

SKRIPSI

PERALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN AKTA NOTARIS SEBELUM ADANYA PUTUSAN PERNYATAAN PAILIT

Disusun dan Diajukan Oleh

WESTIN
B011171348



PERDATA MURNI/ HUKUM KEPERDATAAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2022

HALAMAN JUDUL

PERALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN AKTA NOTARIS SEBELUM ADANYA PUTUSAN PERNYATAAN PAILIT

OLEH
WESTIN
B011171348

SKRIPSI

Sebagai Tugas Akhir dalam Rangka Penyelesaian Studi Sarjana Pada
Departemen Hukum Keperdataan Program Studi Ilmu Hukum

PEMINATAN PERDATA MURNI
DEPARTEMEN HUKUM KEPERDATAAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2022

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN AKTA NOTARIS SEBELUM ADANYA
PUTUSAN PERNYATAAN PAILIT**

Disusun dan diajukan oleh


WESTIN
B011171348


Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana Departemen Hukum Perdata Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Pada Hari Jumat, 25 Februari 2022 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping


Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H.,M.H.
NIP. 196010081987031001


Dr. Muhammad Aswan, S.H.,M.Kn.
NIP. 197906092009121001

Ketua Program Studi Ilmu Hukum



Dr. Maskun, S.H.,LL.M
NIP. 197611291999031005

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa Skripsi mahasiswa :

N a m a : WESTIN
Nomor Induk Mahasiswa : B011171348
Program Studi : Sarjana Ilmu Hukum
Departemen : B011171348
Peminatan : Hukum Perdata
Judul : Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Akta Notaris Sebelum
Adanya Putusan Pernyataan Pailit

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan pada ujian Skripsi.

Makassar, 19 Januari 2022

Pembimbing Utama



Prof. Dr. Anwar Borahima ,SH.,MH
NIP. 19601008 198703 1 001

Pembimbing Pendamping



Dr. Muhammad Aswan ,SH.,M.Kn
NIP. 19790609 200912 1 001



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS HASANUDDIN
FAKULTAS HUKUM

Jln. Perintis Kemerdekaan KM.10 Kota Makassar 90245, Propinsi Sulawesi Selatan
Telp : (0411) 587219,546686, Website: <https://lawfaculty.unhas.ac.id>

PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama	: WESTIN
N I M	: B011171348
Program Studi	: Ilmu Hukum
Departemen	: Hukum Keperdataan
Judul Skripsi	: Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Akta Notaris Sebelum Adanya Putusan Pernyataan Pailit

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, Februari 2022

a.n. Dekan
Wakil Dekan Bidang Akademik, Riset
dan Inovasi



Prof. Dr. Amzah Halim SH., M.H., M.A.P.
N.P. 19731231199903 1 003

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Westin
NIM : B011171348
Program Studi : Ilmu Hukum
Jenjang : S1

Menyatakan dengan ini bahwa Skripsi dengan judul “Peralihan Hak Atas Tanah dengan Akta Notaris Sebelum Adanya Putusan Pernyataan Pailit” adalah karya sendiri dan tidak melanggar hak cipta pihak lain. Apabila di kemudian hari Skripsi karya saya ini terbukti bahwa sebagian atau keseluruhannya adalah hasil karya orang lain yang saya pergunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain, maka saya bersedia menerima sanksi.

Makassar, 2022

Yang Menyatakan



Westin

ABSTRAK

Westin (B011171348), dengan Judul “Peralihan Hak Atas Tanah dengan Akta Notaris Sebelum Adanya Putusan Pernyataan Pailit.” Di bawah bimbingan Anwar Borahima dan Muhammad Aswan.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui peralihan hak atas tanah dengan Akta Notaris sebelum adanya putusan pernyataan pailit, apakah termasuk ke dalam *boedel* pailit atau tidak, dan untuk mengetahui implikasi hukum dari Putusan Nomor 5 PK/Pdt.Sus-Pailit/2021 dan Putusan Nomor 1245 K/Pdt.Sus-Pailit/2020.

Metode Penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif dengan menganalisis Putusan Nomor 5 PK/Pdt.Sus-Pailit/2021 dan Putusan Nomor 1245 K/Pdt.Sus-Pailit/2020 berdasarkan UUK-PKPU serta UUPA beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya. Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Bahan hukum yang digunakan berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang dikumpulkan dengan melaksanakan studi kepustakaan yang dianalisis secara kualitatif dan hasil penelitian dituangkan secara preskriptif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa: (1) Peralihan hak atas tanah dengan Akta Notaris masih harus dibuatkan AJB oleh PPAT agar dapat didaftarkan untuk melakukan balik nama dan memperoleh sertipikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah. Oleh karena hak atas tanah belum beralih, maka aset tersebut sudah tepat dimasukkan sebagai salah satu *boedel* pailit berdasarkan Pasal 21 dan Pasal 34 UUK-PKPU. (2) Putusan Nomor 5 PK/Pdt.Sus-Pailit/2021 dan Putusan Nomor 1245K/Pdt.Sus-Pailit/2020 berimplikasi menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh pejabat yang tidak berwenang, serta putusan hakim tersebut dapat dijadikan dasar untuk melakukan perubahan data pendaftaran tanah di Kantor BPN.

Kata Kunci: *Boedel* Pailit, Pailit, Peralihan Hak Atas Tanah.

ABSTRACT

Westin (B011171348), “Transfer of Land Rights by Notarial Deed Prior to The Bankruptcy Declaration Decision. Under the guidance of Anwar Borahima and Muhammad Aswan.

This study aims to determine the transfer of land rights with a Notary Deed prior to the bankruptcy declaration decision, whether it is included in the bankruptcy boedel or not; and to determine the legal implications of Decision Number 5 PK/Pdt.Sus-Pailit/2021 and Decision Number 1245 K/Pdt.Sus-Pailit/2020.

The research method used normative research by analyzing Decision Number 5 PK/Pdt.Sus-Pailit/2021 and Decision Number 1245 K/Pdt.Sus-Pailit/2020 based on Bankruptcy Law (UUK-PKPU) and Basic Agrarian Law (UUPA) and their implementing regulations. This research used statute approach and conceptual approach. The legal materials used are primary legal materials and secondary legal materials, which are collected by conducting a literature study which will be analyzed qualitatively and the research results will be spelled out prescriptively.

The result of this research can be concluded as follows: (1) Transfer of land rights with a Notary Deed still has to be made a deed of sale and purchase (AJB) by Land Titles Registrars (PPAT), so that it can be registered to obtain a certificate as proof of legal ownership of land rights. Because the land rights have not yet been transferred, the asset is rightly included as one of the bankruptcy assets based on Article 21 and Article 34 of the Bankruptcy law (UUK-PKPU). (2) Decision Number 5 PK/Pdt.Sus-Pailit/2021 and Decision Number 1245 K/Pdt.Sus-Pailit/2020 will create legal uncertainty regarding the transfer of land rights by unauthorized officials, and the judge's decision can be used as a basis for make changes to land registration data at the Indonesian National Land Office (BPN).

Key Words: Bankrupt, Bankruptcy Boedel, Transfer of Land Rights.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur peneliti panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas perkenanan-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Peralihan Hak Atas Tanah dengan Akta Notaris Sebelum Adanya Putusan Pernyataan Pailit”.

Peneliti menyadari sepenuhnya bahwa dalam penyusunan skripsi ini, tidak lepas dari bantuan dan dukungan berbagai pihak. Pada kesempatan ini, peneliti mengucapkan terima kasih yang sangat mendalam kepada kedua orang tua penulis Bapak Pdt. Yosafat Paranta dan Ibu Saraswati Badeng, atas doa dan segala bentuk dukungan yang diberikan selama peneliti menempuh pendidikan dan dalam menyelesaikan penelitian ini.

Peneliti juga menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu, M.A., selaku Rektor Universitas Hasanuddin beserta seluruh jajarannya.
2. Ibu Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin dan para Wakil Dekan beserta seluruh jajarannya.
3. Bapak Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Utama dan Bapak Dr. Muhammad Aswan, S.H., M.Kn., atas bimbingan, arahan, motivasi dan waktu yang diberikan kepada peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini.

4. Ibu Prof. Dr. Badriyah, S.H., M.H., dan Bapak Dr. Muhammad Basri, S.H., M.H., selaku Dosen Penguji yang telah memberikan saran serta masukan dalam pelaksanaan ujian proposal dan ujian skripsi peneliti.
5. Bapak Dr. Amir Ilyas, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik peneliti selama menempuh pendidikan.
6. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin atas segala ilmu yang diberikan.
7. Seluruh Pegawai Akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah banyak membantu melayani urusan administrasi selama peneliti menempuh pendidikan.
8. Saudara peneliti atas segala macam bentuk dukungan yang telah diberikan kepada peneliti.
9. Teman-teman Pengurus PMK FH-UH 2019/2020 & 2020/2021, serta seluruh keluarga besar PMK FH-UH atas segala kebersamaannya dan pelajaran hidup yang peneliti dapatkan selama menempuh pendidikan.
10. Teman-teman AMPUH untuk segala pengalaman dan ilmu yang peneliti dapatkan selama menjadi anggota AMPUH FH-UH.
11. Teman-teman Angkatan Peneliti (PLEDOI 2017) untuk segala bentuk dukungan dan pengalaman yang peneliti dapatkan selama menempuh pendidikan.

12. Keluarga GPT Filadelfia Siguntu' dan GPT KK Makassar untuk doa dan segala macam bentuk dukungan yang telah diberikan kepada peneliti.

Pada akhirnya peneliti menyadari masih banyak kekurangan dan keterbatasan peneliti dalam menyusun skripsi ini. Oleh karena itu peneliti mengharapkan adanya saran dan masukan dalam rangka penyempurnaan skripsi ini, sehingga dapat memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan kedepannya.

Makassar, 10 Februari 2022

Westin

DAFTAR ISI

HALAMAN

HALAMAN JUDUL	i
PENEGESAHAN SKRIPSI	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI	iv
PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN	v
ABSTRAK	vi
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Kegunaan Penelitian.....	9
E. Keaslian Penelitian	10
F. Metode Penelitian	13
BAB II PERALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN AKTA NOTARIS SEBELUM ADANYA PUTUSAN PERNYATAAN PAILIT	
A. Tinjauan Hukum Kepailitan	18
1. Dasar Hukum dan Definisi Kepailitan	18
2. Syarat-Syarat Kepailitan.....	22
3. Tujuan dan Prinsip-Prinsip Kepailitan.....	24

4. <i>Boedel</i> Pailit	31
5. Kurator	32
B. Tinjauan Mengenai Akta Notaris dan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah	36
1. Definisi dan Jenis Akta	36
2. Akta Notaris	40
3. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	43
C. Peralihan Hak Atas Tanah	47
1. Tata Cara Peralihan Hak Atas Tanah.....	47
2. Syarat Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli.....	51
3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah	56
D. Gambaran Umum Kasus Peralihan Hak Atas Tanah dengan Akta Notaris Sebelum Adanya Putusan Pernyataan Pailit.....	58
E. Analisis Mengenai Peralihan Hak Atas Tanah dengan Akta Notaris Sebelum Adanya Putusan Pernyataan Pailit.....	60

BAB III IMPLIKASI HUKUM PUTUSAN NOMOR 5 PK/PDT.SUS-PAILIT/2021 DAN PUTUSAN NOMOR 1245 K/PDT.SUS-PAILIT/2020

A. Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah yang Tidak Sah....	88
B. Akibat Hukum Putusan Pernyataan Pailit	91
1. Akibat Kepailitan Terhadap Debitor Pailit dan Hartanya..	91
2. Akibat Kepailitan Terhadap Perikatan Sebelum dan Setelah Pernyataan Pailit	93
C. Latar Belakang Kasus Putusan Nomor 05 PK/Pdt.Sus-Pailit/2021 dan Putusan Nomor 1245 K/Pdt.Sus-Pailit/2020 .	97
D. Analisis Mengenai Implikasi Hukum dari Putusan Nomor 05 PK/Pdt.Sus-Pailit/2021 dan Putusan Nomor 1245 K/Pdt.Sus Pailit/2020	104

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan 114

B. Saran..... 115

DAFTAR PUSTAKA..... 116

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Semakin meningkatnya pertumbuhan ekonomi dan pembangunan, membuat kebutuhan akan modal usaha juga semakin meningkat. Adanya perkembangan ekonomi dan pengaruh globalisasi dalam dunia usaha, mengakibatkan timbulnya banyak permasalahan terhadap penyelesaian utang piutang dalam masyarakat.¹ Kepailitan kemudian hadir sebagai salah satu jalan keluar bagi Debitor maupun Kreditor untuk menyelesaikan persoalan utang piutang.

