

Kekuatan Pembuktian Akta Notaris dalam Sengketa Jual Beli yang Didalilkan Simulasi Utang-Piutang

Gede Bagus Artha Danindra¹, I Made Walesa Putra²

¹Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar, Indonesia, E-mail:

ojs.dgs@gmail.com

²Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar, Indonesia, E-mail:

walesa_putra@unud.ac.id

Info Artikel

Masuk : 15 April 2026

Diterima : 10 Agustus 2026

Terbit : 28 Agustus 2026

Keywords :

Evidentiary Strength; Land Sale; Notarial Deed; Supreme Court Decision.

Kata kunci:

Akta Notaris; Jual Beli Tanah; Kekuatan Pembuktian; Putusan Mahkamah Agung.

Corresponding Author:

I Gede Bagus Artha Danindra,
E-mail: ojs.dgs@gmail.com

DOI :

10.24843/AC.2026.v11.i02.p06

Abstract

This research examines the evidentiary position of notarial deeds in land sale disputes alleged to constitute a simulated debt arrangement through an analysis of Supreme Court Decision Number 2136 K/Pdt/2022. The study focuses on how judges assess authentic deeds when the formal structure of an agreement differs from the actual legal relationship between the parties. The research employs a normative legal method using statutory, conceptual, and case approaches. Legal materials consist of legislation, court decisions, legal doctrines, and scholarly literature relevant to notarial law and civil evidentiary principles. The study finds that notarial deeds as authentic instruments retain strong evidentiary value; however, such value is not absolute when the facts presented in court demonstrate inconsistencies between the contents of the deed and the actual legal relationship of the parties. The Supreme Court emphasized the absence of payment, continued control over the object by the original party, and the unreasonable transaction value stated in the agreement. Based on these circumstances, the legal relationship was determined not to constitute a genuine sale and purchase transaction, but rather a debt relationship concealed through a sale agreement structure. The decision demonstrates that the evidentiary force of authentic deeds must be assessed proportionally within the broader civil evidentiary system while also reaffirming the importance of prudence in notarial practice.

Abstrak

Penelitian ini membahas kedudukan kekuatan pembuktian akta notaris dalam sengketa jual beli tanah yang dipersalkan sebagai bentuk simulasi hubungan utang piutang melalui kajian terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 2136 K/Pdt/2022. Fokus penelitian diarahkan pada penilaian hakim terhadap akta autentik ketika bentuk formal perjanjian tidak sejalan dengan substansi hubungan hukum para pihak. Penelitian menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan pendekatan kasus. Bahan hukum diperoleh dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, doktrin, serta literatur hukum yang relevan dengan isu kenotariatan dan pembuktian perdata. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akta notaris sebagai akta autentik tetap



memiliki kekuatan pembuktian yang tinggi, namun kekuatan tersebut tidak bersifat mutlak apabila fakta persidangan menunjukkan adanya perbedaan antara isi akta dan hubungan hukum yang sebenarnya. Pertimbangan Mahkamah Agung menitikberatkan pada tidak adanya pembayaran harga, tetap dikuasainya objek oleh pihak semula, serta ketidakwajaran nilai transaksi yang tercantum dalam perjanjian. Berdasarkan fakta tersebut, hubungan hukum para pihak dinilai bukan sebagai jual beli yang sesungguhnya, melainkan sebagai hubungan utang piutang yang diselubungi melalui konstruksi perjanjian jual beli. Putusan ini menunjukkan bahwa kekuatan pembuktian akta autentik harus ditempatkan secara proporsional dalam keseluruhan sistem pembuktian perdata serta menegaskan pentingnya prinsip kehati-hatian dalam praktik kenotariatan.

1. Pendahuluan

Tanah dalam sistem hukum Indonesia tidak hanya dipahami sebagai benda tidak bergerak, tetapi juga sebagai objek hukum dengan nilai ekonomi serta keterkaitan erat dengan kehidupan sosial masyarakat. Perkembangan praktik menunjukkan bahwa tanah tidak lagi sekadar digunakan untuk kepentingan tempat tinggal atau produksi, melainkan juga dimanfaatkan sebagai jaminan dalam berbagai skema pembiayaan. Kondisi ini menempatkan tanah dalam posisi yang kompleks, secara normatif tercermin dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) yang mencakup berbagai bentuk hak yang dapat dimiliki dan dimanfaatkan oleh subjek hukum. Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 10 Tahun 2020, sertifikat diposisikan sebagai alat bukti kepemilikan yang utama dan menentukan. Ketentuan tersebut pada dasarnya melindungi pembeli serta mencegah praktik penyelundupan hukum, termasuk penggunaan *nominee agreement* dalam penguasaan tanah. Hal ini berarti bahwa kepemilikan tanah hanya diakui apabila sesuai dengan mekanisme yang diatur dalam UUPA, dan tidak dapat disiasati melalui konstruksi perjanjian yang menyimpang. Namun demikian, apabila dikaitkan dengan praktik simulasi jual beli sebagai penyamaran hubungan utang piutang, keberadaan SEMA ini menimbulkan ambivalensi, karena di satu sisi memperkuat kepastian hukum berbasis formalitas kepemilikan, tetapi di sisi lain berpotensi menyulitkan pihak debitur untuk membuktikan bahwa peralihan hak yang terjadi hanyalah bersifat semu. Hal ini menyebabkan tanah seringkali digunakan sebagai jaminan dalam rangka memperoleh pembiayaan, baik melalui lembaga formal seperti hak tanggungan maupun melalui praktik non-formal yang berkembang di masyarakat.

Hukum Indonesia telah memberikan pengaturan yang tegas terkait jaminan atas tanah melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), yang secara limitatif menetapkan bahwa satu-satunya lembaga jaminan kebendaan atas tanah adalah hak tanggungan. Ketentuan ini melindungi para pihak, serta menjamin adanya mekanisme eksekusi melalui pelelangan umum. Hak tanggungan memiliki ciri khas berupa kepastian hukum yang kuat serta mekanisme eksekusi yang jelas.¹ Namun

¹ Setyaningsih and Anis Mashdurohatun, "Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur Dan Debitur Dengan

demikian, dalam praktik, ketentuan tersebut sering kali tidak diikuti secara konsisten, sehingga melahirkan berbagai bentuk penyimpangan, salah satunya adalah penggunaan perjanjian jual beli sebagai sarana untuk menyelubungi hubungan utang piutang. Perjanjian jual beli tanah berbeda dengan utang piutang; jual beli mengalihkan hak atas tanah, sedangkan utang piutang biasanya melibatkan uang dengan jaminan hak atas tanah.²

Hal ini bukanlah hal baru dalam praktik hukum perdata di Indonesia dalam praktik kehidupan masyarakat, hubungan utang piutang kerap disertai penggunaan PPJB dan/atau AJB atas tanah yang secara formal menunjukkan adanya peralihan hak, meskipun pada kenyataannya perjanjian tersebut hanya dimaksudkan sebagai sarana penjaminan utang.³ PPJB pada dasarnya merupakan perjanjian pendahuluan yang digunakan sebagai tahap awal sebelum dilaksanakannya akta jual beli atas tanah.⁴ Perjanjian tersebut pada hakikatnya hanya berfungsi sebagai alat pengamanan utang, di mana tanah yang dijadikan objek perjanjian tetap dikuasai oleh debitur, sementara kreditur memperoleh jaminan berupa penguasaan dokumen atau pengikatan hukum atas tanah tersebut. Konstruksi semacam ini dalam doktrin hukum perdata dikenal sebagai perjanjian simulasi (*schijnhandeling*). Perjanjian simulasi merupakan perjanjian yang kehendaknya disembunyikan. Dalam hal ini, perjanjian jual beli hanyalah tampilan formal, sedangkan hubungan hukum yang sesungguhnya adalah utang piutang. Permasalahan kemudian muncul ketika terjadi sengketa antara para pihak, khususnya ketika salah satu pihak berupaya menegaskan bahwa hubungan hukum yang dibentuk para pihak merupakan transaksi jual beli yang sebenarnya, sementara pihak lain mendalilkan bahwa perjanjian tersebut merupakan simulasi yang tidak mencerminkan kehendak sebenarnya.

