/2008 dan peralihan hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1766 kepada Tergugat II tetap dinyatakan sah dan mengikat para pihak. Kedudukan Penggugat sebagai pemilik semula tanah tersebut secara

hukum telah beralih kepada Tergugat II, sekalipun secara faktual Penggugat dan keluarganya masih menguasai secara fisik objek tanah. Kondisi ini menimbulkan potensi ketidaksesuaian antara penguasaan fisik (bezit) dan kepemilikan yuridis (eigendom), yang berpotensi menimbulkan sengketa lanjutan, misalnya gugatan pengosongan objek tanah oleh pemegang hak yang baru.

Kedudukan Notaris/PPAT yang membuat akta (Turut Tergugat I) dalam perkara ini tidak turut dinyatakan bertanggung jawab karena akta yang dibuatnya tetap dianggap sah selama tidak dibatalkan oleh putusan pengadilan. Hal ini menegaskan asas bahwa akta notaris/PPAT tetap berlaku sebagai akta otentik sepanjang tidak ada putusan pengadilan yang menyatakan sebaliknya (Adjie, 2015). Meskipun demikian, perkara ini memberikan pelajaran penting bagi PPAT untuk lebih cermat dalam menggali kehendak sebenarnya para pihak, terutama dalam transaksi dengan harga yang secara signifikan berada di bawah nilai pasar, guna mencegah penyalahgunaan akta jual beli sebagai instrumen penutup perjanjian utang piutang.

Bagi Badan Pertanahan Nasional selaku instansi yang berwenang melakukan pendaftaran peralihan hak (Turut Tergugat II), perkara ini juga menegaskan pentingnya prinsip kehati-hatian dalam memproses balik nama sertifikat, khususnya apabila terdapat indikasi bahwa transaksi yang mendasarinya tidak mencerminkan jual beli yang wajar. Sekalipun tanggung jawab utama pembuktian keabsahan transaksi berada pada para pihak yang bersengketa di pengadilan perdata, kehati-hatian administratif tetap diperlukan sebagai bagian dari perlindungan hukum preventif terhadap pemilik tanah.

KESIMPULAN

Penelitian ini menyimpulkan bahwa keabsahan akta jual beli tanah yang dilatarbelakangi janji pihak ketiga perlu dinilai berdasarkan pemenuhan syarat sahnya perjanjian dan pembuktian mengenai kehendak para pihak. Tidak terpenuhinya janji pemberian dana tidak dengan sendirinya membuktikan adanya cacat kehendak atau transaksi simulatif. Harga transaksi yang didalilkan tidak wajar dan penguasaan fisik tanah oleh pemilik semula juga memerlukan dukungan bukti untuk menjelaskan hubungan hukum yang sebenarnya. Berdasarkan pembahasan Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 126/PDT/2018/PT YYK dalam penelitian ini, penolakan gugatan pembatalan menyebabkan akta jual beli dan peralihan hak yang disengketakan tetap berlaku. Temuan tersebut menunjukkan bahwa perlindungan pemilik tanah dalam sengketa semacam ini sangat bergantung pada kemampuan membuktikan dasar ketidakabsahan transaksi, sekaligus membedakan kekuatan pembuktian akta autentik dari keabsahan perbuatan hukum yang dimuatnya.

Penelitian selanjutnya disarankan membandingkan sejumlah putusan mengenai akta jual beli yang dilatarbelakangi hubungan utang piutang untuk mengidentifikasi perbedaan pertimbangan hakim dalam menilai janji pihak ketiga, cacat kehendak, transaksi simulatif, dan kecukupan pembuktian. Kajian juga dapat dilengkapi dengan pendekatan empiris melalui wawancara dengan PPAT dan praktisi hukum guna memahami proses klarifikasi kehendak para pihak serta kendala pembuktian dalam praktik. Dengan perluasan tersebut, penelitian diharapkan dapat menghasilkan rekomendasi yang lebih terarah mengenai dokumentasi maksud transaksi, penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta, dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang menyerahkan sertifikat untuk kepentingan pihak lain.