Secara umum, masyarakat Indonesia lebih mengenal istilah bangkrut ataupun gulung tikar daripada kepailitan. Banyak orang yang menganggap kedua hal tersebut sama,² padahal di Indonesia, bangkrut dan pailit merupakan dua keadaan yang berbeda. Bangkrut dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (selanjutnya disingkat KBBI), memiliki arti, “Menderita kerugian besar hingga jatuh (tentang perusahaan, toko, dan sebagainya); gulung tikar.” Sementara itu, pailit sangat erat kaitannya dengan konsep utang, sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun

¹Adriel Michael Tirayo dan Yoefanca Halim, “Problematika Definisi Harta Pailit untuk Mencapai Kepastian Hukum dalam Pelaksanaan Kepailitan dan PKPU,” Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum, Vol. 6, Nomor 2 Desember 2019, hlm. 131.

²<https://money.kompas.com/read/2021/03/21/101141926/mengenal-apa-itu-pailit-dan-bedanya-dengan-bangkrut?page=all> (koran online).

2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disingkat dengan UUK-PKPU). Debitor baru dapat dikatakan pailit, apabila terdapat dua atau lebih Kreditor yang tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh tempo serta dapat ditagih, dan telah diputus oleh pengadilan.

Perusahaan yang dinyatakan bangkrut ataupun gulung tikar, memiliki kondisi keuangan yang tidak sehat, dan mengalami kerugian yang sangat besar, sehingga perusahaan yang bangkrut biasanya akan menutup usaha mereka.³ Sedangkan, perusahaan yang dinyatakan pailit, belum tentu kondisi keuangannya tidak sehat. Keadaan pailit terjadi karena Debitor tidak membayar utangnya, baik karena Debitor tidak mampu maupun karena tidak mau membayar utangnya, dan bukan karena perusahaan mengalami kerugian.

Permohonan pailit terhadap seseorang atau suatu badan hukum dapat dilakukan jika memenuhi syarat-syarat dan prosedur, seperti yang diatur dalam Pasal 2 ayat (1)⁴ dan Pasal 8 ayat (1) UUK-PKPU⁵. Permohonan

³*Ibid.*

⁴Pasal 2 ayat (1) UUK-PKPU mengatur bahwa "Debitor yang mempunyai dua atau lebih Kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan pengadilan, baik atas permohonan sendiri, maupun atas permohonan satu atau lebih Kreditornya."

⁵Pasal 8 ayat (1) UUK-PKPU mengatur bahwa "Pengadilan: a) wajib memanggil Debitor, dalam hal permohonan pernyataan pailit diajukan oleh Kreditor, Kejaksaan, Bank Indonesia, Badan Pengawas Pasar Modal, atau Menteri Keuangan; b) dapat memanggil Kreditor, dalam hal permohonan pernyataan pailit diajukan oleh Debitor dan terdapat keraguan bahwa persyaratan untuk dinyatakan pailit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) telah terpenuhi."

kepailitan tidak dapat diajukan terhadap Debitor yang memiliki jumlah utang yang besar, tetapi hanya memiliki satu orang Kreditor. Terhadap Debitor tersebut hanya dapat diajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri. Harta Debitor kemudian akan disita dan dieksekusi hanya untuk kepentingan pelunasan utang si Kreditor/Penggugat.⁶

Berbeda halnya jika Kreditor mengajukan permohonan pailit terhadap Debitor, karena akan berlaku sita umum terhadap seluruh kekayaan Debitor. Disebut dengan sita umum, karena sita berlaku bukan untuk kepentingan satu orang Kreditor, tetapi untuk kepentingan semua Kreditor, guna mencegah penyitaan dari eksekusi yang dimintakan oleh Kreditor secara perorangan.⁷

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 2 ayat (1) UUK-PKPU, dapat diketahui bahwa pernyataan pailit merupakan suatu putusan pengadilan, sehingga sebelum adanya putusan pengadilan, Debitor tidak dapat dikatakan pailit. Setelah adanya putusan pengadilan, Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut dengan BW), secara serta merta berlaku atas seluruh harta kekayaan Debitor.⁸ Adanya ketentuan terkait dengan jaminan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 BW⁹,

⁶Rahayu Hartini, 2002, *Hukum Kepailitan*, Dirjen Dikti, Jakarta, hlm. 4.

⁷*Ibid.*

⁸Gunawan Widjaja, 2005, *Tanggung Jawab Direksi atas Kepailitan Perseroan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 84.

⁹Pasal 1131 BW yang mengatur mengenai jaminan umum menentukan bahwa "Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik Debitor, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan Debitor itu."

segala harta kekayaan Debitor dapat dijadikan sebagai jaminan bagi pelunasan utang Debitor. Harta tersebut merupakan harta Debitor yang telah ada sekarang, maupun yang akan ada di kemudian hari.

Seluruh harta kekayaan Debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan, dan semua kekayaan yang diperoleh selama kepailitan, menjadi harta pailit yang pemberesan dan pengurusannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas. Kemudian Kurator akan melakukan pengamanan terhadap harta pailit, serta pencatatan atau inventarisasi harta pailit terhadap seluruh kekayaan Debitor.¹⁰

Kewenangan lain yang dimiliki oleh Kurator ialah melakukan pencocokan perhitungan piutang yang diserahkan oleh Kreditor, serta melakukan perundingan dengan Kreditor apabila terdapat perbedaan pendapat mengenai jumlah piutang Kreditor yang terdapat dalam daftar piutang, sehingga dengan kewenangan yang dimiliki, mengikat Kurator untuk bertanggung jawab selama proses kepailitan berlangsung.¹¹

Tugas pengurusan dan pemberesan *boedel* pailit harus dilaksanakan dengan segala upaya untuk mengamankan *boedel* pailit. Kurator akan menyimpan semua surat, dokumen, uang, perhiasan, efek dan surat berharga lainnya, dengan memberikan tanda terima.¹² Tindakan

¹⁰Pasal 98-99 UUK-PKPU.

¹¹Titi S. Slamet, 2015, *Hakikat Hukum Kepailitan (Dalam Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam)*, Global Publishing, Yogyakarta, hlm. 49.

¹²Pasal 98 UUK-PKPU.

pengamanan dalam bentuk pengurusan dan penguasaan harta pailit oleh Kurator merupakan tindakan preventif untuk mencegah jangan sampai harta pailit dialihkan kepada pihak lain yang tidak berhak.¹³

Akibat kepailitan meliputi seluruh kekayaan Debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan.¹⁴ Akibat dari putusan pernyataan pailit juga berdampak kepada perjanjian timbal-balik yang belum atau baru sebagian dipenuhi yang dibuat oleh Debitor sebelum adanya putusan pernyataan pailit. Apabila perjanjiannya merupakan perjanjian yang bermaksud memindahtangankan hak atas tanah, maka setelah adanya putusan pernyataan pailit, perjanjian tersebut tidak dapat lagi dilaksanakan,¹⁵ sehingga seharusnya perjanjian yang dibuat oleh Debitor yang terkait dengan pengalihan hak atas tanah harus sudah selesai terlebih dahulu dilaksanakan.

Dalam praktiknya, terdapat tindakan peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh Debitor pailit sebelum adanya putusan pernyataan pailit. Perjanjian peralihan hak atas tanah yang dilakukan, hanya dibuat dalam bentuk perjanjian yang dibuat berdasarkan dengan Akta Perjanjian Jual Beli yang dibuat oleh Notaris (bukan PPAT), sehingga tidak sesuai dengan

¹³Zainal Asikin, 2020, *Hukum Kepailitan*, Penerbit Andi, Yogyakarta, hlm. 70.

¹⁴Pasal 21 UUK-PKPU mengatur bahwa "Kepailitan meliputi seluruh kekayaan Debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan."

¹⁵Pasal 34 UUK-PKPU mengatur bahwa "Kecuali ditentukan lain dalam undang-undang ini, perjanjian yang bermaksud memindahtangankan hak atas tanah, balik nama kapal, pembebanan hak tanggungan, hipotek, atau jaminan fidusia yang telah diperjanjikan terlebih dahulu, tidak dapat dilaksanakan setelah putusan pernyataan pailit diucapkan."

ketentuan yang ada dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat PP Nomor 10 Tahun 1961), sebagaimana telah dicabut dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat PP Nomor 24 Tahun 1997) yang mengatur bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Ringkasan kasus dalam Putusan Nomor 5 PK/Pdt.Sus-Pailit/2021 dan Putusan Nomor 1245 K/Pdt.Sus-Pailit/2020 ini dimulai dengan Suhardi sebagai penerima kuasa dari PT Asmawi Agung Corporation, menjual sebidang tanah kepada Stephanus Sudibyo Adi Nugroho berdasarkan Akta Perjanjian Jual-Beli yang dibuat oleh Notaris (bukan PPAT) pada tahun 1996.

PT Asmawi Agung Corporation kemudian dinyatakan pailit pada tahun 2000, berdasarkan Putusan Nomor 05/Pailit/2000/PN.Niaga.Jkt.Pst, sehingga, Kurator memasukkan bidang tanah dan bangunan tersebut ke dalam *boedel* pailit PT Asmawi Agung Corporation.

Pada tahun 2011, Stephanus menjual tanah dan bangunan tersebut kepada Darlis Pangaribuan. Pada tahun 2019, Darlis Pangaribuan mengajukan gugatan lain-lain ke Pengadilan Niaga Jakarta Pusat dan menggugat Kurator PT Asmawi Agung Corporation karena tanah bangunan

yang ia peroleh dari Stephanus Sudibyo Adi Nugroho pada tahun 2011, terdaftar sebagai *boedel* pailit PT Asmawi Agung Corporation.

Hakim dalam Putusan Nomor 31/Pdt.Sus.Gugatan Lain-lain/2019/PN.Niaga.Jkt.Pst Jo. Nomor 05/Pailit/2000/PN.Niaga.Jkt.Pst. menerima gugatan penggugat dengan menyatakan sah peralihan hak atas tanah dan menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas bidang tanah tersebut.

Atas putusan tersebut, Kurator PT Asmawi Agung Corporation menempuh upaya hukum Kasasi, di mana Hakim dalam Putusan Kasasi Nomor 481K/Pdt.Sus-Pailit/2020 menerima permohonan kasasi Kurator PT Asmawi Agung Corporation yang menyatakan objek sengketa sebagai bagian dari *boedel* pailit. Kemudian Penggugat mengajukan Peninjauan Kembali, dan Hakim melalui Putusan Nomor 5 PK/Pdt.Sus-Pailit/2021 menerima permohonan peninjauan kembali dan membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 481K/Pdt.Sus-Pailit/2020.

Hal yang sama juga terjadi dengan Leonardus Ongko Nugroho yang menggugat Kurator PT Asmawi Agung Corporation pada tahun 2019. Sebelum Penggugat membeli tanah dan bangunan dari Stephanus pada tahun 2014, sebelumnya pada tahun 1986, Stephanus membeli tanah dan bangunan dari PT Asmawi Agung Corporation berdasarkan Akta Nomor 51 tanggal 30 Juni 1986 dibuat oleh Notaris (bukan PPAT).

Hakim dalam Putusan Nomor 33/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2019/PN.Niaga.Jkt.Pst memutuskan Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan. Atas putusan tersebut, Kurator PT Asmawi Agung Corporation menempuh upaya hukum Kasasi, namun Hakim Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi yang diajukan oleh Kurator PT Asmawi Agung Corporation.

Berdasarkan uraian di atas, ditemukannya permasalahan hukum yaitu mengenai peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan Akta Notaris (bukan PPAT), sehingga tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku yakni, peralihan hak atas tanah seharusnya dilakukan dengan membuat Akta Jual Beli oleh PPAT. Oleh karena perbuatan hukum tersebut dilakukan sebelum pihak penjual dinyatakan pailit, maka perlu untuk diketahui apakah aset tersebut sudah tepat didaftarkan oleh Kurator sebagai salah satu aset *boedel* pailit.