Penguasaan tanah secara normatif masih dipahami sebagai keadaan faktual yang belum sepenuhnya mencerminkan hubungan hukum yang sah, sehingga tetap memerlukan legitimasi melalui instrumen hukum yang tepat. Dalam konteks ini, akta notaris semestinya mencerminkan kehendak para pihak secara sebenarnya serta dilandasi oleh itikad baik dalam pembentukannya. Namun demikian, kekuatan pembuktian tersebut tidak bersifat mutlak. Praktik peradilan tetap memberikan kewenangan kepada hakim untuk menilai apakah suatu akta benar-benar mencerminkan hubungan hukum yang sesungguhnya. benar-benar mencerminkan keadaan yang sebenarnya atau justru digunakan sebagai sarana untuk menyelubungi hubungan hukum tertentu. Dengan kata lain, terdapat kemungkinan terjadinya konflik antara kebenaran formil yang tercermin dalam akta dengan kebenaran materiil yang terungkap dalam proses

Jaminan Hak Tanggungan Di Purwokerto," *Jurnal Akta* 5, no. 1 (2018): 187, <https://doi.org/10.30659/akta.v5i1.2547>.

² Samira Balqis Davya Guci, Hasim Purba, and Rosnidar Sembiring, "Keabsahan Akta Pengikatan Jual Beli Terhadap Sertipikat Yang Dibuat Notaris Untuk Jaminan Utang Piutang Orang Perorangan (Studi Putusan No. 2564k/Pdt/2019)," *Sibatik Journal* 4, no. 2564 (2025): 1777–90.

³ Ichwan Kurnia and Novianus Martin Bau, "Peralihan Hak Atas Tanah Yang Timbul Dari Perjanjian Utang Piutang," *Pamulang Law Review* 3, no. 2 (2020): 109, <https://doi.org/10.32493/palrev.v3i2.7986>.

⁴ Alusianto Hamonangan, Mhd. Taufiqurrahman, and Rosma Mediana Pasaribu, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan," *Jurnal Rectum* 3, no. 3 (2021): 239–55.

pembuktian di persidangan. Konflik inilah yang menjadi permasalahan dalam banyak sengketa perdata yang melibatkan akta notaris.

Permasalahan ini menjadi semakin urgen untuk dikaji apabila dikaitkan dengan prinsip kehati-hatian. Notaris tidak semata-mata menuangkan kehendak para pihak ke dalam bentuk akta, tetapi juga memikul kewajiban hukum untuk menilai apakah perbuatan hukum yang diformalkan tersebut selaras dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, bebas dari cacat kehendak, dan benar-benar mencerminkan kesepakatan yang nyata. Fungsi notaris tidak dapat dipahami secara formal, melainkan juga secara preventif untuk menghindari lahirnya perjanjian yang bermasalah di kemudian hari. Di sisi lain, dari perspektif perlindungan hukum, praktik jual beli yang disamakan sebagai utang piutang juga berpotensi merugikan salah satu pihak, khususnya debitur. Hal ini karena mekanisme tersebut sering kali digunakan untuk menghindari ketentuan hukum mengenai eksekusi jaminan, sehingga kreditur dapat secara langsung menguasai objek tanah tanpa melalui prosedur yang semestinya. Perlindungan hukum bertujuan untuk melindungi masyarakat dari tindakan sewenang-wenang yang bertentangan dengan hukum. Dalam konteks tersebut, Putusan Mahkamah Agung Nomor 2136 K/Pdt/2022 menjadi menarik untuk dikaji, karena memberikan gambaran konkret mengenai bagaimana hakim menilai kekuatan pembuktian akta notaris dalam sengketa yang melibatkan dugaan simulasi perjanjian. Dalam perkara tersebut, terdapat perbedaan mendasar mengenai hubungan hukum para pihak, di mana satu pihak mendalilkan adanya hubungan utang piutang dengan jaminan tanah, sementara pihak lain menyatakan bahwa telah terjadi perjanjian jual beli yang sah.

Mahkamah Agung dalam pertimbangannya tidak hanya berfokus pada keberadaan akta pengikatan jual beli sebagai bukti formil, tetapi juga menilai fakta yang terungkap, termasuk tidak adanya bukti pembayaran harga dengan kondisi penguasaan objek sengketa. Berdasarkan penilaian tersebut, Mahkamah Agung menyimpulkan bahwa perjanjian yang dibuat merupakan jual beli semu yang tidak dimaksudkan untuk peralihan hak, melainkan sebagai bentuk hubungan utang piutang dengan jaminan. Pertimbangan ini menunjukkan adanya pendekatan substantif dalam penilaian hakim terhadap alat bukti, di mana akta autentik tidak hanya diterima sebagai kebenaran mutlak tetapi juga diuji terhadap fakta-fakta lain yang relevan. Hal ini sekaligus menegaskan bahwa kekuatan pembuktian akta notaris memiliki batasan tertentu, terutama ketika terdapat indikasi bahwa akta tersebut tidak mencerminkan hubungan hukum yang sebenarnya.

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menentukan *"jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan."* ini menunjukkan jual beli mensyaratkan terpenuhinya dua elemen utama, yaitu adanya penyerahan objek dan pembayaran harga. Apabila salah satu elemen tersebut tidak terealisasi secara konkret, maka keberadaan perjanjian jual beli tersebut perlu ditinjau kembali untuk memastikan apakah benar mencerminkan transaksi jual beli yang sebenarnya. Lebih lanjut, dalam konteks peralihan hak atas tanah, Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa *"peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang."* Ketentuan ini mempertegas bahwa akta PPAT (yang dalam praktik sering kali juga melibatkan peran notaris) merupakan

instrumen penting dalam menjamin kepastian hukum atas peralihan hak. Namun demikian, kekuatan akta sebagai alat bukti tidak dapat dilepaskan dari ketentuan mengenai syarat sahnya perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa “Selain memperhatikan syarat sahnya, perjanjian juga harus berlandaskan pada asas-asas hukum perjanjian sebagai pedoman bagi para pihak dalam membuat suatu perjanjian.” Dalam konteks simulasi, persoalan utama terletak pada unsur *causa* atau sebab yang halal, di mana perjanjian yang secara lahiriah tampak sebagai jual beli, namun secara substansial dimaksudkan sebagai jaminan utang, dapat dikualifikasikan sebagai perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif, sehingga berpotensi batal demi hukum.

Kekuatan pembuktian akta autentik diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “akta autentik adalah suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.” Akta notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sehingga tidak perlu dibuktikan atau ditambah dengan alat bukti lainnya.⁵ Akan tetapi, doktrin hukum pembuktian juga mengenal bahwa kekuatan tersebut dapat digugurkan apabila dapat dibuktikan adanya cacat kehendak, simulasi, atau ketidaksesuaian antara isi akta dengan keadaan yang sebenarnya. Kesepakatan dapat dianggap cacat apabila di dalamnya terdapat kekhilafan, paksaan, atau penipuan. Dalam konteks inilah muncul ketegangan antara dua prinsip fundamental dalam hukum perdata, yaitu prinsip kepastian hukum yang diwakili oleh kekuatan formil akta autentik, dan prinsip keadilan substantif yang menghendaki agar hakim tidak terjebak pada formalitas semata. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2136 K/Pdt/2022 secara eksplisit mencerminkan bagaimana hakim menyeimbangkan kedua prinsip tersebut, dengan menilai bahwa keberadaan akta pengikatan jual beli tidak cukup untuk membuktikan adanya peralihan hak, apabila tidak didukung oleh fakta pembayaran harga dan kondisi objektif lainnya.