PENDANAAN

Penulis menyatakan bahwa tidak ada dukungan finansial yang diterima untuk pelaksanaan penelitian ini dan/atau penerbitan artikel ini.

KONFLIK KEPENTINGAN

Penulis menyatakan bahwa penelitian ini dilakukan tanpa adanya hubungan komersial atau finansial yang dapat ditafsirkan sebagai potensi konflik kepentingan.

KONTRIBUSI PENULIS

Erny Kencanawati: konseptualisasi penelitian, perancangan metodologi, pelaksanaan eksperimen, pengumpulan data, analisis data, penyusunan manuskrip, dan revisi manuskrip. Chaerunissa: supervisi penelitian, validasi hasil penelitian, pemberian masukan ilmiah, serta peninjauan dan revisi manuskrip. Seluruh penulis telah membaca dan menyetujui versi akhir manuskrip.

PERNYATAAN PENGGUNAAN KECERDASAN ARTIFISIAL GENERATIF

Penulis menyatakan bahwa kecerdasan artifisial (AI) generatif digunakan dalam penyusunan manuskrip ini untuk membantu meningkatkan kejelasan bahasa, memperbaiki tata bahasa, dan menyempurnakan struktur penulisan. AI generatif tidak digunakan untuk menghasilkan, memanipulasi, atau menganalisis data penelitian. Seluruh isi manuskrip telah ditinjau dan diverifikasi oleh penulis. Penulis bertanggung jawab sepenuhnya atas keakuratan, integritas, dan isi akhir manuskrip.

REFERENSI

- Adjie, H. (2015). *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*. Surabaya: PT Refika Aditama.
- Arifin, Z. (2021). Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Tanah yang Sertifikatnya Digunakan sebagai Jaminan Utang Pihak Lain. *Jurnal Ilmu Hukum*, 9(2), 145-160.
- Budiono, H. (2010). *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Citra Aditya Bakti.
- Harsono, B. (2008). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).
- Marzuki, P. M. (2017). *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*. Kencana Prenada Media Group.
- Mumtaz, T. (2025). Konsekuensi pembatalan akta autentik yang terdapat praktik nominee/pinjam nama bagi beneficiary (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 247/PDT/2021/PT DPS). *Indonesian Notary*, 7(2), Article 4. <https://doi.org/10.21143/notary.vol7.no2.220>
- Nindiasari, S. P., Rato, D., & Susanti, D. O. (2023). Kedudukan hukum surat keterangan ahli waris sebagai alas hak dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). *Mimbar Yustitia: Jurnal Hukum dan Hak Asasi Manusia*, 7(1), 63–79. <https://doi.org/10.52166/mimbar.v7i1.4195>
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Prodjodikoro, W. (1993). *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Sumur Bandung.
- Purnamasari, D. (2020). Keabsahan Akta Jual Beli yang Mengandung Unsur Penyelundupan Hukum. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, 4(1), 33-49.
- Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 126/PDT/2018/PT YYK.
- Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 12/Pdt.G/2018/PN.Btl.

- Sendrawan, T., Agustina, R., Makarim, E., Nefi, A., & Ipfelkofer, J. R. I. S. (2025). Optimizing the role of notaries in digital property inheritance: A comparative legal analysis. *Indonesia Law Review*, 15(2), Article 2. <https://doi.org/10.15742/ilrev.v15n2.3>
- Santoso, U. (2019). *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Kencana Prenada Media Group.
- Soebekti, R. (2001). *Hukum Pembuktian*. Pradnya Paramita.
- Subekti, R. (1987). *Hukum Perjanjian*. Intermasa.
- Sumarja, F. X., Sujadmiko, B., Nguyen, T. D., & Rusmawati, D. E. (2023). Transfer of land ownership and marginalization as impact of tourism industry. *Hasanuddin Law Review*, 9(2), 197–210. <https://doi.org/10.20956/halrev.v9i2.4593>
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Wibowo, T., & Andayani, S. (2019). Tanggung Jawab PPAT dalam Pembuatan Akta yang Terbukti sebagai Akta Simulasi. *Jurnal Kenotariatan*, 6(2), 88-102.