B. Rumusan Masalah

Adapun permasalahan yang akan diteliti yaitu:

1. Apakah hak atas tanah yang dialihkan kepada pihak lain dengan Akta Notaris sebelum adanya putusan pernyataan pailit termasuk ke dalam *boedel* pailit?
2. Apakah implikasi hukum dari Putusan Nomor 5 PK/Pdt.Sus-Pailit/2021 dan Putusan Nomor 1245 K/Pdt.Sus-Pailit/2020?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui hak atas tanah yang dialihkan kepada pihak lain dengan Akta Notaris sebelum adanya putusan pernyataan pailit termasuk ke dalam *boedel* pailit atau tidak.
2. Untuk mengetahui implikasi hukum dari Putusan Nomor 5 PK/Pdt.Sus.Pailit/2021 dan Putusan Nomor 1245 K/Pdt.Sus.Pailit/2020.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan atau manfaat, antara lain:

1. Secara Teoretik

Secara teoretik, penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan referensi dan/atau untuk menambah bahan literatur (bahan pustaka) tentang peralihan hak atas tanah sebelum adanya putusan pernyataan pailit yang ditinjau berdasarkan peraturan perundang-undangan tentang pertanahan serta UUK-PKPU.

2. Secara Praktis

Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam hal memberi masukan pemikiran kepada penegak hukum, secara khusus, kepada Hakim yang menangani perkara kepailitan. Diharapkan Hakim dapat mempertimbangkan dengan cermat, terkait peralihan hak atas tanah sebelum

adanya putusan pernyataan pailit, agar lewat putusannya dapat lebih memberi kepastian hukum.

E. Keaslian Penelitian

Setelah menelusuri penelitian terkait dengan peralihan hak atas tanah milik Debitor pailit dalam perkara kepailitan, penulis menemukan beberapa penelitian yang memiliki kemiripan dengan isu hukum dalam penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

- 1) Penelitian dalam bentuk skripsi yang ditulis oleh Hervina Aulia, mahasiswa Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Judul skripsi Hervina Aulia adalah “Akibat Hukum Jual Beli yang Dinyatakan Sebagai Harta *Boedel* Pailit oleh Kurator (Analisis Putusan Nomor 1452 K/Pdt.Sus.Pailit/2017).” Permasalahan yang terdapat dalam penelitian tersebut ialah mengenai pengaturan dan akibat hukum dari penjualan tanah yang dinyatakan sebagai harta *boedel* pailit oleh Kurator serta menganalisis putusan Nomor 1452 K/Pdt.Sus.Pailit/2017. Hasil penelitian dari skripsi tersebut ialah pengaturan hukum terhadap peralihan harta *boedel* pailit yakni, sebelumnya harus terlebih dahulu dipastikan status hak atas tanahnya, dengan adanya kepailitan, maka Pasal 1 angka 1 dan Pasal 21 UUK-PKPU, serta pelaksanaan peralihannya dilakukan oleh Kurator sesuai dengan Pasal 1 angka 5 serta Pasal 16 UUK-PKPU, kemudian *boedel* pailit tidak dapat dialihkan kembali berdasarkan Pasal 24 ayat (1) UUK-PKPU.

2) Kedua, penelitian dalam bentuk tesis dengan judul “Status Hak atas Tanah yang Telah Terjual dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Sebagai Salah Satu Harta Kekayaan Pengembang yang Diputus Pailit” oleh Patria Erlangga Abadi, merupakan mahasiswa dari Universitas Airlangga. Permasalahan dalam tesis tersebut ialah mengenai status perjanjian jual beli hak atas tanah yang sebelum pernyataan pailit telah dibuat dalam bentuk PPJB serta perlindungan hukum bagi pembeli dengan Akta PPJB setelah pengembang dinyatakan pailit. Hasil penelitian dari tesis tersebut ialah PPJB lunas berarti telah mengalihkan hak milik, sedangkan PPJB tidak lunas belum mengalihkan hak milik karena tidak memenuhi unsur tunai dan terang. Adanya kepailitan membuat PPJB tidak dapat dilanjutkan berdasarkan Pasal 34 UUK-PKPU. Kemudian ditentukan bahwa Kurator dapat melanjutkan atau tidak perjanjiannya. Bentuk perlindungan hukumnya, untuk PPJB belum lunas dapat ditempatkan sebagai Kreditor Konkuren.

Judul penelitian penulis sendiri adalah “Peralihan Hak Atas Tanah dengan Akta Notaris Sebelum Adanya Putusan Pernyataan Pailit”. Walaupun penelitian tersebut sama-sama membahas tentang peralihan hak atas tanah dengan jual-beli kaitannya dengan proses kepailitan, namun penelitian ini memiliki perbedaan dari objek kajian serta sudut pandang dalam mengangkat masalah.

Objek kajian penulis sendiri ialah mengenai Akta Notaris yang digunakan untuk mengalihkan hak atas tanah sebelum putusan pailit, sedangkan dalam Skripsi Hervina Aulia, peralihan hak atas tanah dilakukan dengan perjanjian jual beli setelah Debitor dinyatakan pailit. Sementara, objek kajian dalam Tesis Patria Erlangga Abadi ialah jual beli atas tanah yang diikat dengan akta PPJB sebelum adanya pernyataan pailit.

Perbedaan dari sudut pandang dalam mengangkat rumusan masalah juga berbeda. Penulis mengangkat rumusan masalah mengenai hak atas tanah yang dialihkan dengan Akta Notaris sebelum putusan pernyataan pailit apakah termasuk *boedel* pailit atau tidak serta implikasi Hukum dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 5 PK/Pdt.Sus-Pailit/2021 dan Putusan Nomor 1245 K/Pdt.Sus-Pailit/2020.

Berdasarkan perbedaan dari sudut pandang dalam mengangkat rumusan masalah serta objek kajian yang akan diteliti, maka terlihat perbedaan yang mendukung orisinalitas dari penelitian ini.

F. Metode Penelitian

1. Tipe Penelitian

Penelitian dalam skripsi ini termasuk ke dalam tipe penelitian hukum normatif. Objek kajian dalam penelitian ini, meliputi ketentuan perundang-undangan (*in abstracto*), serta penerapannya pada peristiwa hukum (*in concreto*).

2. Pendekatan Penelitian

Adapun pendekatan penelitian yang selanjutnya akan digunakan dalam pembahasan skripsi ini, yaitu:

a. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan isu hukum yang akan diteliti.¹⁶ Peraturan perundang-undangan yang digunakan ialah peraturan-peraturan yang terkait dengan peralihan hak atas tanah dan kepailitan.

b. Pendekatan Konseptual

Pendekatan konseptual merupakan pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum.¹⁷

3. Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum yang akan digunakan dalam penelitian ini dibagi ke dalam dua jenis, yaitu:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan yang memiliki otoritas hukum yang ditetapkan oleh cabang kekuasaan, yang meliputi peraturan perundang-

¹⁶Peter Mahmud Marzuki, 2014, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm. 35.

¹⁷*Ibid.*, hlm. 166-167.

undangan, putusan pengadilan dan peraturan-peraturan yang dikeluarkan oleh badan eksekutif.¹⁸

Bahan hukum primer yang akan digunakan dalam penelitian ini, antara lain:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau *Burgerlijk Wetbook* (BW);
- 2) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang;
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA);
- 4) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana telah dicabut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas

¹⁸I Made Pasek Diantha, 2017, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Kencana, Jakarta, hlm. 142.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

- 7) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana terakhir kali diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 8) Putusan Pengadilan Niaga Nomor 31/Pdt.Sus.Gugatan Lain-lain/2019/PN.Niaga.Jkt.Pst Jo. Nomor 05/Pailit/2000/PN.Niaga.Jkt.Pst Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 481K/Pdt.Sus.Pailit/2020 Jo. Putusan Nomor 5 PK/Pdt.Sus-Pailit/2021;
- 9) Putusan Pengadilan Niaga Nomor 33/Pdt.Sus.Gugatan Lain-lain/2019/PN.Niaga.Jkt.Pst Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1245K/Pdt.Sus-Pailit/2020.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan semua bahan hukum yang tidak termasuk ke dalam bahan hukum primer.¹⁹ Bahan hukum sekunder yang akan digunakan dalam penelitian ini berupa: doktrin, buku-buku hukum, skripsi, jurnal hukum, dan situs resmi tentang hukum yang berhubungan dengan penelitian ini.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah melakukan penelitian kepustakaan (*library research*). *Library research* dilakukan dengan menelusuri peraturan perundang-undangan yang terkait dengan penelitian ini, buku-buku hukum, jurnal hukum, serta penelusuran secara “daring” yaitu melalui situs-situs resmi yang berkaitan langsung dengan isu hukum yang ada dalam penelitian ini.

5. Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum yang diperoleh dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder akan dianalisis untuk mendapatkan konsep dan teori yang akan digunakan untuk menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini. Analisis dilakukan secara kualitatif untuk memberikan gambaran secara konkret dan terang terhadap jawaban dari rumusan masalah. Hasil penelitian akan dijabarkan secara preskriptif yang dilakukan dengan menjabarkan,

¹⁹*Ibid.*, hlm. 145.

menjelaskan, dan menetapkan hasil analisis berdasarkan isu hukum dan rumusan masalah dalam penelitian ini.

BAB II

PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG DILAKUKAN DENGAN AKTA NOTARIS SEBELUM ADANYA PUTUSAN PERNYATAAN PAILIT

A. Pengertian Hukum Kepailitan di Indonesia

1. Dasar Hukum dan Definisi Kepailitan

Sejarah hukum kepailitan mencatat bahwa hukum tentang kepailitan sudah ada sejak Zaman Romawi.²⁰ Bangkrut dalam bahasa Inggris disebut dengan “*bankrupt*” yang berasal dari undang-undang di Italia yang disebut dengan “*banca rupta*.”²¹ Dalam literatur lain, istilah *bankrupt* dalam bahasa Inggris berasal dari kata “*bankruptcy*” yang berasal dari bahasa Perancis yaitu “*banque route*.”²²

Teori yang paling banyak diterima adalah bahwa asal mula kata “*bankruptcy*” memiliki padanan kata dengan “*faillissement*” atau kepailitan yang berasal dari bahasa Latin kuno, yaitu “*bancus*” yang berarti *bench*/bangku atau *table*/meja dan “*ruptus*” yang berarti *broken*/patah. Pada saat bank atau *money changer* melakukan transaksi di atas sebuah bangku (*bench*) di tempat tertentu, kemudian tidak dapat lagi melanjutkan transaksi berupa memberikan pinjaman dan memenuhi kewajibannya atau utangnya,

²⁰Sunarmi, “Perbandingan Sistem Hukum Kepailitan Antara Indonesia (*Civil Law System*) dengan Amerika Serikat (*Common Law System*),” *e-USU Repository*, 2014, hlm. 10, mengutip dari Douglas G. Baird, *Cases Problems, and Materials on Bankruptcy*, Boston, USA: Little, Brown and Company, 1985, hlm. 21.

²¹*Ibid.*, hlm. 22.

²²Sutan Remy Sjahdeini, 2016, *Sejarah, Asas, dan Teori Hukum Kepailitan*, Kencana, Jakarta, hlm. 2.

maka bangku tersebut akan dipatahkan. Pematahan bangku merupakan simbol kegagalan dan ketidakmampuan untuk bernegosiasi dalam melunasi utangnya.²³ Sedangkan, kata pailit dalam bahasa Indonesia berasal dari “*failit*” dalam bahasa Belanda. Dari istilah “*failit*” muncul istilah “*faillissement*” yang diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia menjadi kepailitan.²⁴

Kepailitan di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Sebelum berlakunya UUK-PKPU, peraturan yang berlaku adalah pengaturan mengenai penyelesaian pembayaran utang yaitu peraturan zaman kolonial Belanda, disebut dengan *Faillissement Verordening* (*Staatsblad* 1905:217 *jo. Staatsblad* 1906:348). Walaupun istilah yang digunakan di dalam *Faillissement Verordening* bukan pailit, tetapi “*onvermogen*” artinya tidak mampu membayar, atau dalam keadaan berhenti membayar utang-utangnya.²⁵ Pada tahun 1998 dibentuk Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Kepailitan. Kemudian diubah menjadi Undang-Undang Nomor 4 tahun 1998, dan kemudian diganti dengan UUK-PKPU yang berlaku saat ini.²⁶

Pasal 1 angka 1 UUK-PKPU memberi definisi kepailitan yaitu:

²³*Ibid.*

²⁴*Ibid.*

²⁵Elyta Ras Ginting, 2018. *Hukum Kepailitan (Rapat-Rapat Kreditor)*. Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 4.