Secara akademik, pembahasan mengenai penggunaan perjanjian jual beli sebagai sarana penjaminan hubungan utang piutang telah menjadi perhatian dalam berbagai penelitian hukum kenotariatan. Mika Anabelle dan Flora Dianti menyoroti tanggung jawab notaris maupun PPAT dalam pembuatan akta simulasi yang digunakan dalam praktik penjaminan kredit melalui konstruksi jual beli pura-pura.⁶ Penelitian tersebut menempatkan fokus utama pada aspek pertanggungjawaban notaris/PPAT serta akibat hukum terhadap jaminan kredit yang lahir dari perjanjian simulasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akta simulasi dapat menimbulkan konsekuensi perdata, pidana, maupun administratif bagi notaris/PPAT apabila terbukti mengetahui adanya penyelundupan hukum dalam hubungan para pihak. Meskipun demikian, penelitian tersebut lebih menitikberatkan pada aspek tanggung jawab profesi notaris/PPAT dan belum secara spesifik mengkaji bagaimana kekuatan pembuktian akta autentik dinilai

⁵ Dedy Pramono, “Kekuatan Pembuktian Akta Yang Dibuat Oleh Notaris Selaku Pejabat Umum Menurut Hukum Acara Perdata Di Indonesia,” *Lex Jurnalica* 12, no. 3 (2015): 248-58, <https://ejurnal.esaunggul.ac.id/index.php/Lex/article/view/1225>.

⁶ Mika Anabelle and Flora Dianti, “TanggungJAWAB Notaris/PPAT Mengenai Akta Simulasi Yang Dibuatnya Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan,” *Jurnal Kertha Semaya* 9, no. 11 (2021): 2169-83.

oleh hakim ketika dihadapkan pada konflik antara bentuk formal akta dan substansi hubungan hukum yang sebenarnya.

Berdasarkan keseluruhan uraian tersebut, maka penelitian ini diarahkan untuk menjawab permasalahan sebagai berikut 1) Bagaimana kekuatan pembuktian akta notaris dalam sistem hukum pembuktian perdata Indonesia? dan 2) Bagaimana pertimbangan hukum Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 2136 K/Pdt/2022 dalam menilai akta jual beli yang didalilkan sebagai simulasi utang piutang? Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji posisi akta notaris sebagai alat bukti autentik dalam sistem pembuktian perdata Indonesia, terutama ketika akta tersebut dipersoalkan sebagai bagian dari perjanjian simulasi. Kajian ini juga menelaah pertimbangan Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 2136 K/Pdt/2022 terkait penilaian terhadap akta jual beli yang diduga digunakan untuk menyamarkan hubungan utang piutang, termasuk cara hakim menempatkan kebenaran substansi di atas formalitas akta dalam proses pembuktian perdata.

Kajian lain dilakukan oleh Septerina Ambarita yang menganalisis penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai dasar hubungan utang piutang dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2848 K/Pdt/2017.⁷ Penelitian tersebut menegaskan bahwa konsep PPJB berbeda secara fundamental dengan perjanjian utang piutang, sehingga penggunaan PPJB untuk menyamarkan hubungan pinjam meminjam dapat menimbulkan persoalan hukum terhadap keabsahan akta maupun tanggung jawab notaris yang membuatnya. Penelitian tersebut juga menyoroti perlindungan hukum bagi para pihak serta pertimbangan hakim dalam menilai akta yang tidak sesuai dengan kehendak sebenarnya para pihak. Akan tetapi, fokus pembahasan masih diarahkan pada aspek perlindungan hukum dan tanggung jawab notaris, sehingga belum menguraikan secara mendalam mengenai relativisasi kekuatan pembuktian akta autentik dalam sistem pembuktian perdata Indonesia.

Berbeda dengan penelitian sebelumnya, penelitian ini tidak hanya membahas keabsahan perjanjian simulasi atau tanggung jawab notaris semata, tetapi secara khusus menganalisis kekuatan pembuktian akta notaris dalam sengketa jual beli tanah yang didalilkan sebagai simulasi utang piutang melalui Putusan Mahkamah Agung Nomor 2136 K/Pdt/2022. Fokus utama penelitian diarahkan pada bagaimana Mahkamah Agung menilai dan “menembus” kekuatan formil akta autentik dengan menggunakan pendekatan substantif terhadap fakta persidangan, termasuk tidak adanya pembayaran harga, penguasaan objek, dan ketidakwajaran nilai transaksi. Dengan demikian, penelitian ini menempatkan persoalan pembuktian sebagai titik sentral analisis, khususnya dalam memahami batas kekuatan pembuktian akta autentik ketika berhadapan dengan kebutuhan untuk menemukan kebenaran materiil dalam praktik peradilan perdata.

Penelitian ini berfokus pada perjanjian simulasi, khususnya penggunaan perjanjian jual beli sebagai sarana untuk menyamarkan hubungan hukum utang piutang. Oleh karena

⁷ Septerina Ambarita, “ANALISIS YURIDIS AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG DIJADIKAN DASAR HUTANG PIUTANG OLEH NOTARIS (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2848 K/Pdt/2017),” *Fiat Iustitia : Jurnal Hukum* 2, no. 2 (2022): 254–69, <https://doi.org/10.54367/fiat.v2i2.1772>.

itu, persoalan yang dikaji tidak terletak pada adanya cacat kehendak akibat tekanan atau ketimpangan posisi, melainkan pada adanya itikad para pihak secara bersama-sama untuk menyelubungi hubungan hukum yang sebenarnya, yang dalam praktik dapat dikualifikasikan sebagai bentuk penyelundupan hukum terhadap ketentuan mengenai jaminan kebendaan sebagaimana diatur dalam UUHT. Urgensi penelitian ini tidak hanya terletak pada kebutuhan untuk memahami bagaimana kekuatan pembuktian akta notaris dinilai oleh hakim, tetapi juga untuk memberikan refleksi kritis terhadap praktik kenotariatan itu sendiri. Hal ini menjadi penting dalam rangka memperkuat fungsi notaris sebagai penjaga kepastian hukum sekaligus sebagai pihak yang berperan dalam mencegah terjadinya penyalahgunaan instrumen hukum oleh para pihak. Berdasarkan latar belakang tersebut maka menarik dikaji mengenai **“Kekuatan Pembuktian Akta Notaris dalam Sengketa Jual Beli yang Didalilkan Simulasi Utang-Piutang”**

2. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus dengan fokus pada pengkajian kekuatan pembuktian akta notaris dalam sengketa jual beli tanah yang didalilkan sebagai bentuk simulasi utang piutang. Pendekatan perundang-undangan dilakukan melalui penelusuran dan analisis terhadap ketentuan dalam KUH Perdata, UUJN, serta PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam rezim pengaturan terbaru melalui PP 18/2021. Pendekatan konseptual digunakan untuk memahami doktrin mengenai akta autentik dan perjanjian simulasi, sedangkan pendekatan kasus difokuskan pada analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 2136 K/Pdt/2022 sebagai bahan hukum utama. Bahan hukum dalam penelitian ini terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang diperoleh melalui studi kepustakaan, termasuk literatur dan jurnal ilmiah yang relevan dengan isu kenotariatan. Selanjutnya, analisis dilakukan secara kualitatif dengan menggunakan teknik penafsiran hukum, yaitu penafsiran sistematis dan teleologis. Penafsiran sistematis digunakan untuk melihat keterkaitan antar ketentuan hukum, khususnya antara KUH Perdata, UUJN, dan regulasi di bidang pertanahan. Adapun penafsiran teleologis digunakan untuk menelusuri tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak dalam perjanjian, guna menilai apakah perjanjian jual beli tersebut mencerminkan kehendak yang sebenarnya atau justru merupakan bentuk simulasi yang menyelubungi hubungan utang piutang.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1. Kekuatan Pembuktian Akta Notaris dalam Sistem Hukum Pembuktian Perdata Indonesia

Sistem hukum pembuktian perdata di Indonesia menempatkan akta notaris sebagai akta autentik dengan kedudukan yang istimewa. Kedudukan ini berkaitan dengan sifatnya sebagai alat bukti tertulis yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata. Oleh karena itu, isi yang tercantum dalam akta pada prinsipnya harus diterima sebagai benar oleh hakim, kecuali terdapat alat bukti lain yang mampu menunjukkan sebaliknya. Kekuatan pembuktian akta autentik pada dasarnya tidak hanya dilihat dari satu sisi, tetapi mencakup beberapa aspek yang saling berkaitan. Aspek pertama berkaitan dengan bentuk lahiriah akta, yang menunjukkan bahwa akta tersebut memenuhi persyaratan formal sebagai akta autentik. Aspek kedua berkaitan dengan kebenaran pernyataan para pihak sebagaimana dituangkan dalam akta, yang dianggap benar telah dinyatakan sebagaimana tertulis.

