UNIVERSITAS GADJAH MADA
Analisis Yuridis Akta Jual Beli yang Disertai Akta Pengakuan Utang Atas Sisa Pembayaran dalam Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Akta Nomor 36/2025 dan Akta Pengakuan Utang Nomor 5 yang Dibuat Notaris/PPAT X di Kota Yogyakarta)
WAH IDNA AMINUDIN, Dr. Rimawati, S.H., M.Hum.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

ANALISIS YURIDIS AKTA JUAL BELI YANG DISERTAI AKTA PENGAKUAN UTANG ATAS SISA PEMBAYARAN DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH

(Studi Akta Nomor 36/2025 dan Akta Pengakuan Utang Nomor 5 yang Dibuat Notaris/PPAT X di Kota Yogyakarta)

Oleh:

Wah Idna Aminudin* dan Rimawati**

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan dan mengkaji potensi permasalahan hukum serta tanggung jawab Notaris/PPAT X dalam pengalihan hak atas tanah, dengan adanya pengesahan Akta Jual Beli Nomor 36/2025 yang diikuti oleh Akta Pengakuan Utang Nomor 5.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif dengan menggunakan data sekunder yang terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Untuk memperkuat data sekunder tersebut, dilakukan wawancara dengan narasumber akademisi hukum perdata dan praktisi Notaris/PPAT yang dipilih dengan teknik *purposive sampling*. Wawancara dilakukan dengan teknik semi-terstruktur menggunakan pedoman wawancara. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan tahapan inventarisasi, identifikasi, klasifikasi, dan sistematisasi bahan hukum.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa 1) Akta Jual Beli Nomor 36/2025 dan Akta Pengakuan Utang Nomor 5 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT X mengandung cacat keabsahan materiil. Kedua akta tersebut memuat keterangan pembayaran harga yang saling bertentangan sehingga tidak memenuhi kekuatan pembuktian materiil sebagai akta otentik. Akibatnya, kedudukan hukum kedua akta tersebut menjadi rentan untuk dibatalkan (*voidable*) oleh hakim di pengadilan apabila pembatalan dimintakan oleh pihak yang berkepentingan; 2) Pengesahan kedua akta tersebut juga berpotensi menimbulkan permasalahan hukum berupa penolakan atau pembatalan pendaftaran hak oleh Kantor Pertanahan, serta permohonan pembatalan Akta Jual Beli melalui pengadilan. PPAT X berpotensi dikenai sanksi administratif oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, sedangkan Notaris X berpotensi dikenai sanksi administratif oleh Majelis Pengawas Notaris berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris. Notaris dan PPAT X dapat dimintai pertanggungjawaban keperdataan secara pribadi (*fautes personalles*) atas dasar perbuatan melawan hukum untuk mengganti kerugian materiil maupun immateriil yang diderita oleh pihak penjual.

Kata Kunci: Akta Jual Beli, Akta Pengakuan Utang, Peralihan Hak Atas Tanah, Keabsahan, dan Permasalahan Hukum.

---

*Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada Yogyakarta (email: wahidnaaminudin@mail.ugm.ac.id)

**Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada Yogyakarta (email: rimawati@ugm.ac.id)

UNIVERSITAS GADJAH MADA
Analisis Yuridis Akta Jual Beli yang Disertai Akta Pengakuan Utang Atas Sisa Pembayaran dalam Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Akta Nomor 36/2025 dan Akta Pengakuan Utang Nomor 5 yang Dibuat Notaris/PPAT X di Kota Yogyakarta)
WAH IDNA AMINUDIN, Dr. Rimawati, S.H., M.Hum.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

A LEGAL ANALYSIS OF DEEDS OF SALE AND PURCHASE ACCOMPANIED BY ACKNOWLEDGMENT OF DEBT INSTRUMENTS IN THE TRANSFER OF LAND RIGHTS
(A Case Study of Deed No. 36/2025 and Acknowledgment of Debt Deed No. 5 Executed by Notary/PPAT X in Yogyakarta City)

By:
Wah Idna Aminudin* and Rimawati**

ABSTRACT

This study investigates the legal validity, evaluates potential legal ramifications, and assesses the professional liability of Notary/Land Deed Official (PPAT) X concerning the transfer of land rights executed via Deed of Sale and Purchase No. 36/2025 in conjunction with Acknowledgment of Debt Deed No. 5.

This study is a descriptive, normative legal study that utilizes secondary data consisting of primary, secondary, and tertiary legal sources. To corroborate this secondary data, interviews were conducted with sources including civil law scholars and notaries/PPAT's selected through purposive sampling. The interviews were conducted using a semi-structured approach based on an interview guide. The approaches used were the statutory, case-based, and conceptual approaches. Data analysis was conducted qualitatively through the stages of inventory, identification, classification, and systematization of legal materials.

The results of the investigation show that: 1) Deed of Sale No. 36/2025 and Deed of Acknowledgment of Debt No. 5, drawn up by Notary and PPAT X, contain material defects in validity. Both deeds contain conflicting statements regarding payment of the purchase price and therefore do not meet the standard of material probative value required of authentic deeds. Consequently, the legal status of both deeds is vulnerable to being declared voidable by a judge in court if a party with a vested interest requests such a declaration; 2) The certification of these two deeds also has the potential to give rise to legal issues, such as the Land Office's refusal or cancellation of the registration of rights, as well as a petition to the court to annul the Deed of Sale and Purchase. PPAT X may face administrative sanctions from the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency. In contrast, Notary X may face administrative sanctions from the Notary Supervisory Board under the Notary Office Act. Notaries and PPAT X may be held personally liable in civil law (fautes personnelles) on the grounds of tortious conduct to compensate the seller for any material or immaterial damages suffered.

Keywords: *Deed of Sale, Deed of Acknowledgment of Debt, Transfer of Land Rights, Validity, and Legal Issues.*

* Student in the Master's Program in Notarial Studies Universitas Gadjah Mada Yogyakarta (email: wahidnaaminudin@mail.ugm.ac.id)

** Lecturer in the Master's Program in Notarial Studies Universitas Gadjah Mada Yogyakarta (email: rimawati@ugm.ac.id)