²⁶*Ibid.*, hlm. 5.

“Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan Debitor Pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Debitor di bawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam undang-undang ini.”

Sedangkan pandangan masyarakat umum dalam memahami terminologi kepailitan tidak tepat karena sebagian menganggap kepailitan sebagai suatu vonis tindakan kriminal, sehingga orang yang dalam kepailitan harus di jauhi dan dihindari sebisa mungkin.²⁷

Kepailitan juga dapat dipahami sebagai pelaksanaan lebih lanjut dari prinsip *paritas creditorium* dan prinsip *pari passu prorata parte*.²⁸ Kedua prinsip ini merupakan penjabaran dari Pasal 1131 dan 1132 BW. Debitor yang mempunyai banyak Kreditor dan harta kekayaannya tidak cukup untuk membayar lunas utang Kreditor, membuat para Kreditor akan berlomba untuk menagih utang Debitor. Masalah tersebut akan menimbulkan ketidakadilan bagi Kreditor lain yang terlambat menagih utang Debitor, sehingga lembaga kepailitan ada untuk mengatur tata cara yang adil mengenai pembayaran tagihan-tagihan Kreditor.²⁹

Syarat pengajuan permohonan pailit terhadap Debitor dalam Pasal 2 ayat (1) UUK-PKPU mengatur bahwa permohonan pailit dapat diajukan oleh Debitor yang memiliki dua atau lebih Kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, serta Kreditor

²⁷M. Hadi Shubhan, *Op.Cit.*, hlm. 2.

²⁸*Ibid.*, hlm. 3.

²⁹*Ibid.*, hlm. 4.

dari Debitor yang memiliki utang terhadap Debitor. Selain itu, dalam Pasal 2 UUK-PKPU, diberikan kekhususan terhadap Kreditor yang akan mengajukan permohonan pailit,³⁰ yaitu:

- 1) Diajukan oleh Jaksa untuk kepentingan umum;
- 2) Diajukan oleh Bank Indonesia apabila Debitor adalah Bank;
- 3) Diajukan oleh Badan Pengawas Pasar Modal apabila Debitor adalah Perusahaan Efek, Bursa Efek, Lembaga Kliring dan Penjaminan, Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian; dan
- 4) Diajukan oleh Menteri Keuangan apabila Debitor adalah Perusahaan Asuransi, Perusahaan Reasuransi, Dana Pensiun, atau Badan Usaha Milik Negara yang bergerak di bidang kepentingan publik.

Pihak ketiga dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Niaga apabila merasa dirugikan dengan dipailitkannya Debitor, serta perkaranya berhubungan dengan *boedel* pailit. Gugatan tersebut dalam UUK-PKPU disebut dengan “gugatan lain-lain” yang diatur dalam Pasal 3 ayat (1) UUK-PKPU yakni:

“Putusan atas permohonan pernyataan pailit dan hal-hal lain yang berkaitan dan/atau diatur dalam undang-undang ini, diputuskan oleh pengadilan yang daerah hukumnya meliputi daerah tempat kedudukan Debitor.”

Penjelasan Pasal 3 ayat (1) menentukan bahwa:

“Yang dimaksud dengan “hal-hal lain” adalah antara lain, *actio pauliana*, perlawanan pihak ketiga terhadap penyitaan, atau perkara di

³⁰Pasal 2 UUK-PKPU.

mana Debitor, Kreditor dan Kurator, menjadi salah satu pihak dalam perkara yang berkaitan dengan harta pailit termasuk gugatan Kurator terhadap Direksi yang menyebabkan perseroan dinyatakan pailit karena kelalaiannya atau kesalahannya. Hukum acara yang berlaku dalam mengadili perkara yang termasuk “hal-hal lain” adalah sama dengan Hukum Acara yang berlaku dalam mengadili perkara permohonan pernyataan pailit termasuk mengenai jangka waktu penyelesaiannya.”

2. Syarat-Syarat Kepailitan

Pasal 2 ayat (1) UUK-PKPU mensyaratkan:

“Debitor yang mempunyai dua atau lebih Kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan pengadilan, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih Kreditornya.”

Apabila syarat Debitor mempunyai 2 (dua) atau lebih Kreditor serta tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, maka Hakim menyatakan pailit lewat putusan pengadilan. Berikut adalah penjabaran dari syarat pailit, yaitu:

a. Minimal Dua Kreditor

Salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk mengajukan permohonan pailit ialah Debitor harus mempunyai 2 (dua) Kreditor atau lebih. Keharusan menentukan adanya 2 (dua) orang Kreditor atau lebih merupakan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 1132 BW. Oleh karena jika Debitor hanya

mempunyai seorang Kreditor, maka tidak perlu untuk membagi aset Debitor.³¹

b. Harus Ada Utang

Syarat lain yang harus dipenuhi adalah harus adanya utang. UUK-PKPU memberikan definisi tentang utang yang cakupannya lebih luas jika dibandingkan dengan utang yang dipahami oleh masyarakat umum dan pengertian utang yang ada dalam KBBI.

Pasal 1 angka 6 UUK-PKPU memberikan pengertian mengenai utang, yaitu:

“Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul di kemudian hari atau kontinjen, yang timbul karena perjanjian atau undang-undang dan yang wajib dipenuhi oleh Debitor dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada Kreditor untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan Debitor.”

Sedangkan, pengertian utang dalam KBBI, ialah:

“Uang yang dipinjam dari orang lain; kewajiban membayar kembali apa yang sudah diterima.”

c. Jatuh Waktu dan Dapat Ditagih

Suatu utang dikatakan jatuh waktu dan dapat ditagih jika utang tersebut sudah waktunya dibayar. Dalam suatu perjanjian biasanya ditentukan waktu untuk membayar utang. Menurut Sutan Remy Sjahdeni,

³¹Imran Nating, 2004, *Peranan dan Tanggung Jawab Kurator dalam Pengurusan dan Pemberesan Harta*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm.23-24.

istilah jatuh waktu dan dapat ditagih adalah berbeda satu dengan yang lain. Utang yang telah jatuh waktu menjadi utang yang dapat ditagih, sedangkan utang yang dapat ditagih, belum tentu menjadi utang yang telah jatuh tempo.³²

3. Tujuan dan Prinsip-Prinsip Kepailitan

Tujuan kepailitan yang tertuang dalam UUK-PKPU, antara lain:³³

- a. Menghindari perebutan harta Debitor apabila dalam waktu yang sama ada beberapa Kreditor yang menagih piutangnya;
- b. Menghindari adanya Kreditor pemegang hak jaminan kebendaan yang menuntut haknya dengan cara menjual barang milik Debitor tanpa memperhatikan kepentingan Debitor atau para Kreditor lainnya;
- c. Mencegah agar Debitor tidak melakukan perbuatan yang dapat merugikan kepentingan para Kreditor, atau Debitor hanya menguntungkan Kreditor tertentu;
- d. Memberikan perlindungan kepada para Kreditor Konkuren untuk memperoleh hak mereka sehubungan dengan berlakunya asas jaminan;
- e. Memberi kesempatan kepada Debitor dan Kreditor untuk berunding membuat kesepakatan restrukturisasi utang; dan
- f. Menjamin pembagian yang sama terhadap harta kekayaan Debitor di antara para Kreditornya.

³²*Ibid.*, hlm. 26-27.

³³Susanti Adi Nugroho, 2018, *Hukum Kepailitan di Indonesia (Dalam Teori dan Praktik Serta Penerapan Hukumnya)*, Kencana, Jakarta, hlm.57.

Secara umum tujuan dari hukum kepailitan adalah sebagai berikut: ³⁴

- a. Untuk menjamin pembagian yang sama terhadap harta kekayaan Debitor diantara para Kreditornya;
- b. Mencegah agar Debitor tidak melakukan perbuatan-perbuatan yang dapat merugikan kepentingan para Kreditor; dan
- c. Memberikan perlindungan kepada Debitor yang beritikad baik daripada Kreditornya, dengan cara memperoleh pembebasan utang.

Kepailitan merupakan pelaksanaan lebih lanjut dari prinsip *paritas creditorium* dan prinsip *pari passu prorata parte* dalam ranah hukum harta kekayaan.³⁵ Selain itu masih terdapat prinsip-prinsip hukum yang menjadi landasan dalam membentuk UUK-PKPU serta dasar bagi hakim untuk memutus perkara dalam kepailitan. Adapun beberapa prinsip tersebut antara lain:³⁶

a. Prinsip *Paritas Creditorium*

Prinsip *paritas creditorium* atau kesetaraan kedudukan para Kreditor menentukan bahwa para Kreditor mempunyai hak yang sama terhadap harta kekayaan Debitor. Prinsip ini mengandung makna bahwa:

“Semua kekayaan Debitor baik yang berupa barang bergerak maupun tidak bergerak maupun harta yang sekarang telah dipunyai Debitor

³⁴*ibid*, hlm. 59.

³⁵M. Hadi Shubhan, *Op.Cit.*, hlm. 3.

³⁶*ibid*, hlm. 27.

dan barang-barang di kemudian hari akan dimiliki Debitor terikat kepada penyelesaian kewajiban Debitor."³⁷

Filosofi dari prinsip *paritas creditorium* merupakan suatu ketidakadilan jika Debitor memiliki harta benda, sedangkan utang Debitor terhadap Kreditor belum terbayarkan. Oleh karena itu Kartini Muljadi juga menyatakan bahwa Pasal 1131 dan 1132 BW yang mengatur mengenai jaminan umum merupakan penjabaran dari UUK-PKPU yaitu:³⁸

- 1) Kepailitan hanya meliputi harta pailit dan bukan Debitornya;
- 2) Debitor tetap pemilik kekayaannya dan merupakan pihak yang berhak atasnya, tetapi tidak lagi berhak menguasainya atau menggunakannya atau memindahkan haknya atau mengagungkannya; dan
- 3) Sita konservatoir secara umum meliputi seluruh harta pailit.

Akan tetapi prinsip ini menyamaratakan kedudukan Kreditor. Adapun kedudukan Kreditor berbeda dalam hal jumlah piutang, serta jaminan yang dipegang oleh seorang Kreditor.³⁹

b. Prinsip *Pari Pasu Prorata Parte*

Prinsip ini memiliki pengertian bahwa harta kekayaan merupakan jaminan bersama untuk para Kreditor dan hasilnya harus dibagikan secara proporsional antara mereka, kecuali jika undang-undang mengatur ada Kreditor yang harus didahulukan dalam pembayarannya. Prinsip keadilan

³⁷Kartini Mulyadi, 2001, *Kepailitan dan Penyelesaian Utang-Piutang*, Dalam M. Hadi Shubban, 2008, *Hukum Kepailitan*, Kencana, Jakarta, hlm. 28.

³⁸*Ibid.*, hlm. 29.

³⁹*Ibid.*

yang terdapat dalam prinsip ini yaitu prinsip keadilan proporsional, di mana Kreditor yang memiliki piutang yang lebih besar akan mendapatkan pembayaran yang lebih besar dan Kreditor yang memiliki piutang yang lebih kecil akan mendapatkan pembayaran piutang yang lebih kecil.⁴⁰

c. Prinsip *Structured Creditors*

Kedudukan Kreditor dalam perkara kepailitan tidak selalu sama, bukan hanya dari jumlah piutang yang dimiliki, akan tetapi juga dalam kedudukannya sebagai pemegang jaminan. Dalam kepailitan Kreditor dibagi atas tiga macam yaitu:

- 1) Kreditor Separatis;
- 2) Kreditor Preferen; dan
- 3) Kreditor Konkuren.

Pembagian Kreditor dalam hukum perdata secara umum, hanya terbagi atas 2 (dua) macam yaitu Kreditor Preferen dan Kreditor Konkuren. Kreditor Preferen dalam hukum perdata dapat mencakup Kreditor yang memiliki hak jaminan kebendaan dan Kreditor yang menurut undang-undang harus didahulukan pembayarannya seperti pemegang hak *privilege*, hak retensi dan lain sebagainya.

Kreditor Preferen dalam perkara kepailitan hanya ditentukan berdasarkan undang-undang dan Kreditor pemegang hak jaminan disebut

⁴⁰*Ibid.*, hlm. 30.

dengan Kreditor Separatis,⁴¹ sehingga berdasarkan prinsip ini, pembayaran utang terhadap Kreditor dilakukan sesuai dengan kedudukan Kreditor dimulai dengan Kreditor Separatis, Kreditor Preferen dan kemudian Kreditor Konkuren.