Aspek ketiga berkaitan dengan substansi hubungan hukum yang dimuat dalam akta, yang mencerminkan apakah isi akta tersebut sesuai dengan keadaan yang sebenarnya. Doktrin hukum pembuktian juga menempatkan akta autentik sebagai alat bukti yang pada prinsipnya harus dipercaya kebenarannya sampai terdapat pembuktian lain yang mampu menggugurkannya.⁸

Dari ketiga lapisan tersebut, aspek yang paling problematis dalam praktik adalah kekuatan pembuktian material. Hal ini disebabkan karena meskipun akta autentik memberikan jaminan kepastian secara formil, namun tidak serta merta menjamin bahwa isi perjanjian tersebut mencerminkan keadaan yang sebenarnya. Dalam titik ini, muncul ruang bagi hakim untuk melakukan penilaian lebih lanjut terhadap substansi hubungan hukum para pihak, terutama apabila terdapat indikasi bahwa akta tersebut tidak dibuat berdasarkan kehendak yang sesungguhnya. Dalam praktik, tidak jarang ditemukan bahwa bentuk formal suatu akta telah memenuhi seluruh persyaratan yang ditentukan, namun aktanya tidak mencerminkan kehendak sebenarnya dari para pihak. Kondisi ini menempatkan hakim pada posisi yang tidak hanya sekadar menerima akta sebagai alat bukti, tetapi juga melakukan pengujian lebih lanjut terhadap kesesuaian antara isi akta dengan realitas yang terjadi di lapangan.

Pasal 1870 KUH Perdata menegaskan "*akta autentik memberikan di antara para pihak suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya*". Namun, doktrin hukum pembuktian juga mengenal prinsip bahwa kekuatan pembuktian tersebut bersifat relatif, dalam arti masih dimungkinkan adanya pembuktian lawan (*tegenbewijs*). Dengan demikian, meskipun akta autentik memiliki kekuatan yang tinggi, ia tidak kebal terhadap pembuktian yang menunjukkan bahwa isi akta tersebut tidak sesuai dengan kenyataan. Hukum pembuktian perdata di Indonesia tidak hanya menitikberatkan pada kebenaran yang bersifat formal, tetapi juga memungkinkan penilaian terhadap kebenaran materiil. Hakim tidak semata-mata terikat pada isi akta sebagai alat bukti tertulis, melainkan memiliki kewenangan untuk menilai keseluruhan alat bukti yang diajukan dalam persidangan. Hal ini berkaitan dengan kedudukan hakim sebagai *iudex facti*, yang berwenang untuk menilai fakta secara bebas berdasarkan alat bukti yang sah dan relevan.

Permasalahan menjadi semakin kompleks ketika akta autentik digunakan dalam konstruksi perjanjian yang mengandung unsur simulasi (*schijnhandeling*). Dalam doktrin hukum perdata, simulasi merujuk pada keadaan di mana para pihak secara sadar membuat suatu perjanjian yang tidak dimaksudkan untuk dilaksanakan sebagaimana tertulis, melainkan untuk menyembunyikan hubungan hukum yang lain. Dalam konteks ini, simulasi tidak hanya dipahami sebagai bentuk penyimpangan dari perjanjian pada umumnya, tetapi juga sebagai upaya sadar dari para pihak untuk membangun konstruksi hukum yang tidak mencerminkan keadaan yang sebenarnya. Hal ini menimbulkan persoalan dalam sistem pembuktian, karena secara formal akta tetap memenuhi syarat sebagai alat bukti yang sah, sementara secara substansial justru mengandung ketidaksesuaian dengan hubungan hukum yang sesungguhnya. Hal ini sering terjadi dalam bentuk perjanjian jual beli yang pada hakikatnya merupakan hubungan utang piutang dengan jaminan. Dalam kondisi tersebut, kekuatan

⁸ Tri Yanty Sukanty Arkhang, "Kedudukan Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Dalam Proses Pemeriksaan Perkara Pidana," *Jurnal Keadilan Progresif* 2, no. 2 (2011): 196–208.

pembuktian akta autentik tidak lagi dapat dipandang secara sederhana. Secara formal, akta tetap memenuhi syarat sebagai alat bukti yang sempurna, namun pada saat yang sama dapat terjadi ketidaksesuaian antara bentuk yang tertuang dalam akta dengan hubungan hukum yang sebenarnya terjadi. Situasi ini menimbulkan persoalan mengenai batas keberlakuan kekuatan pembuktian akta notaris, terutama ketika akta digunakan untuk menyamakan hubungan hukum tertentu. Dalam kerangka ini, notaris dan PPAT tidak dapat diposisikan hanya sebagai pencatat kehendak para pihak, melainkan juga memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa perbuatan hukum yang dituangkan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku.⁹ Kesalahan dalam pembuatan akta otentik dapat berupa kelalaian maupun kesengajaan yang dapat mengakibatkan kerugian bagi para pihak¹⁰

Pembedaan kewenangan antara notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) perlu dipahami secara jelas dalam praktik hukum pertanahan. Kewenangan notaris berkaitan dengan pembuatan akta yang bersifat obligatoir, seperti perjanjian pengikatan jual beli dan perjanjian utang piutang. Sementara itu, PPAT berwenang membuat akta autentik yang berkaitan langsung dengan peralihan hak atas tanah, termasuk akta jual beli yang digunakan sebagai dasar pendaftaran peralihan hak. Dalam konteks perjanjian simulasi, notaris berperan pada tahap pembentukan hubungan hukum, sedangkan PPAT berada pada tahap peralihan hak yang bersifat kebendaan. Ketidakjelasan dalam membedakan kedua peran tersebut menimbulkan kekeliruan dalam menilai keabsahan serta kekuatan pembuktian akta dalam sengketa. Ditinjau dari ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, praktik simulasi berkaitan erat dengan syarat causa yang halal. Perjanjian yang dibuat untuk tujuan yang tidak sesuai dengan hukum, atau dimaksudkan untuk menghindari ketentuan tertentu, tidak memenuhi syarat objektif dan karenanya dapat dinyatakan batal demi hukum (*nietig*), sehingga tidak menimbulkan akibat hukum sejak awal.

Implikasi kondisi tersebut dalam praktik kenotariatan tidak dapat diabaikan. Apabila suatu akta kemudian terbukti mengandung unsur simulasi, maka hal tersebut tidak hanya memengaruhi kekuatan pembuktiannya, tetapi juga berpotensi menimbulkan tanggung jawab bagi notaris.¹¹ Notaris tidak hanya berfungsi menuangkan kehendak para pihak, tetapi juga memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa akta yang dibuat selaras dengan ketentuan hukum yang berlaku. Kewajiban ini tercermin dalam UUJN yang mengharuskan notaris bertindak jujur, seksama, dan tidak memihak. Apabila notaris membuat akta autentik yang memuat kausa palsu yang bertentangan dengan kenyataan, maka akta tersebut dianggap tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum.¹² Ketelitian dalam pembuatan akta menjadi penting untuk menghindari

⁹ Habib Adjie, *Sanksi Perdata Dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik* (Bandung: Refika Aditama, 2018).

¹⁰ Putu Adi Purnomo Djingga Wijaya and A. A. Andi Prajitno, "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Kesalahan Dalam Pembuatan Akta Yang Dilakukan Oleh Notaris Penggantinya," *PERSPEKTIF* 23, no. 2 (2018): 112–20.

¹¹ Budiawan and Rusdianto Sesung, "Kekuatan Pembuktian Akta Notaris Yang Mengandung Kesalahan Dalam Penulisan Komparasi," *Al-Qanun: Jurnal Pemikiran Dan Pembaharuan Hukum Islam* 20, no. 2 (2018): 187–203, <https://doi.org/10.15642/alqanun.2017.20.2.187-203>.

