UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Analisis Akta Jual Beli yang Dibuat Sebagai Bentuk Pelaksanaan Perjanjian Peminjaman Sertipikat (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 25/Pdt.G/2024/Pn.Pyh Jo Pengadilan Tinggi Nomor 74/Pdt/2025/Pt.Pdg Jo Mahkamah Agung Nomor 4591 K/Pdt/2025)
Liand Maulidina, Dr. Ninik Darmini, S.H., M.Hum.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

ANALISIS AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT SEBAGAI BENTUK PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMINJAMAN SERTIPIKAT (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 25/Pdt.G/2024/Pn.Pyh *Jo* Pengadilan Tinggi Nomor 74/Pdt/2025/Pt.Pdg *Jo* Mahkamah Agung Nomor 4591 K/Pdt/2025)

Liand Maulidina[1], Ninik Darmini[2]

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis keabsahan AJB yang dibuat sebagai bentuk pelaksanaan Perjanjian Peminjaman Sertipikat berdasarkan hukum perjanjian dan hukum agraria yang berlaku di Indonesia serta untuk mengetahui dan menganalisis dasar pertimbangan hakim pada Putusan Pengadilan Negeri Nomor 25/Pdt.G/2024/PN.Pyh *jo* Pengadilan Tinggi Nomor 74/Pdt/2025/PT.Pdg *jo* Mahkamah Agung Nomor 4591 K/Pdt/2025 ditinjau dari asas kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan.

Penelitian ini dilakukan dengan metode penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif. Data yang digunakan adalah data sekunder yang terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier yang diperoleh melalui studi kepustakaan serta didukung oleh hasil wawancara dari narasumber yang meliputi akademisi yaitu Dosen Hukum Perjanjian, Dosen Hukum Agraria, dan Dosen Hukum Adat serta praktisi yaitu Notaris dan PPAT. Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Data yang diperoleh dianalisis dengan teknik analisis data secara kualitatif untuk selanjutnya dikaji secara deduktif dengan menarik kesimpulan dari hal yang bersifat umum menjadi hal yang bersifat khusus.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa AJB yang dibuat sebagai bentuk pelaksanaan Perjanjian Peminjaman berdasarkan hukum perjanjian yang berlaku di Indonesia batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat kausa yang halal dan merupakan perjanjian simulasi sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Namun berdasarkan hukum agraria AJB berdiri sendiri sebagai perjanjian yang sah karena telah memenuhi syarat formil dan materil jual beli tanah. Dasar pertimbangan hakim pada putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi dalam menilai perkara cenderung melihat dari aspek keadilan dengan menelusuri hubungan hukum awal para pihak (materil), sedangkan Mahkamah Agung lebih menitikberatkan keseimbangan pada aspek kepastian hukum (formil), keadilan, dan kemanfaatan melalui perlindungan terhadap AJB sebagai instrumen peralihan hak atas tanah yang sah serta perlindungan terhadap pihak ketiga yang beriktikad baik.

Kata Kunci: Akta Jual Beli, Perjanjian Peminjaman Sertipikat, Kepastian Hukum, Keadilan, Kemanfaatan.

---

[1] Mahasiswa Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

[2] Dosen Departemen Hukum Perdata, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Analisis Akta Jual Beli yang Dibuat Sebagai Bentuk Pelaksanaan Perjanjian Peminjaman Sertipikat (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 25/Pdt.G/2024/Pn.Pyh Jo Pengadilan Tinggi Nomor 74/Pdt/2025/Pt.Pdg Jo Mahkamah Agung Nomor 4591 K/Pdt/2025)
Liand Maulidina, Dr. Ninik Darmini, S.H., M.Hum.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

ANALYSIS OF SALE AND PURCHASE DEEDS EXECUTED AS THE IMPLEMENTATION OF A CERTIFICATE LOAN AGREEMENT (Case Study of District Court Decision Number 25/Pdt.G/2024/PN.Pyh Jo High Court Decision Number 74/Pdt/2025/PT.Pdg Jo Supreme Court Decision Number 4591 K/Pdt/2025)

Liand Maulidina[1], Ninik Darmini[2]

ABSTRACT

This research aims to identify and analyze the validity of a Sale and Purchase Deed made as a form of implementation of a Certificate Loan Agreement based on the law of contract and agrarian law applicable in Indonesia, as well as to identify and analyze the judges' legal reasoning in District Court Decision Number 25/Pdt.G/2024/PN.Pyh jo. High Court Decision Number 74/Pdt/2025/PT.Pdg jo. Supreme Court Decision Number 4591 K/Pdt/2025, examined from the principles of legal certainty, justice, and expediency.

This research employs a normative legal research method that is descriptive in nature. The data used are secondary data consisting of primary, secondary, and tertiary legal materials obtained through literature study, supported by interview results from resource persons comprising academics namely lecturers of Contract Law, Agrarian Law, and Customary Law as well as practitioners, namely Notaries and Land Deed Officials (PPAT). This research uses a statutory approach, a conceptual approach, and a case approach. The data obtained were analyzed using qualitative data analysis techniques and subsequently examined deductively by drawing conclusions from general matters to specific matters.

The results show that AJB made as a form of implementation of the Loan Agreement, based on the law of contract applicable in Indonesia, is null and void by operation of law because it fails to fulfill the requirement of a lawful cause and constitutes a simulated agreement as regulated in the Indonesian Civil Code. However, under agrarian law, the AJB stands independently as a valid agreement because it has fulfilled the formal and material requirements for the sale and purchase of land. The legal reasoning of the District Court and the High Court in adjudicating the case tends to emphasize the aspect of justice by tracing the parties' underlying (material) legal relationship, whereas the Supreme Court places greater emphasis on the balance between the aspects of legal certainty (formal), justice, and expediency through the protection of the AJB as a valid instrument for the transfer of land rights, as well as the protection of third parties acting in good faith.

Keywords: *Sale and Purchase Deed, Certificate Loan Agreement, Legal Certainty, Justice, Transfer of Land Rights.*

---

[1] *Student, Master of Notary Faculty of Law, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.*
[2] *LecturerCi vil Law Departement Faculty of Law, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.*