Setelah adanya putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 67/PUUXI/2013, maka suatu perusahaan yang dinyatakan pailit akan mendahulukan pembayaran upah pekerja/buruh yang terhutang karena didahulukan atas semua jenis Kreditor termasuk tagihan Kreditor Separatis dan tagihan hak negara.⁴²

d. Prinsip Utang

Konsep utang dalam suatu perkara kepailitan sangat menentukan, oleh karena tanpa adanya utang, esensi kepailitan menjadi tidak ada. Utang digunakan sebagai dasar dalam mempailitkan subjek hukum. Di Indonesia, konsep kapailitan yang diberlakukan ialah utang sebagai suatu kewajiban untuk memenuhi prestasi dalam suatu perikatan. Jadi, utang merupakan suatu prestasi.⁴³

e. Prinsip *Debt Collection*

Prinsip ini memiliki makna pembalasan dari Kreditor terhadap Debitor pailit dengan menagih klaimnya terhadap harta Debitor. Tidak seperti yang

⁴¹*Ibid.*, hlm. 31-33.

⁴²Lendrawati dan Rolend Santoso, "Keputusan Mahkamah Konstitusi No. 67/PUU-XI/2013 tentang UU Nomor 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan", *Jo.urnal of Judicial Review*, Universitas Internasional Batam, Vol. XVII, Nomor 1 Juni 2015, hlm.5.

⁴³M.Hadi Shubhan, *Op.Cit.*, hlm. 35-36.

terjadi pada zaman dahulu, manifestasi terhadap prinsip ini dilakukan dengan perbudakan ataupun mutilasi tubuh Debitor. Pada zaman modern, manifestasi dari prinsip ini dilakukan dengan likuidasi aset. Walaupun dalam kepailitan tidak selamanya berakhir dengan pembubaran perusahaan, akan tetapi dapat ditentukan bahwa apakah Debitor masih dapat melanjutkan usahanya atau tidak.⁴⁴

f. Prinsip *Debt Pooling*

Harta kekayaan pailit harus dibagi di antara para Kreditornya. Prinsip *debt pooling* lebih luas konsepnya daripada sekedar melakukan distribusi aset pailit terhadap Kreditornya. Prinsip ini mencakup pula pengaturan dan sistem kepailitan terutama yang berkaitan dengan bagaimana harta kepailitan harus dibagi di antara Kreditornya.⁴⁵

g. Prinsip *Debt Forgiveness*

Kepailitan tidak identik hanya sebagai pranata penistaan terhadap Debitor saja tetapi bisa bermakna sebaliknya, yakni bisa menjadi pranata hukum yang dapat digunakan sebagai alat untuk memperingan beban yang harus ditanggung Debitor oleh karena mengalami kesulitan keuangan, sehingga tidak mampu membayar utang-utangnya bahkan sampai kepada

⁴⁴*Ibid.*, hlm. 38.

⁴⁵*Ibid.*, hlm. 42.

pengampunan atas utang-utangnya. Hal tersebut membuat utang menjadi hapus sama sekali.⁴⁶

h. Prinsip Universal dan Teritorial

Prinsip Universal dalam kepailitan mengandung makna bahwa putusan pailit dari suatu pengadilan di suatu negara dapat berlaku terhadap semua harta Debitor baik yang ada di dalam negeri, maupun yang berada di luar negeri. Prinsip umum mengenai teritorial putusan pailit pengadilan dari suatu negara tidak dapat diakui dan oleh karenanya tidak akan dapat dieksekusi oleh negara lain.⁴⁷

i. Prinsip *Commercial Exit From Financial Distress* dalam Kepailitan Perseroan Terbatas

Kepailitan merupakan solusi dari penyelesaian masalah utang Debitor yang sedang mengalami kebangkrutan dan bukan sebaliknya bahwa kepailitan justru digunakan sebagai pranata hukum untuk membankrutkan suatu usaha.⁴⁸

⁴⁶*Ibid.*, hlm. 43.

⁴⁷*Ibid.*, hlm. 48.

⁴⁸*Ibid.*, hlm. 50.

4. *Boedel Pailit*

Boedel pailit atau harta pailit merupakan harta milik Debitor yang dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan.⁴⁹ Pasal 21 UUK-PKPU, secara tegas menentukan bahwa:

“Kepailitan meliputi seluruh harta kekayaan Debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan.”

Berdasarkan Pasal tersebut, harta kekayaan meliputi seluruh harta kekayaan yang telah ada pada saat pernyataan pailit diumumkan serta harta kekayaan yang diperoleh selama kepailitan. Meskipun demikian, Pasal 22 UUK-PKPU tetap memberikan pengecualian terhadap beberapa macam harta kekayaan Debitor dari *boedel* pailit. Macam-macam benda yang dikecualikan antara lain:

- a. Benda, termasuk hewan yang benar-benar dibutuhkan oleh Debitor sehubungan dengan pekerjaannya, perlengkapannya, alat-alat medis yang dipergunakan untuk kesehatan, tempat tidur dan perlengkapannya yang dipergunakan oleh Debitor dan keluarganya, dan bahan makanan untuk 30 (tiga puluh) hari bagi Debitor dan keluarganya, yang terdapat di tempat itu;

⁴⁹Ahmad Yani & Gunawan Widjaja, 2004, *Seri Hukum Bisnis: Kepailitan*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, Hlm. 27.

- b. Segala sesuatu yang diperoleh Debitor dari pekerjaannya sendiri sebagai penggajian dari suatu jabatan atau jasa, sebagai upah, pensiun, uang tunggu atau uang tunjangan, sejauh yang ditentukan oleh Hakim Pengawas; atau
- c. Uang yang diberikan kepada Debitor untuk memenuhi suatu kewajiban memberi nafkah menurut undang-undang.

Bagi Debitor bukan badan hukum atau perorangan yang terikat dalam hubungan pernikahan, berlaku Pasal 23 UUK-PKPU yang menyatakan bahwa akibat dari pernyataan pailit meliputi istri atau suami Debitor pailit yang menikah dalam persatuan harta. Ketentuan tersebut merupakan tindak lanjut dari Pasal 4 ayat (1) yang mengatur bahwa:

“Dalam hal permohonan pernyataan pailit diajukan oleh Debitor yang masih terikat dalam pernikahan yang sah, permohonan hanya dapat diajukan atas persetujuan suami atau istrinya.”

5. Kurator

a. Tugas dan Wewenang Kurator

Pasal 1 angka 5 UUK-PKPU memberi pengertian tentang Kurator, yakni sebagai berikut:

“Kurator merupakan Balai Harta Peninggalan atau orang perseorangan yang diangkat oleh Pengadilan untuk mengurus dan membereskan harta debitor pailit di bawah pengawasan Hakim Pengawas sesuai dengan Undang-Undang ini.”

Berdasarkan uraian dalam pasal tersebut, maka yang menjadi tugas utama dari Kurator ialah melaksanakan pengurusan dan pemberesan *boedel* pailit. Maksud dari pengurusan dan pemberesan adalah mencatatat, menemukan, mempertahankan nilai, mengamankan dan membereskan harta dengan cara dijual melalui lelang.⁵⁰

UUK-PKPU memberi kewenangan yang luas kepada Kurator untuk mengurus dan membereskan harta pailit. Oleh karena kewenangan yang luas tersebut menjadi beban tersendiri bagi Kurator agar berhati-hati dan bertanggungjawab dalam menjalankan tugasnya karena Kurator bisa saja dituntut oleh para pihak apabila dalam melaksanakan tugasnya membawa kerugian.⁵¹

Kurator dengan tugas dan kewenangan yang dimilikinya perlu memperhatikan Pasal 69 ayat (2) UUK-PKPU yang memberi kewenangan kepada Kurator dalam menjalankan tugasnya. Kewenangan tersebut antara lain:

- 1) Kurator tidak diharuskan memperoleh persetujuan dari atau menyampaikan pemberitahuan terlebih dahulu kepada Debitor atau salah satu organ Debitor, meskipun dalam keadaan di luar kepailitan, persetujuan atau pemberitahuan dipersyaratkan; dan

⁵⁰Rio Christiawan, 2020, *Hukum Kepailitan & Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, PT RajaGrafindo Perkasa, Depok, hlm.120.

⁵¹Imran Nating, *Op.Cit.*, hlm. 115-116.

2) Kurator dapat melakukan pinjaman dari pihak ketiga, hanya dalam rangka meningkatkan harta pailit.⁵²

b. Tanggung Jawab Kurator dalam Pengurusan dan Pemberesan Boedel Pailit

Pasal 72 UUK-PKPU menentukan bahwa:

“Kurator bertanggungjawab terhadap kesalahan atau kelalaiannya dalam melaksanakan tugas pengurusan dan atau pemberesan yang menyebabkan kerugian terhadap harta pailit.”

Jeffry Hoff membagi tanggung jawab Kurator menjadi 2 macam bentuk tanggung jawab, antara lain:⁵³

1) Tanggung Jawab Kurator dalam Kapasitas Sebagai Kurator

Segala tanggung jawab Kurator dalam kapasitasnya sebagai Kurator dibebankan terhadap harta pailit.

2) Tanggung Jawab Pribadi Kurator

Kurator bisa saja bertanggungjawab secara pribadi apabila melakukan kesalahan tidak dalam kapasitasnya sebagai seorang Kurator atau kelalaian yang diperbuat oleh dirinya sendiri, misalnya dengan menggelapkan harta pailit.

Tahap pengurusan harta pailit dimulai sejak Debitor dinyatakan pailit berdasarkan putusan pailit. Kurator dalam mengurus harta pailit, setidaknya harus melakukan tindakan sebagai berikut:⁵⁴

⁵²*ibid.*, hlm. 72.

⁵³*ibid.*, hlm. 116-118.

- 1) Mendata, melakukan verifikasi atas kewajiban Debitor pailit. Verifikasi dilakukan untuk dapat menentukan status, jumlah dan keabsahan utang piutang antara Debitor pailit dengan para Kreditornya; dan
- 2) Mendata, melakukan penelitian aset Debitor pailit termasuk tagihan-tagihan yang dimiliki Debitor pailit sehingga dapat ditentukan langkah-langkah yang harus diambil oleh Kurator untuk menguangkan tagihan-tagihan tersebut.

UUK-PKPU menguraikan tugas Kurator untuk mengurus harta pailit yaitu sebagai berikut:

- a) Seorang Kurator yang ditunjuk untuk tugas khusus berdasarkan putusan pernyataan pailit, berwenang untuk bertindak sendiri sebatas tugasnya;
- b) Melakukan koordinasi dengan para Kreditor;
- c) Melakukan pencatatan atau inventarisasi harta pailit;
- d) Mengamankan kekayaan milik Debitor pailit;
- e) Melakukan tindakan hukum ke pengadilan;
- f) Meneruskan atau menghentikan hubungan hukum yang telah dilakukan oleh Debitor pailit;
- g) Melakukan upaya perdamaian; dan
- h) Melanjutkan usaha Debitor pailit.

⁵⁴*Ibid.*, hlm. 115.

Pengajuan perdamaian dilakukan pada saat dilaksanakannya rapat pencocokan piutang. Apabila tidak ada yang mengajukan perdamaian atau jika ada pengajuan perdamaian tetapi kemudian ditolak, demi hukum harta pailit berada dalam keadaan tidak mampu membayar.⁵⁵ Kemudian Kurator akan memulai pemberesan harta pailit setelah harta pailit dalam keadaan tidak mampu membayar dan usaha Debitor dihentikan.⁵⁶ Setelah harta pailit berada dalam keadaan tidak mampu bayar, Hakim Pengawas akan mengadakan suatu rapat kreditor pada hari, jam dan tempat yang ditentukan untuk mendengar bagaimana cara pemberesan yang akan dilakukan.

B. Akta Autentik dan Akta Di Bawah Tangan

1. Definisi dan Jenis Akta

KBBI memberikan pengertian Akta yaitu: "Surat tanda bukti pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan dan sebagainya) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi." Menurut A. Pitlo, akta merupakan suatu surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang untuk keperluan siapa surat itu dibuat. Sudikno Mertokusumo juga berpendapat bahwa yang dimaksud dengan akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang

⁵⁵Ahmad Yani & Gunawan Widjaja, *Op.Cit.*, hlm. 98.