¹² Indira Putrisari Fatikha, Kornelius Simanjuntak, and Fajri Mekka Putra Mohamad, "Akibat Hukum Dari Dibataalkannya Akta Jual Beli 'Pura-Pura' Oleh Pengadilan Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 859 PK/PDT/2019," *Indonesian Notary* 3, no. 3 (2021): 109–33.

kerugian bagi para pihak, sekaligus mencegah keterlibatan notaris dalam permasalahan hukum yang lebih lanjut, termasuk tuduhan memberikan keterangan yang tidak benar dalam akta. Kondisi tersebut sekaligus menegaskan bahwa peran notaris tidak dapat dipahami secara sempit sebagai pejabat yang bersifat pasif. Notaris dituntut untuk memiliki kepekaan terhadap potensi penyimpangan dalam hubungan hukum yang akan dituangkan ke dalam akta. Dengan demikian, fungsi preventif dalam jabatan notaris menjadi penting untuk memastikan bahwa akta yang dibuat tidak hanya sah secara formal, tetapi juga memiliki legitimasi secara substansial. Prinsip kehati-hatian dalam jabatan notaris menjadi bagian penting untuk menjaga kepercayaan masyarakat terhadap akta autentik sebagai alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian tinggi.¹³

Secara teoritis, kekuatan pembuktian akta autentik sering dikaitkan dengan asas *presumptio iustae causa*, yaitu anggapan bahwa suatu akta dibuat secara sah dan benar. Namun, anggapan tersebut tidak bersifat mutlak. Ia dapat dikesampingkan apabila terdapat bukti yang menunjukkan sebaliknya. Konstruksi hukum perdata menempatkan akta autentik tidak hanya sebagai alat pembuktian, tetapi juga sebagai sarana legitimasi atas suatu perbuatan hukum. Pengaturan mengenai peralihan hak atas tanah melalui jual beli mensyaratkan adanya akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa akta tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti, tetapi juga sebagai persyaratan administratif dalam proses pendaftaran tanah. Praktik menunjukkan bahwa tidak setiap akta mencerminkan substansi hubungan hukum yang sebenarnya. Penggunaan perjanjian jual beli sebagai sarana untuk menjamin pelunasan utang merupakan salah satu bentuk penyimpangan yang sering terjadi. Para pihak secara formal menuangkan kesepakatan dalam bentuk jual beli, baik melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) maupun bentuk lainnya, sementara secara substansial hubungan yang terbentuk adalah pinjam meminjam dengan jaminan tanah. Penggunaan PPJB dalam hubungan utang piutang pada praktiknya sering dimaksudkan sebagai instrumen pengamanan bagi kreditur, meskipun secara yuridis PPJB tidak dirancang sebagai lembaga jaminan kebendaan.¹⁴

Sistem hukum jaminan di Indonesia tidak memberikan ruang bagi konstruksi tersebut. UUHT telah mengatur bahwa pembebanan jaminan atas tanah harus dilakukan melalui hak tanggungan, yang menjamin kepastian hukum serta menyediakan mekanisme eksekusi yang jelas melalui lelang. Penggunaan jual beli sebagai sarana penjaminan utang pada dasarnya merupakan bentuk penghindaran terhadap ketentuan tersebut, sehingga berpotensi merugikan debitur dan menimbulkan ketidakpastian hukum. Dari perspektif hukum perdata, praktik tersebut dapat dikualifikasikan sebagai perjanjian simulasi, di mana terdapat perbedaan antara kehendak yang dinyatakan (*verklaarde wil*) dengan kehendak yang sebenarnya (*werkelijke wil*). Akta autentik yang dibuat oleh notaris atau PPAT hanya mencerminkan kehendak yang dinyatakan, bukan kehendak yang sesungguhnya. Oleh karena itu, apabila dalam persidangan dapat dibuktikan

¹³ Selly Yashinta Theresa Laseduw, "Kekuatan Pembuktian Akta Notaris Yang Dibuat Oleh Notaris Yang Sedang Diusulkan Untuk Diberhentikan Dengan Tidak Hormat," *Media Iuris* 2, no. 1 (2019): 105, <https://doi.org/10.20473/mi.v2i1.11053>.

¹⁴ Ivan Chairunanda Kusuma Putra, "Perlindungan Hukum Notaris Terhadap Perjanjian Perikatan Jual Beli Yang Diikuti Dengan Adanya Pengakuan Hutang," *Jurnal Lex Renaissance* 3, no. 2 (2018): 377-90, <https://doi.org/10.20885/jlr.vol3.iss2.art8>.

bahwa perjanjian tersebut merupakan simulasi, maka kekuatan pembuktian akta tersebut dapat dikesampingkan. Dalam praktik pembuktian, pembuktian adanya simulasi tidak selalu mudah, karena secara formal akta autentik telah memenuhi seluruh persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang. Oleh karena itu, pembuktian biasanya dilakukan melalui kombinasi berbagai alat bukti, seperti keterangan saksi, bukti pembayaran, serta keadaan faktual yang menunjukkan bahwa tidak pernah terjadi peralihan hak secara nyata. Dalam hal ini, hakim tidak hanya menilai akta sebagai dokumen tertulis, tetapi juga mengaitkannya dengan konteks faktual yang melatarbelakanginya. Pendekatan tersebut menunjukkan bahwa pembuktian dalam perkara perdata tidak dapat dilepaskan dari konteks faktual yang melatarbelakangi suatu perjanjian. Hakim tidak hanya berperan sebagai penerima alat bukti, tetapi juga sebagai pihak yang aktif dalam menilai keterkaitan antara alat bukti dengan fakta yang terjadi. Hal ini menjadi penting terutama dalam perkara yang mengandung indikasi simulasi, di mana kebenaran formil sering kali tidak sejalan dengan kebenaran materiil.

Indikator simulasi sering kali dapat dilihat dari ketidakwajaran dalam transaksi, seperti tidak adanya bukti pembayaran harga, harga yang jauh di bawah nilai pasar, atau tetap dikuasainya objek oleh pihak yang secara formal telah menjual tanah tersebut. Indikator-indikator ini menjadi dasar bagi hakim untuk menilai bahwa perjanjian yang dibuat tidak mencerminkan hubungan hukum yang sebenarnya. Dengan kata lain, kekuatan pembuktian akta notaris sangat bergantung pada kesesuaian antara isi akta dengan fakta yang terungkap di persidangan. Lebih jauh, dalam perspektif kenotariatan, fenomena ini juga menegaskan pentingnya peran notaris dalam memahami substansi hubungan hukum para pihak. Notaris tidak cukup hanya memastikan terpenuhinya aspek formal, tetapi juga perlu melakukan pengujian secara wajar terhadap maksud dan tujuan para pihak. Hal ini penting untuk mencegah penggunaan akta sebagai alat untuk menyelubungi perbuatan hukum.

Apabila dikaitkan dengan asas kepastian hukum, maka keberadaan akta autentik pada dasarnya dimaksudkan untuk memberikan jaminan terhadap keabsahan dan kekuatan pembuktian suatu perbuatan hukum. Namun, apabila akta digunakan dalam konstruksi yang menyimpang, maka justru dapat menimbulkan ketidakpastian hukum. Dapat ditegaskan bahwa dalam sengketa yang melibatkan dugaan simulasi jual beli sebagai utang piutang, kekuatan pembuktian akta notaris mengalami relativisasi. Akta tetap diakui sebagai alat bukti yang kuat, tetapi tidak bersifat menentukan apabila terdapat bukti lain yang menunjukkan bahwa hubungan hukum yang sebenarnya berbeda dengan apa yang tertuang dalam akta. Hal ini sekaligus menjadi dasar penting untuk memahami bagaimana Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 2136 K/Pdt/2022 menilai dan menafsirkan akta notaris dalam konteks sengketa yang serupa, yang akan dianalisis lebih lanjut pada bagian berikutnya. Kekuatan pembuktian akta autentik dalam konteks sengketa yang mengandung unsur simulasi tidak dapat dipahami secara absolut. Akta tetap memiliki kedudukan yang kuat dalam sistem pembuktian, namun kekuatan tersebut bersifat terbuka terhadap pengujian apabila terdapat indikasi bahwa isi akta tidak mencerminkan hubungan hukum yang sebenarnya.

3.2. Pertimbangan Hukum Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 2136 K/Pdt/2022 dalam Menilai Akta Jual Beli yang Didalilkan sebagai Simulasi Utang Piutang

Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 2136 K/Pdt/2022 membangun pertimbangan hukum dengan menempatkan substansi hubungan hukum para pihak sebagai dasar utama penilaian, bukan semata-mata pada bentuk formal akta yang dibuat di hadapan notaris. Akta autentik hanya memberikan kepastian mengenai kebenaran formal dari apa yang dinyatakan para pihak, namun tidak menjamin kebenaran materiil dari substansi pernyataan tersebut. Mahkamah Agung mengidentifikasi bahwa pokok sengketa terletak pada perbedaan konstruksi hubungan hukum antara para pihak. Pihak pemohon kasasi mendalilkan adanya hubungan utang piutang dengan jaminan sertifikat hak milik, sedangkan pihak termohon kasasi mendalilkan adanya hubungan jual beli yang didasarkan pada perjanjian pengikatan jual beli. Perbedaan konstruksi ini menjadi titik krusial yang mendorong Mahkamah Agung untuk tidak hanya berhenti pada pembacaan tekstual akta, tetapi menilai keseluruhan rangkaian fakta hukum yang terungkap di persidangan. Meskipun terdapat perjanjian pengikatan jual beli, tidak ditemukan bukti sah yang menunjukkan adanya pembayaran harga oleh pihak yang mengklaim sebagai pembeli. Sebaliknya, bukti yang diajukan justru menunjukkan bahwa uang yang diterima merupakan bagian dari hubungan utang piutang. Ketidadaan unsur pembayaran harga tersebut menjadi indikator penting bahwa perjanjian yang dibuat tidak memenuhi karakteristik esensial dari jual beli sebagaimana dipahami dalam hukum perdata.

Pertimbangan ini sejalan dengan konstruksi normatif jual beli dalam hukum perdata yang mensyaratkan adanya pertukaran antara objek dan harga. Tanpa adanya pembayaran harga, hubungan hukum tidak dapat dikualifikasikan sebagai jual beli, melainkan lebih tepat ditempatkan sebagai hubungan utang piutang. Dengan demikian, Mahkamah Agung secara implisit menegaskan bahwa pemenuhan unsur esensial perjanjian menjadi prasyarat utama dalam menentukan kualifikasi hukum suatu hubungan. Mahkamah Agung selanjutnya mempertimbangkan aspek penguasaan objek sengketa. Fakta persidangan menunjukkan bahwa tanah dan bangunan tetap berada dalam penguasaan pihak pemohon kasasi, meskipun sertifikat berada pada pihak lawan. Keadaan ini menunjukkan tidak terjadinya peralihan hak secara nyata, yang seharusnya menjadi konsekuensi logis dari suatu transaksi jual beli. Penguasaan fisik atas objek menjadi indikator penting dalam menilai apakah suatu perjanjian benar-benar dilaksanakan sebagaimana mestinya. Ketidaksesuaian antara akta dan realitas penguasaan menunjukkan adanya ketidakharmonisan antara bentuk dan substansi perjanjian. Mahkamah Agung juga mempertimbangkan ketidakwajaran harga yang tercantum dalam perjanjian. Nilai transaksi yang jauh di bawah harga wajar dinilai sebagai indikator bahwa perjanjian tersebut tidak mencerminkan transaksi jual beli yang sebenarnya, melainkan memiliki tujuan lain yang tersembunyi. Penilaian terhadap kewajaran harga menunjukkan bahwa hakim tidak hanya menggunakan pendekatan normatif, tetapi juga mempertimbangkan rasionalitas ekonomi dalam menilai suatu hubungan hukum. Harga yang tidak wajar dapat menjadi indikator adanya penyimpangan kehendak para pihak atau adanya tujuan lain di balik perjanjian yang dibuat.

Berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut, Mahkamah Agung menyimpulkan bahwa perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat para pihak merupakan jual beli semu yang pada hakikatnya bertujuan untuk menjamin pelunasan utang. Perjanjian tersebut tidak dimaksudkan sebagai peralihan hak, melainkan sebagai konstruksi hukum untuk mengamankan hubungan utang piutang. Kesimpulan ini menunjukkan bahwa

Mahkamah Agung menggunakan pendekatan substansial dalam menilai keabsahan suatu perjanjian. Akta tidak dipandang sebagai bukti yang berdiri sendiri, melainkan harus diuji terhadap fakta yang mengelilinginya. Ketika terdapat ketidaksesuaian antara isi akta dan realitas hubungan hukum, maka yang diutamakan adalah substansi hubungan tersebut.

Kualifikasi perjanjian sebagai jual beli semu membawa konsekuensi langsung terhadap keabsahan perjanjian tersebut dalam perspektif Pasal 1320 KUH Perdata. Mahkamah Agung pada dasarnya menempatkan persoalan ini pada aspek causa yang halal, sebagai salah satu syarat objektif sahnyanya perjanjian. Ketika suatu perjanjian dibuat bukan untuk tujuan yang dinyatakan, melainkan untuk menyamarkan hubungan hukum lain, maka causa yang melandasinya tidak lagi dapat dipandang sebagai causa yang dibenarkan oleh hukum. Konstruksi perjanjian yang demikian menunjukkan adanya perbedaan antara kehendak yang sebenarnya dengan pernyataan yang dituangkan dalam akta. Perbedaan ini merupakan ciri utama dari perjanjian simulasi, di mana para pihak secara sadar membentuk suatu perjanjian tertentu untuk menutupi hubungan hukum yang lain. Perjanjian simulasi merupakan perjanjian yang dibuat tidak sesuai dengan kehendak sebenarnya para pihak dan digunakan untuk menyembunyikan hubungan hukum yang lain. Praktik penggunaan akta jual beli sebagai bentuk simulasi hubungan utang piutang pada dasarnya menunjukkan adanya pertentangan antara kehendak yang sebenarnya dengan bentuk perjanjian yang dinyatakan secara formal dalam akta.¹⁵ Dalam konteks perkara *a quo*, perjanjian pengikatan jual beli tidak dimaksudkan sebagai perjanjian untuk mengalihkan hak atas tanah, melainkan sebagai sarana untuk menjamin pelunasan utang. Penggunaan konstruksi jual beli maupun kuasa menjual untuk menjamin pelunasan utang pada hakikatnya merupakan bentuk penyelundupan hukum terhadap mekanisme hak tanggungan yang telah diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan.¹⁶ Konstruksi hukum yang digunakan Mahkamah Agung menunjukkan bahwa pelanggaran terhadap syarat causa tidak selalu harus bersifat eksplisit. Causa yang tampak secara formal dapat saja berbeda dengan causa yang sebenarnya melandasi perjanjian. Oleh karena itu, penilaian terhadap causa tidak dapat dilakukan secara tekstual, tetapi harus mempertimbangkan tujuan nyata dari para pihak dalam membuat perjanjian. Akta hanya menjamin bahwa apa yang dinyatakan oleh para pihak telah benar-benar dituangkan dalam bentuk tertulis, tetapi tidak menjamin bahwa isi pernyataan tersebut sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.

Mahkamah Agung dalam perkara ini secara tidak langsung membatasi ruang lingkup kekuatan pembuktian akta autentik. Akta tetap diakui sebagai alat bukti yang sah, tetapi tidak mengikat hakim secara absolut apabila terdapat bukti lain yang menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara isi akta dan fakta yang terjadi. Perjanjian pengikatan jual beli yang digunakan sebagai sarana penjaminan utang pada dasarnya tidak dapat dijadikan dasar yang sah untuk membenarkan peralihan hak apabila substansi

¹⁵ Verrian Ottoman and Hasim Purba, "Pertanggungjawaban Hukum PPAT Terhadap Akta Jual Beli Simulatif Dalam Perjanjian Utang-Piutang Legal Liability of Land Deed Officials (PPAT) for Simulated Sale and Purchase Deeds in Debt Agreements" 7, no. 1 (2026): 201–22.