⁵⁶Imran Nating, *Op.Cit.*, hlm. 84.

menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.⁵⁷

Untuk membedakan surat dengan suatu akta ialah akta harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:⁵⁸

- 1) Surat tersebut harus ditandatangani, sehingga dapat dibedakan antara akta yang satu dengan akta yang lain;
- 2) Surat tersebut harus memuat suatu peristiwa hukum atau keterangan yang dapat menimbulkan hak atau perikatan; dan
- 3) Surat tersebut dibuat agar dapat digunakan sebagai alat bukti jika diperlukan.

Secara umum tujuan pembuatan akta adalah sebagai alat bukti terhadap suatu hal atau suatu peristiwa. Pasal 1867 BW mengatur bahwa:

“Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun di bawah tangan.”

Dari pasal ini, akta dapat dibedakan menjadi 2 (dua) jenis yaitu, akta autentik dan akta di bawah tangan.

a. Akta Autentik

Pasal 1868 BW memberi pengertian bahwa:

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di buat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-

⁵⁷Oemar Moechthar, 2017, *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta*, Airlangga University Press, Surabaya, hlm.11.

⁵⁸Hatta Isnaini Wahyu Utomo, 2020, *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Kencana, Jakarta, hlm. 163.

pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.”

Kemudian ketentuan akta autentik juga diatur dalam Pasal 165 HIR dan Pasal 285 Rbg yang menentukan bahwa:

“Akta Autentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak daripadanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan langsung dengan perihal pada akta itu.”

Menurut definisi dari akta autentik maka syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah:

- 1) Dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang; dan
- 2) Dibuat di hadapan pejabat yang berwenang.

Berdasarkan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disingkat UUNJ), maka ada 2 macam akta autentik yaitu:

- 1) Akta autentik yang dibuat oleh pejabat atau yang disebut sebagai akta pejabat. Akta pejabat disebut juga sebagai “*relaas akte*” yaitu akta yang menguraikan secara otentik suatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh Pejabat Umum dalam jabatannya.⁵⁹

⁵⁹Liliana Tedjo.saputro, 2021, *Keadilan dan Masyarakat Aplikasi Hukum Profesi Notaris dalam Kehidupan*, Butterfly Mamoli Press, Semarang, hlm. 9.

2) Akta autentik yang dibuat di hadapan pejabat yang memuat pernyataan pihak-pihak yang disebut sebagai akta para pihak. Akta para pihak atau “*Partij Akte*” merupakan akta yang dibuat di hadapan Notaris yang berisikan keterangan-keterangan dari pihak lain yang berkepentingan yang kemudian dituangkan dalam akta autentik.⁶⁰

b. Akta di Bawah Tangan

Akta di bawah tangan merupakan akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang berwenang tetapi dibuat dan ditandatangani oleh pihak yang membuatnya. Untuk pembuktiannya apabila tidak disangkal berarti para pihak mengakui dan tidak menyangkal kebenaran yang tertulis di bawah akta tersebut, sehingga sesuai Pasal 1875 BW akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta autentik.⁶¹

Dalam Pasal 1874 BW menentukan bahwa:

“Jika pihak-pihak yang berkepentingan menghendaki, dapat juga, di luar hal yang dimaksud dalam ayat kedua pasal yang lalu, pada tulisan-tulisan di bawah tangan yang ditandatangani diberi suatu pernyataan dari seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang, darimana ternyata bahwa ia mengenal si penandatangan atau bahwa orang ini telah diperkenalkan kepadanya, bahwa isi akta telah dijelaskan kepada di penandatangan, dan bahwa setelah itu penandatangan telah dilakukan di hadapan pegawai tersebut.”

⁶⁰*Ibid.*

⁶¹*Ibid.*, hlm.13.

2. Akta Notaris

a. Definisi Notaris dan Akta Notaris

Notaris merupakan jabatan tertentu yang menjalankan profesi dalam pelayanan hukum kepada masyarakat untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang menggunakan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan.⁶² Notaris juga merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana ditentukan oleh undang-undang.⁶³ Notaris sebagai pejabat umum diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu. Oleh karena itu, Notaris sebagai pejabat umum ikut serta melaksanakan kewibawaan (*gezag*) dari pemerintah.⁶⁴ Kewenangan Notaris sebagai pejabat umum ialah membuat suatu akta autentik.

Akta autentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum, seperti hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial, dan lain-lain. Akta autentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris.⁶⁵

⁶²Pertimbangan huruf b dan c UUJN.

⁶³Pasal 1 Angka 1 UUJN.

⁶⁴Shidqi Noer Salsa, 2020, *Hukum Pengawasan Notaris di Indonesia dan di Belanda*, Kencana, Jakarta, hlm.13.

⁶⁵Penjelasan Umum UUJN.

Akta Notaris merupakan akta autentik yang dibuat oleh dan atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UUJN.⁶⁶ Sebagai alat bukti yang terkuat dan terpenuh, apa yang dinyatakan dalam akta Notaris harus diterima, kecuali pihak yang berkepentingan dapat membuktikan hal yang sebaliknya secara memuaskan di hadapan pengadilan.

b. Kewenangan Notaris

Notaris sebagai pejabat yang berwenang membuat akta, berhubungan dengan ketentuan Pasal 1868 BW yang menentukan bahwa suatu akta autentik adalah yang sedemikian, yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, di tempat akta itu dibuat. Pelaksanaan ketentuan tersebut dibuat dalam bentuk peraturan perundang-undangan, guna untuk menunjuk pejabat yang berwenang dengan kewenangan untuk membuat akta autentik, oleh karena itu berdasarkan UUJN, Notaris ditunjuk sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik.

Kewenangan Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN adalah membuat akta autentik mengenai perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diteruskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dibuat dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta,

⁶⁶Pasal 1 angka 7 UUJN Jo. Pasal 1868 BW.

memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Kewenangan Notaris yang lain adalah sebagai berikut:⁶⁷

- 1) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- 2) Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- 3) Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- 4) Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- 5) Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- 6) Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- 7) Membuat akta risalah lelang.

Selain itu, Notaris memiliki kewenangan untuk membetulkan kesalahan tulis dan/ atau kesalahan ketik yang terdapat pada minuta akta yang telah ditandatangani. Pembetulan tersebut dilakukan di hadapan penghadap dan saksi, yang dituangkan dalam berita acara dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada minuta akta dengan menyebutkan tanggal dan nomor akta berita acara pembetulan. Salinan akta berita acara kemudian

⁶⁷Pasal 15 ayat (2) UUJN.

disampaikan kepada para pihak. Pelanggaran terhadap ketentuan ini mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.⁶⁸

3. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

a. Definisi Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah mulai dikenal sejak berlakunya PP Nomor 10 Tahun 1961 sebagai peraturan pelaksana dari Pasal 19 UUPA, selanjutnya diatur melalui Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat yang Dimaksud dalam Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 (selanjutnya disingkat PMA Nomor 10 Tahun 1961), serta Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta (selanjutnya disingkat PMA Nomor 11 Tahun 1961).

Sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PP Nomor 37 Tahun 1998) sebagai peraturan perundang-undangan yang bersifat *lex specialis* dari peraturan-peraturan yang berkaitan tentang PPAT, pengertian dari PPAT dapat ditemukan dalam beberapa ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan sebagai berikut:

⁶⁸Pasal 51 UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas UU Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

- 1) Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

“Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut sebagai PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

- 2) Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah

“Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.”

- 3) Pasal 1 angka 24 PP Nomor 24 Tahun 1997

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.”

Setelah berlakunya PP Nomor 37 Tahun 1998, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP Nomor 37 Tahun 1998 (selanjutnya disingkat PP Nomor 24 Tahun 2016), pengertian PPAT dapat ditemukan dalam Pasal 1 angka 1 yang memberi pengertian sebagai berikut:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan Rumah Susun.”

Pengertian dari Akta PPAT dapat ditemukan dalam Pasal 1 angka 4 PP Nomor 37 Tahun 1998, yaitu:

“Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.”

Selain itu, dikenal juga PPAT Sementara dan PPAT Khusus yang disebutkan dalam ketentuan umum PP Nomor 37 Tahun 1998 yang memberi pengertian sebagai berikut:

- 1) PPAT Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sedangkan
- 2) PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

Ketentuan terkait definisi PPAT, menyebutkan bahwa PPAT merupakan pejabat umum. Berkaitan dengan penyebutan PPAT, Boedi Harsono memberi pengertian mengenai pejabat umum yaitu seseorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum di bidang tertentu.⁶⁹

⁶⁹Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Op.Cit.*, hlm. 27.

b. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PPAT sebagai pejabat umum memiliki tugas untuk membantu Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/Kota (selanjutnya disebut dengan Kepala BPN) dalam pendaftaran tanah. Tugas Pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.⁷⁰

Selain tugas pokok, PPAT juga memiliki kewenangan. Kewenangan PPAT adalah membuat suatu akta autentik mengenai suatu perbuatan hukum terhadap hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.⁷¹ Perbuatan hukum yang dimaksud adalah sebagai berikut:⁷²

- 1) Jual-Beli;
- 2) Tukar menukar;
- 3) Hibah;
- 4) Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
- 5) Pembagian hak bersama;
- 6) Pemberiam hak guna bangunan/hak pakai atas hak milik;

⁷⁰Pasal 2 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998.

⁷¹Pasal 3 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998.

⁷²Pasal 2 ayat (2) PP Nomor 37 Tahun 1998.

- 7) Pemberian hak tanggungan;
- 8) Pemberian hak kuasa membebaskan hak tanggungan.

Akta yang dibuat oleh PPAT memiliki 2 (dua) fungsi, yaitu:⁷³

- 1) Sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun;
- 2) Sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

C. Peralihan Hak Atas Tanah

1. Tata Cara Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah merupakan hubungan hukum yang dilakukan oleh dan/atau di hadapan PPAT yang mengakibatkan beralihnya pemegang hak atas tanah kepada pihak lain. Terdapat 2 (dua) bentuk peralihan hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA yaitu beralih dan diahlihan. Kedua bentuk peralihan tersebut, dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Beralih

Beralih maksudnya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemilik yang lama kepada pemilik yang baru karena suatu peristiwa hukum.⁷⁴ Tidak ada unsur sengaja bila dikaitkan dengan perbuatan. Misalnya seorang

⁷³Urip Santoso, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perspektif Regulasi, Kewenangan dan Akta)*, Kencana, Jakarta, hlm. 126.

⁷⁴*Ibid.*

meninggal dunia meninggalkan warisan yang tanpa suatu perbuatan hukum, haknya beralih kepada alih warisnya.⁷⁵

b. Dialihkan

Dialihkan menunjukkan adanya kesengajaan suatu pihak untuk mengadakan suatu hubungan hukum dengan tujuan mengalihkan atau memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain.⁷⁶ Misalnya, dengan jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan, dan lelang.

Peralihan hak atas tanah berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 dapat dilakukan melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya yang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT.

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli secara yuridis, yang diperjualbelikan adalah hak atas tanah dan bukan tanahnya.⁷⁷ Untuk memahami pengertian jual beli dapat dilihat dari dasar pembentukan UUPA yang didasarkan atas hukum adat.⁷⁸ Jual beli tanah menurut Boedi Harsono merupakan hubungan hukum yang terjadi di antara para pihak dengan

⁷⁵Sunindhia dan Ninik Widiyanti, 1988, *Pembaharuan Hukum Agraria; Beberapa Pemikiran*, Bina Aksara, Jakarta, hlm. 57.

⁷⁶*Ibid.*

⁷⁷Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hlm. 358.

⁷⁸Pasal 5 UUPA yang menentukan bahwa "Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas oersetujuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan perundang-undangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama."

penyerahan Hak Milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, di mana pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Pengertian Jual beli tanah menurut Boedi Harsono, ruang lingkungannya terbatas pada hak milik atas tanah, sekarang dalam hukum positif, hak atas tanah yang dapat menjadi objek jual beli tidak hanya terbatas pada Hak Milik, namun juga Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, maupun Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.⁷⁹

Tata cara peralihan hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 harus dibuktikan dengan Akta PPAT dengan bentuk, isi dan cara pembuatannya sesuai dengan ketentuan formalnya.⁸⁰

Pembuatan akta di depan seorang PPAT harus disaksikan oleh dua orang saksi atau lebih dan saksi-saksi tersebut yang menurut hukum berhak bertindak sebagai saksi.⁸¹ Sebagaimana ketentuan yang terdapat dalam Pasal 38 PP Nomor 24 Tahun 1997, menentukan bahwa:

“Pembuatan akta sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua (2) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.”