¹⁶ Amelia Linati, "Kuasa Menjual Dengan Kausa Pengakuan Utang Sebagai Dasar Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 1416K/PDT/2020)," *Indonesian Notary* 4, no. 2 (2022): 809–20.

hubungan hukum yang sebenarnya adalah utang piutang.¹⁷ Akta autentik tidak memiliki kekuatan pembuktian yang mengikat secara mutlak terhadap hakim apabila terdapat alat bukti lain yang menunjukkan ketidaksesuaian antara isi akta dan fakta yang sebenarnya.¹⁸ Pendekatan ini menegaskan bahwa kekuatan pembuktian akta harus ditempatkan dalam kerangka pembuktian secara keseluruhan, bukan sebagai bukti yang berdiri sendiri. Doktrin hukum pembuktian menempatkan akta autentik sebagai alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian tinggi, namun tetap terbuka untuk diuji apabila ditemukan cacat formal maupun material dalam substansi hubungan hukumnya.¹⁹ Pengujian terhadap substansi perjanjian juga menunjukkan bahwa Mahkamah Agung tidak hanya berorientasi pada kebenaran formil, tetapi juga mengedepankan kebenaran materiil. Orientasi terhadap kebenaran materiil menunjukkan bahwa hakim tidak hanya menilai alat bukti secara formal, tetapi juga mempertimbangkan keterkaitan antara alat bukti dengan fakta konkret yang terjadi dalam hubungan hukum para pihak.²⁰ Kebenaran formil yang tercermin dalam akta tidak dianggap cukup apabila tidak didukung oleh fakta yang konsisten. Oleh karena itu, hakim melakukan penilaian terhadap keseluruhan alat bukti, termasuk bukti pembayaran, penguasaan objek, dan kewajiban transaksi. Pendekatan ini mencerminkan peran hakim sebagai iudex facti dalam menilai fakta secara bebas berdasarkan alat bukti yang diajukan. Hakim tidak terikat secara mutlak pada akta autentik, tetapi memiliki kewenangan untuk menilai apakah akta tersebut benar-benar mencerminkan hubungan hukum yang terjadi. Kebebasan ini menjadi penting untuk mencegah penggunaan akta sebagai sarana untuk menyelubungi perbuatan hukum yang bertentangan dengan hukum.

Konstruksi pertimbangan Mahkamah Agung tersebut juga memiliki keterkaitan dengan doktrin penyalahgunaan keadaan. Fakta bahwa salah satu pihak berada dalam posisi yang lebih lemah, baik secara ekonomi maupun psikologis, menunjukkan adanya potensi ketidakseimbangan dalam pembentukan perjanjian. Ketidakseimbangan ini dapat memengaruhi kehendak para pihak dan berimplikasi pada keabsahan perjanjian yang dibuat. Pendekatan yang digunakan Mahkamah Agung dalam perkara ini memperlihatkan adanya pergeseran dari orientasi pembuktian yang bersifat formal menuju pendekatan yang lebih substantif. Pelanggaran terhadap ketentuan formil

¹⁷ Amara Ayu Maharani and Sri Laksmi Anindita, "Kekuatan Pembuktian Penjaminan Utang Piutang Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli," *UNES Law Review* 7, no. 1 (2024): 372–80.

¹⁸ Rizky Yunian, "Keabsahan Akta Notaris Yang Tidak Dibacakan Oleh Notaris Di Depan Para Penghadap Dan Para Saksi Pada Saat Penandatanganan Minuta Akta," *Jurnal Officium Notarium* 2, no. 2 (2022): 286–96, <https://doi.org/10.20885/jon.vol2.iss2.art10>.

¹⁹ Didik Lokma Mahyuddin and Moh. Saleh, "Kekuatan Hukum Akta Notaris Dalam Transaksi Jual Beli Aset Debitur Pailit Berbentuk Perseroan Terbatas Didik Lokma Mahyuddin 1, Moh. Saleh 2 1" 9, no. 1 (2026): 1–12.

²⁰ Yuni Priskila Ginting et al., "Sistem Pembuktian Terhadap Kasus Utang Piutang Yang Diperjanjikan Secara Lisan," *Jurnal Hukum Dan HAM Wara Sains* 3, no. 03 (2024): 445–54, <https://doi.org/10.58812/jhhws.v3i03.1661>.

dalam pembuatan akta dapat mengakibatkan akta tersebut kehilangan kekuatan sebagai akta autentik dan hanya bernilai sebagai akta di bawah tangan.²¹

Pertimbangan Mahkamah Agung juga menunjukkan bahwa keberadaan akta autentik tidak dapat dijadikan dasar tunggal dalam menentukan kualifikasi suatu perjanjian. Kebenaran yang tercantum dalam akta tetap terbuka untuk diuji apabila terdapat indikasi bahwa perjanjian tersebut tidak mencerminkan kehendak yang sebenarnya. Dengan demikian, akta tidak lagi dipahami sebagai representasi absolut dari kebenaran, melainkan sebagai alat bukti yang memiliki keterbatasan dalam menjangkau aspek substansi. Implikasi dari pendekatan tersebut tidak hanya berdampak pada penyelesaian sengketa, tetapi juga terhadap praktik kenotariatan secara umum. Akta yang secara formal telah memenuhi seluruh persyaratan tetap berpotensi dipersoalkan apabila substansinya tidak sejalan dengan ketentuan hukum. Pendekatan Mahkamah Agung dalam mengidentifikasi indikator simulasi, seperti tidak adanya pembayaran harga, penguasaan objek, serta ketidakwajaran nilai transaksi, memberikan parameter yang relatif jelas dalam menilai apakah suatu perjanjian benar-benar mencerminkan hubungan hukum yang sebenarnya. Parameter tersebut penting untuk menjaga konsistensi penilaian dalam perkara serupa, sehingga tidak menimbulkan disparitas putusan. Namun demikian, pendekatan yang menitikberatkan pada pengujian substansi juga membawa konsekuensi terhadap kepastian hukum. Akta autentik yang pada prinsipnya memiliki kekuatan pembuktian tinggi menjadi tidak sepenuhnya memberikan jaminan kepastian apabila selalu terbuka untuk diuji secara substansial. Keseimbangan tersebut menjadi penting agar akta autentik tetap memiliki nilai sebagai alat bukti yang dapat diandalkan, tanpa mengabaikan kemungkinan adanya penyimpangan dalam praktik. Pengujian terhadap akta harus dilakukan secara hati-hati dan berbasis pada indikator yang jelas, sehingga tidak menimbulkan ketidakpastian yang berlebihan dalam praktik hukum.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 2136 K/Pdt/2022 pada akhirnya mempertegas bahwa kekuatan pembuktian akta autentik tidak bersifat absolut, melainkan bergantung pada kesesuaian antara bentuk formal dan substansi hubungan hukum. Akta tetap memiliki kedudukan yang kuat dalam sistem pembuktian, tetapi tidak dapat digunakan sebagai sarana untuk melegitimasi perbuatan hukum yang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Keseluruhan pertimbangan tersebut menunjukkan bahwa pembuktian dalam perkara perdata tidak hanya berorientasi pada apa yang tertulis, tetapi juga pada apa yang benar-benar terjadi. Pendekatan ini menempatkan hakim sebagai pihak yang aktif dalam menilai fakta, sehingga tidak terjebak pada formalitas yang berpotensi disalahgunakan. Dengan demikian, akta autentik tetap memiliki peran penting, namun harus ditempatkan secara proporsional dalam keseluruhan sistem pembuktian hukum perdata. Asas proporsionalitas

²¹ Selamat Lumban Gaol, "Kedudukan Akta Notaris Sebagai Akta Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris," *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 8, no. 2 (2014): 91-109, <https://doi.org/10.35968/jh.v8i2.257>.

merupakan salah satu asas yang mendukung untuk memberikan keadilan di antara para pihak.²²

4. Kesimpulan

Hasil pembahasan menunjukkan bahwa akta notaris sebagai akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang tinggi dalam sistem hukum pembuktian perdata Indonesia, namun tidak bersifat mutlak. Kekuatan tersebut dapat dikesampingkan apabila isi akta tidak mencerminkan hubungan hukum yang sebenarnya. Dalam sengketa jual beli tanah yang didalilkan sebagai simulasi utang piutang, kekuatan pembuktian akta menjadi bergantung pada kesesuaian antara isi akta dengan fakta yang terungkap di persidangan. Hal ini tercermin dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2136 K/Pdt/2022, di mana penilaian tidak hanya didasarkan pada kekuatan formil akta, tetapi juga pada aspek substansinya, seperti tidak adanya pembayaran harga, penguasaan objek, serta ketidakwajaran nilai transaksi. Berdasarkan pertimbangan tersebut, perjanjian yang dibuat dikualifikasikan sebagai jual beli semu yang pada hakikatnya merupakan hubungan utang piutang, sehingga akta yang memuatnya tidak dapat dijadikan dasar peralihan hak dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum sejak semula.