⁷⁹Urip Santoso, *Op.Cit.*, hlm. 367.

⁸⁰Herman Hermit, *Op.Cit.*, hlm. 278.

⁸¹A.P. Parlindungan, 2009, *Pendaftaran Tanah di Indonesia (PP Nomor 24 Tahun 1997)*, CV. Mandar Maju, Bandung, hlm. 134.

PPAT akan menolak untuk membuat akta jika kepadanya tidak diserahkan sertifikat tanah yang asli, dan jika belum ada sertifikat, surat keterangan dari kepala desa/kelurahan dan surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah tersebut belum bersertipikat dari kantor pertanahan; salah satu pihak yang akan mengadakan hubungan hukum tertentu tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; terdapat pihak yang bertindak berdasarkan surat kuasa mutlak yang berisikan hubungan hukum untuk melaksanakan pemindahan hak; belum ada izin pejabat atau instansi yang berwenang; objek tanah dalam sengketa mengenai perubahan data yuridis dan data fisik; terdapat syarat yang belum dipenuhi.⁸²

PPAT sudah harus menyerahkan seluruh berkas, yaitu sertifikat asli, akta PPAT, Pajak Balik Nama (5%) dan dokumen lain seperti SKPT dan surat keterangan dari Kepala Desa/Lurah atas tanah yang belum bersertipikat ke Kantor Pertanahan setempat selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah dibuat akta PPAT.⁸³

Sedangkan, peralihan hak atas tanah yang tidak menggunakan akta PPAT tetapi oleh pejabat lain dan dengan cara yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan ialah pelelangan dan pewarisan.

⁸²Pasal 38 PP Nomor 24 Tahun 1997.

⁸³A.P. Parlindungan, *Op.Cit.* hlm. 137.

a. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.⁸⁴ Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau di hadapan Pejabat Lelang. Objek lelang tanah adalah hak atas tanah baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai atas tanah negara.⁸⁵ Berdasarkan sifatnya lelang hak atas tanah dibagi menjadi dua, yaitu:⁸⁶

1) Lelang Eksekusi

Lelang eksekusi meliputi lelang dalam rangka pelaksanaan putusan pengadilan, Hak Tanggungan, sita pajak, sita kejaksaan/penyidik, dan sita Panitia Urusan Piutang Negara. Pelelangan eksekusi kadang-kadang tereksekusi menolak untuk menyerahkan sertifikat asli hak yang akan dilelang.

2) Lelang Non Eksekusi

Lelang non eksekusi meliputi lelang terhadap barang yang dikuasai/dimiliki oleh instansi Pemerintah Pusat/Daerah dan Badan Usaha Milik

⁸⁴Pasal 1 Angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

⁸⁵Urip Santoso, *Op.Cit.*, hlm. 383.

⁸⁶*ibid.*

Negara/Daerah dalam rangka penghapusan, dan lelang sukarela terhadap hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dimiliki atau dikuasai oleh perseorangan atau badan hukum.

Peralihan hak atas tanah dengan lelang tidak memerlukan Akta PPAT sebagai pembuktiannya tetapi dengan menggunakan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang. Sebelum dilaksanakannya lelang, Kepala Kantor Lelang wajib meminta keterangan kepada Kantor Pertanahan mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang. Pendaftaran hak yang diperoleh melalui lelang hal-hal yang perlu disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan adalah kutipan risalah lelang yang bersangkutan; sertipikat hak milik jika sudah terdaftar, surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang jika sertipikat tidak diserahkan, surat-surat terkait jika bidang tanah belum terdaftar, bukti identitas pembeli lelang, bukti pelunasan harga pembelian.⁸⁷

b. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan

Perolehan hak milik atas tanah dapat juga terjadi karena pewarisan dari pemilik kepada alih waris sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 26 UUPA. Peralihan hak dalam pewarisan terjadi karena peristiwa hukum, yakni meninggal dunianya pemegang hak atas tanah. Dengan meninggal dunianya

⁸⁷Pasal 41 PP Nomor 24 Tahun 1997.

pemegang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, maka hak atas tanah tersebut berpindah kepada alih warisnya.⁸⁸

Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena pewaris meninggal dunia, sehingga alih waris kemudian menjadi pemegang hak yang baru. Data yuridis yang diubah pada sertipikat tanah membuat alih waris wajib mendaftarkan perubahan data yuridis atas tanah tersebut kepada Kantor BPN.⁸⁹

Pendaftaran peralihan hak atas tanah diajukan oleh alih waris atau kuasanya dengan melampirkan sertipikat kepemilikan hak, surat kematian pewaris, surat tanda bukti sebagai alih waris, surat kuasa dari alih waris, jika yang mendaftarkan bukan alih waris, serta bukti identitas alih waris, putusan/ akta penetapan jika pada saat pendaftaran sudah ada putusan pengadilan, serta akta mengenai pembagian warisan.⁹⁰

2. Syarat Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual-Beli

Saat melaksanakan pengalihan hak atas tanah, maka syarat yang harus dipenuhi terbagi atas dua syarat, yaitu:

⁸⁸*Ibid.*

⁸⁹Herman Hermit, *Op.Cit.*, hlm. 289.

⁹⁰Pasal 111 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997.

a. Syarat Materiel

Syarat materiel merupakan syarat yang sangat menentukan akan sahnya jual-beli tanah tersebut,⁹¹ antara lain:

1) Pembeli Berhak Membeli Tanah

Untuk menentukan apakah pembeli berhak, maka harus dilihat hak apa yang ada pada tanah tersebut. Jika hak milik, maka hanya WNI dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah yang dapat mempunyai hak milik.

2) Penjual Berhak Menjual Tanah

Pihak yang berhak menjual tanah suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik.

3) Tanah Boleh Diperjualbelikan

Tanah dapat diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa.

Sama halnya dengan kriteria pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (selanjutnya disingkat SEMA No. 4 Tahun 2016), yang terdapat dalam Kamar Perdata Nomor 4 huruf b, menentukan bahwa pembeli yang beritikad baik jika melakukan kehati-hatian

⁹¹Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 77.

dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- Tanah/ objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/ hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertipikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertipikat.

Jika salah satu syarat materiel tidak terpenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah atau tanah yang diperjual-belikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjual-belikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.⁹²

⁹²*ibid.*, hlm. 77-78.

b. Syarat Formal

Setelah seluruh syarat materiel dipenuhi, maka akta jual beli dapat dibuat. Berdasarkan Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997, akta jual beli harus dibuat oleh PPAT agar dapat didaftarkan.

Pembuatan akta peralihan hak atas tanah dihadiri oleh para pihak yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi.⁹³ Kemudian dalam 7 (tujuh) hari kerja, PPAT sudah harus mendaftarkan akta tersebut ke Kantor Pertanahan.⁹⁴ Pemindehan hak yang didaftarkan dalam buku tanah akan dicatat peralihan haknya kepada penerima hak dalam sertipikat.⁹⁵

Pasal 94 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997, memberikan penjelasan mengenai pemeliharaan data pendaftaran tanah karena adanya perubahan data yuridis dan perubahan data fisik.

Perubahan data fisik yang dimaksud berupa:

- a) Pemecahan bidang tanah;
- b) Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah; dan
- c) Penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

⁹³Pasal 38 PP Nomor 24 Tahun 1997.

⁹⁴Pasal 40 PP Nomor 24 Tahun 1997.

⁹⁵Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, hlm. 78-81.

Sedangkan perubahan data yuridis yang dimaksud berupa:

- a) Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
- b) Peralihan hak karena pewarisan;
- c) Peralihan hak karena penggabungan, peleburan atau pemisahan perseroan atau koperasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- d) Pembebanan Hak Tanggungan;
- e) Peralihan Hak Tanggungan;
- f) Hapusnya Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan;
- g) Pembagian hak bersama;
- h) Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan;
- i) Perubahan nama akibat pemegang hak yang berganti nama;
- j) Perpanjangan jangka waktu Hak Atas Tanah.

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegang semula dan menjadi hak pihak lain.⁹⁶ Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa:

⁹⁶K. Wantijk Saleh, 1977, *Hak Anda Atas Tanah*, dalam Tasyah Azhari, Roesnastiti Prayitno, Widodo Suryandono, "Pembatalan Akta Pernyataan Pemindahan dan Penyerahan Hak Milik

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.”

Dalam ayat (2) kemudian memberi pengecualian terhadap akta yang harus dibuat oleh PPAT. Pasal 37 ayat (2) mengatur demikian:

“Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas sebidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.”

3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan salah satu perjanjian yang banyak dijumpai di tengah masyarakat. Pada umumnya perjanjian ini dibuat oleh para pihak untuk mengikatkan diri kepada pihak lain untuk menjual atau membeli suatu barang, di mana jual beli belum terjadi, sehingga perjanjian tersebut hanya merupakan perjanjian pengikatan saja. Barang dalam hal ini dapat berupa barang bergerak maupun barang tidak bergerak.⁹⁷

Atas Tanah dan Kuasa yang Memuat Klausul Pemberian Kuasa Mutlak Oleh Notaris.” Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Vol.1, Nomor 001 2019, hlm. 10.

⁹⁷I Made Hendra Kusuma, 2019, *Problematika Notaris dalam Praktik*, P.T. Alumni, Bandung, hlm. 21.

PPJB dilakukan oleh para pihak karena ada syarat-syarat yang belum dipenuhi untuk melaksanakan AJB di hadapan PPAT. Persyaratan tersebut dapat berupa, harga atas tanah belum dibayar lunas, belum dilakukannya pemecahan sertipikat, tanah masih dijaminkan/diagunkan di bank, atau surat/dokumen tanah masih dalam proses/belum lengkap.

PPJB hak atas tanah pada dasarnya dibuat untuk mengikat para pihak, sementara akta jual beli (AJB) sendiri belum dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPJB memuat kesepakatan antara penjual untuk menjual hak atas tanah kepada pembeli disertai dengan pembayaran yang dilakukan oleh pembeli kepada penjual dan kapan waktu yang disepakati untuk dilakukannya jual beli di hadapan PPAT yang berwenang, serta syarat-syarat lain yang harus disepakati kedua belah pihak.⁹⁸

Akta autentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam masyarakat, sehingga, PPJB hak atas tanah pada umumnya dibuat dalam bentuk akta autentik yang dibuat oleh dan/atau di hadapan Notaris, walaupun dapat juga dibuat secara di bawah tangan. Perbedaannya terdapat pada kekuatan pembuktiannya. PPJB yang bersifat autentik memiliki legalitas yang bisa

⁹⁸*ibid.*

memberikan perlindungan dan kepastian hukum para pihak terutama pembeli.⁹⁹

Ada 2 (dua) macam PPJB yaitu:

1) PPJB Lunas

Harga yang telah disepakati dalam perjanjian telah lunas dibayar oleh pembeli. Tujuan dibuatnya PPJB ini karena masih ada hal yang tidak memungkinkan untuk melaksanakan jual-beli di hadapan PPAT. Misalnya, masih harus dilakukan pemecahan terhadap sertipikat hak atas tanah; sertipikat hak atas tanah masih dalam proses roya.¹⁰⁰

2) PPJB Tidak Lunas

Harga dari hak atas tanah yang diperjanjikan belum lunas dibayar oleh pembeli. Perjanjian ini semata-mata dibuat untuk mengikat pembeli agar tidak menjual tanah tersebut kepada pihak lain hingga jangka waktu pelunasan yang telah diperjanjikan.¹⁰¹

D. Gambaran Umum Kasus Peralihan Hak Atas Tanah dengan Akta Notaris Sebelum Adanya Putusan Pernyataan Pailit

Terdapat 2 (dua) kasus yang akan Penulis analisis dalam penelitian ini. Kasus pertama merupakan kasus antara Darlis Pangaribuan melawan Kurator PT Asmawi Agung Corporation yang telah diputus dengan Putusan

⁹⁹Leny Kurniawati, "Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah," Jurnal Hukum dan Kenotariatan, Vol.2, Nomor 1 Februari 2018, hlm. 7.

¹⁰⁰I Made Hendra Kusuma, *Op.Cit.*, hlm. 22.