Deklarasi

Pernyataan Penggunaan *Artificial Intelligence* (AI)

Penelitian ini tidak menggunakan perangkat *Artificial Intelligence* (AI) sesuai dengan Surat Pernyataan Penggunaan Kecerdasan Artifisial (AI) yang telah diserahkan.

Pernyataan Pendanaan

Penelitian ini didanai secara mandiri oleh seluruh penulis.

Konflik Kepentingan

Para penulis menyatakan tidak ada konflik kepentingan dalam artikel ini.

Daftar Pustaka/ Daftar Referensi

Buku

Habib Adjie, "Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris" Bandung: Refika Aditama, 2018

Jurnal

Ambarita, Septerina. "ANALISIS YURIDIS AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG DIJADIKAN DASAR HUTANG PIUTANG OLEH NOTARIS (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2848 K/Pdt/2017)." *Fiat Iustitia: Jurnal Hukum* 2, no. 2 (2022): 254-69. <https://doi.org/10.54367/fiat.v2i2.1772>.

Anabelle, Mika, and Flora Dianti. "TanggungJAWAB Notaris/PPAT Mengenai Akta Simulasi Yang Dibuatnya Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan." *Jurnal Kertha Semaya* 9, no. 11 (2021): 2169-83.

²² Mohammad Iqbal Rahmawan P, Aminah, and Budi Ispriyarso, "Penerapan Asas Proporsionalitas Dalam Penyelesaian Sengketa Perjanjian Waralaba," *Notarius* 12, no. 2 (2019): 909-23, <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/download/29135/16794>.

- Budiawan, and Rusdianto Sesung. "Kekuatan Pembuktian Akta Notaris Yang Mengandung Kesalahan Dalam Penulisan Komparisi." *Al-Qanun: Jurnal Pemikiran Dan Pembaharuan Hukum Islam* 20, no. 2 (2018): 187-203. <https://doi.org/10.15642/alqanun.2017.20.2.187-203>.
- Fatikha, Indira Putrisari, Kornelius Simanjuntak, and Fajri Mekka Putra Mohamad. "Akibat Hukum Dari Dibatalkannya Akta Jual Beli 'Pura-Pura' Oleh Pengadilan Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 859 PK/PDT/2019." *Indonesian Notary* 3, no. 3 (2021): 109-33.
- Gaol, Selamat Lumban. "Kedudukan Akta Notaris Sebagai Akta Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris." *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 8, no. 2 (2014): 91-109. <https://doi.org/10.35968/jh.v8i2.257>.
- Ginting, Yuni Priskila, Kezya Kezya, Raphael Valentino Setiawan, Regina Vianca Aurelia ES, Angelie Stefani, Celine Celine, and Tommy Winata Sutomo. "Sistem Pembuktian Terhadap Kasus Utang Piutang Yang Diperjanjikan Secara Lisan." *Jurnal Hukum Dan HAM Wara Sains* 3, no. 03 (2024): 445-54. <https://doi.org/10.58812/jhhws.v3i03.1661>.
- Guci, Samira Balqis Davya, Hasim Purba, and Rosnidar Sembiring. "Keabsahan Akta Pengikatan Jual Beli Terhadap Sertipikat Yang Dibuat Notaris Untuk Jaminan Utang Piutang Orang Perorangan (Studi Putusan No. 2564k/Pdt/2019)." *Sibatik Journal* 4, no. 2564 (2025): 1777-90.
- Hamonangan, Alusianto, Mhd. Taufiqurrahman, and Rosma Mediana Pasaribu. "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan." *Jurnal Rectum* 3, no. 3 (2021): 239-55.
- Kurnia, Ichwan, and Novianus Martin Bau. "Peralihan Hak Atas Tanah Yang Timbul Dari Perjanjian Utang Piutang." *Pamulang Law Review* 3, no. 2 (2020): 109. <https://doi.org/10.32493/palrev.v3i2.7986>.
- Kusuma Putra, Ivan Chairunanda. "Perlindungan Hukum Notaris Terhadap Perjanjian Perikatan Jual Beli Yang Diikuti Dengan Adanya Pengakuan Hutang." *Jurnal Lex Renaissance* 3, no. 2 (2018): 377-90. <https://doi.org/10.20885/jlr.vol3.iss2.art8>.
- Laseduw, Selly Yashinta Theresa. "Kekuatan Pembuktian Akta Notaris Yang Dibuat Oleh Notaris Yang Sedang Diusulkan Untuk Diberhentikan Dengan Tidak Hormat." *Media Iuris* 2, no. 1 (2019): 105. <https://doi.org/10.20473/mi.v2i1.11053>.
- Linati, Amelia. "Kuasa Menjual Dengan Kausa Pengakuan Utang Sebagai Dasar Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 1416K/PDT/2020)." *Indonesian Notary* 4, no. 2 (2022): 809-20.
- Maharani, Amara Ayu, and Sri Laksmi Anindita. "Kekuatan Pembuktian Penjaminan Utang Piutang Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli." *UNES Law Review* 7, no. 1 (2024): 372-80.
- Mahyuddin, Didik Lokma, and Moh. Saleh. "Kekuatan Hukum Akta Notaris Dalam Transaksi Jual Beli Aset Debitur Pailit Berbentuk Perseroan Terbatas Didik Lokma Mahyuddin 1, Moh. Saleh 2 1" 9, no. 1 (2026): 1-12.
- Ottoman, Verrian, and Hasim Purba. "Pertanggungjawaban Hukum PPAT Terhadap Akta Jual Beli Simulatif Dalam Perjanjian Utang-Piutang Legal Liability of Land Deed Officials (PPAT) for Simulated Sale and Purchase Deeds in Debt Agreements" 7, no. 1 (2026): 201-22.

- P, Mohammad Iqbal Rahmawan, Aminah, and Budi Ispriyarso. "Penerapan Asas Proporsionalitas Dalam Penyelesaian Sengketa Perjanjian Waralaba." *Notarius* 12, no. 2 (2019): 909-23. <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/download/29135/16794>.
- Pramono, Dedy. "Kekuatan Pembuktian Akta Yang Dibuat Oleh Notaris Selaku Pejabat Umum Menurut Hukum Acara Perdata Di Indonesia." *Lex Jurnalica* 12, no. 3 (2015): 248-58. <https://ejurnal.esaunggul.ac.id/index.php/Lex/article/view/1225>.
- Setyaningsih, and Anis Mashdurohatun. "Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur Dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Purwokerto." *Jurnal Akta* 5, no. 1 (2018): 187. <https://doi.org/10.30659/akta.v5i1.2547>.
- Tri Yanty Sukanty Arkiang. "Kedudukan Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Dalam Proses Pemeriksaan Perkara Pidana." *Jurnal Keadilan Progresif* 2, no. 2 (2011): 196-208.
- Wijaya, Putu Adi Purnomo Djingga, and A. A. Andi Prajitno. "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Kesalahan Dalam Pembuatan Akta Yang Dilakukan Oleh Notaris Penggantinya." *PERSPEKTIF* 23, no. 2 (2018): 112-20.
- Yunian, Rizky. "Keabsahan Akta Notaris Yang Tidak Dibacakan Oleh Notaris Di Depan Para Penghadap Dan Para Saksi Pada Saat Penandatanganan Minuta Akta." *Jurnal Officium Notarium* 2, no. 2 (2022): 286-96. <https://doi.org/10.20885/jon.vol2.iss2.art10>.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara No. 104 Tahun 1960, Tambahan Lembaran Negara No. 2043.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Lembaran Negara Tahun 1996

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara No.117 Tahun 2004, Tambahan Lembaran Negara No. 4432.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2014, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2136 K/Pdt/2022, tanggal 21 Juli 2022.

Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 114/PDT/2017/PT MDN, tanggal 5 Juni 2017.