¹⁰¹*Ibid.*

Nomor 05 PK/Pdt.Sus-Pailit/2021. Kasus kedua antara Leonardus Ongko melawan Kurator PT Asmawi Agung Corporation yang telah diputus dengan Putusan Nomor 1245 K/Pdt.Sus-Pailit/2020.

Baik Darlis Pangaribuan maupun Leonardus Ongko, menggugat Kurator PT Asmawi Agung Corporation karena beralih sebagai pemilik sah hak atas tanah dan bangunan yang diperoleh dari Stephanus Sudibyo Adi Nugroho, di mana Stephanus Sudibyo Adi Nugroho memperoleh hak atas tanah dan bangunan tersebut dari PT Asmawi Agung Corporation sebelum dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan pada tahun 2000.

Kasus pertama, Stephanus memperoleh hak atas tanah dan bangunan dari Suhardi sebagai penjual yang menurut keterangan bertindak atas kekuatan Akta Kuasa Nomor 56 tanggal 30 September 1986 yang diberikan oleh Direktur Utama PT Asmawi Agung Corporation selaku pemberi kuasa. Jual beli tanah terjadi pada tahun 1996 yang kemudian dibuat dalam bentuk Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 101 tanggal 20 Desember 1996 yang dibuat di hadapan Purbandari selaku Notaris Pengganti dari Haji Abdul Kadir Usman.

Kasus kedua, Stephanus memperoleh hak atas tanah dan bangunan dari PT Asmawi Agung Corporation berdasarkan perjanjian jual beli yang dibuat dalam Akta Nomor 51 tanggal 30 Juni 1986 yang dibuat di hadapan Haji Abdul Usman selaku Notaris. Setelah PT Asmawi Agung Corporation dinyatakan pailit pada tahun 2000, H. Hendra Roza Putera selaku Kurator PT

Asmawi Agung Corporation memasukkan hak atas tanah bangunan/objek sengketa ke dalam *boedel* pailit PT Asmawi Agung Corporation.

Alasan Kurator mendaftarkan objek sengketa sebagai *boedel* pailit karena menurut Kurator peralihan hak atas tanah yang terjadi adalah tidak sah karena dilakukan hanya berdasarkan Akta Notaris, sehingga tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu ketentuan dalam Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 sebagaimana telah dicabut dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 yang kemudian diatur dalam Pasal 37, menentukan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

E. Analisis Mengenai Peralihan Hak Atas Tanah dengan Akta Notaris Sebelum Adanya Putusan Pernyataan Pailit Terhadap Putusan Nomor 05 PK/Pdt.Sus-Pailit/2021 dan Putusan Nomor 1245 K/Pdt.Sus-Pailit/2020

Gambaran umum beserta tinjauan pustaka yang telah Penulis uraikan di atas, menjadi dasar untuk menganalisis rumusan masalah yang pertama yaitu mengenai peralihan hak atas tanah dengan Akta Notaris, apakah termasuk ke dalam *boedel* pailit atau tidak. Untuk menentukan suatu aset termasuk ke dalam *boedel* pailit, maka terlebih dahulu harus dipastikan mengenai kepemilikan atas aset tersebut, apakah benar merupakan milik dari Debitor Pailit atau bukan.

Permasalahan dalam kasus PT Asmawi Agung Corporation yang digugat oleh Darlis Pangaribuan serta Leonardus Ongko, terdapat pada hubungan hukum yang terjadi sebelum putusan pernyataan pailit. Hubungan hukum yang terjadi berupa jual beli hak atas tanah dan bangunan yang dilakukan antara PT Asmawi Agung Corporation selaku penjual dan Stephanus Sudibyo Adi Nugroho selaku pembeli.

Jual beli tanah yang dilakukan, dibuat dalam bentuk Akta Notaris, sehingga perlu untuk dilihat terlebih dahulu, apakah jual-beli tanah yang hanya dilakukan dengan Akta Notaris telah mengalihkan hak atas tanah dan bangunan dari pemilik yang lama yaitu PT Asmawi Agung Corporation kepada pemilik yang baru yaitu Stephanus Sudibyo Adi Nugroho. Pejabat umum yang berwenang dalam membuat akta terkait peralihan hak atas tanah, seharusnya dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Setelah diketahui apakah peralihan hak atas tanah dan bangunan benar telah beralih dari PT Asmawi Agung Corporation kepada Stephanus Sudibyo Adi Nugroho atau sebaliknya, baru dapat ditentukan apakah aset tersebut termasuk ke dalam *boedel* pailit PT Asmawi Agung Corporation atau tidak.

Notaris dan PPAT merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat suatu akta autentik. Kewenangan antara Notaris dan PPAT sebagai pejabat umum diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berbeda. Notaris diatur dalam UU Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana telah

diubah dengan UU Nomor 2 Tahun 2014, sedangkan PPAT diatur dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana telah diubah dengan PP Nomor 24 Tahun 2016. Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, sedangkan PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Masing-masing pejabat umum tersebut diberi kewenangan oleh peraturan perundang-undangan yang menaunginya. Kewenangan Notaris diatur dalam Pasal 15 UUJN, yaitu Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Selain itu, Notaris juga berwenang:¹⁰²

- 1) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- 2) Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;

¹⁰²Pasal 15 ayat (2) UUJN.

- 3) Membuat kopi asli surat di bawah tangan dan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- 4) Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- 5) Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- 6) Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- 7) Membuat akta risalah lelang.

Kewenangan PPAT, diatur dalam Pasal 2 PP Nomor 37 Tahun 1998, yaitu:

- 1) PPAT mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- 2) Perbuatan hukum sebagaimana yang dimaksud ialah jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian harta bersama, pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Persoalan yang timbul terkait dengan kewenangan kedua pejabat umum pembuat akta autentik tersebut adalah adanya benturan kewenangan

antara PPAT dengan Notaris. Salah satu kewenangan Notaris yang diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN terkait kewenangan untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan telah menimbulkan dualisme kewenangan dalam membuat akta yang berkaitan dengan tanah.

Kewenangan yang diberikan kepada Notaris merupakan kewenangan atribusi¹⁰³, karena kewenangan tersebut merupakan kewenangan yang diberikan oleh UUJN. Secara yuridis, kewenangan ini sudah diberikan oleh undang-undang, akan tetapi dalam pelaksanaannya Notaris belum dapat membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, oleh karena kewenangan tersebut dibatasi oleh pejabat lain yang diberikan kewenangan dalam pembuatan Akta Pertanahan. Pembatasan tersebut diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN¹⁰⁴. Pembatasan ini berlaku apabila terdapat pejabat lain yang diberikan kewenangan untuk membuat akta autentik. Dalam hal pembuatan akta tanah, kewenangan Notaris kemudian dibatasi oleh pejabat lain yakni PPAT. Kewenangan PPAT juga merupakan kewenangan Atribusi karena

¹⁰³Ridwan H.R, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 105. (Atribusi adalah pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan).

¹⁰⁴Pasal 15 Ayat (1) UUJN menentukan bahwa "Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, membuat grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang."

kewenangannya diberikan langsung oleh peraturan perundang-undangan, sebagaimana diatur dalam PP Nomor 37 Tahun 1998.¹⁰⁵

Terkait dengan akibat hukum apabila Pejabat yang membuat Akta tersebut tidak berwenang, sebelumnya pernah diatur dalam Pasal 43 dan Pasal 44 PP Nomor 10 Tahun 1961.¹⁰⁶ Dalam ketentuan tersebut ditegaskan bahwa barang siapa yang membuat akta pemindahan hak atas tanah tanpa ditunjuk oleh Menteri Agraria sebagai Pejabat yang berwenang untuk itu, maka akan dikenakan hukuman kurungan dan/atau hukuman denda. Selain itu dalam Pasal 44 ayat (1) ditentukan bahwa Kepala Desa dilarang menguatkan perjanjian yang tidak dibuat oleh Akta PPAT.¹⁰⁷ Peraturan Pemerintah tersebut saat ini telah dicabut dengan PP Nomor 24 Tahun 1997, di mana ketentuan tersebut sudah tidak diatur lagi dalam peraturan yang ada sekarang.

Jika dilihat dari produk PPAT yang merupakan pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pertanahan, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 ayat (2) PP Nomor 37 Tahun 1998, maka Notaris yang tidak merangkap sebagai PPAT tidak mempunyai kompetensi untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah.¹⁰⁸ Oleh karena itu berdasarkan Pasal 1869

¹⁰⁵Denico Doly, "Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Akta yang Berhubungan dengan Tanah", Negara Hukum, Vol. 2, No. 2 November 2011, hlm. 280.

¹⁰⁶Sudah dicabut dengan PP Nomor 24 Tahun 1997.

¹⁰⁷Lihat Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Penjabat dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 Tentang Bentuk Akta.

¹⁰⁸Denico Doly, *Loc.Cit.*

BW¹⁰⁹, terhadap suatu akta yang dibuat oleh pejabat yang tidak berwenang, maka akta tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik akan tetapi kekuatan pembuktiannya disamakan dengan akta di bawah tangan. Artinya akta akan terdegradasi yang tadinya akta autentik menjadi akta di bawah tangan.

Kewenangan yang dimiliki oleh Notaris sebagai pejabat umum hanya sebatas membuat akta-akta mengenai perbuatan hukum di bidang pertanahan yang bukan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah sebagaimana kewenangan yang diberikan oleh undang-undang kepada PPAT.¹¹⁰ Akta yang dapat dibuat oleh Notaris, misalnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas bidang-bidang tanah yang merupakan objek jual beli yang kurang salah satu syarat jual belinya¹¹¹ atau Akta Kredit yang digunakan oleh Debitor yang menjaminkan tanahnya sebagai jaminan mengambil kredit di bank.¹¹² Selain itu, Notaris yang merangkap tidak sebagai PPAT, membuat akta peralihan hak atas tanah yang dibuat tidak dapat dijadikan dasar pendaftaran tanah di Kantor BPN.¹¹³

¹⁰⁹Pasal 1869 BW menentukan bahwa "Suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupannya pegawai dimaksud di atas, atau karena cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan jika ia ditandatangani oleh para pihak."

¹¹⁰ Ketut Oka Setiawan, 2019, *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 27.

¹¹¹ *Ibid.*

¹¹² Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 171.

¹¹³ Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, hlm. 98.

Peralihan hak atas tanah dan bangunan berdasarkan ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 dapat dilakukan melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. Dalam kasus ini, peralihan hak atas tanah dan bangunan dilaksanakan dengan jual beli.

Jual beli tanah dalam UUPA hanya satu kali disebutkan yaitu dalam Pasal 26 UUPA, sedangkan dalam pasal lain disebut sebagai dialihkan. Dialihkan berarti suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar-menukar dan hibah wasiat. Oleh karena dalam Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa hukum tanah nasional kita adalah hukum adat,¹¹⁴ maka jual beli tanah UUPA adalah sesuai dengan hukum adat.

Jual beli tanah berdasarkan hukum adat bersifat tunai yaitu pembayaran harga dan penyerahan tanahnya dilakukan pada saat yang bersamaan. Pada saat itu jual beli tersebut menurut hukum telah selesai. Biasanya jual beli tanah dilakukan di muka Kepala Adat (Desa) yang bukan hanya bertindak sebagai saksi tetapi dalam kedudukannya sebagai Kepala Adat (Desa) menanggung bahwa jual beli tersebut tidak melanggar ketentuan

¹¹⁴Pasal 5 UUPA menentukan bahwa "Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama."

hukum yang berlaku. Dengan dilakukannya di muka Kepala Adat (Kepala Desa), jual beli menjadi “terang”, bukan merupakan perbuatan hukum yang “gelap”.¹¹⁵

Menurut Maria S.W. Sumardjono¹¹⁶, sifat jual beli tanah menurut hukum adat, adalah sebagai berikut:

1) Tunai

Tunai merupakan penyerahan hak atas tanah oleh pemilik (penjual) dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pembeli.

2) Riil

Riil artinya kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata menunjukkan jual beli tersebut.

3) Terang

Terang artinya untuk perbuatan hukum tersebut harus dibuat di hadapan kepala Desa sebagai tanda bahwa perbuatan hukum itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

Berdasarkan hukum adat, jual beli tanah bukan merupakan perjanjian seperti yang dimaksudkan dalam Pasal 1457 BW, melainkan merupakan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Dengan dilakukan jual beli

¹¹⁵Effendi Perangin, 1989, *Hukum Agraria di Indonesia (Suatu Telaah dari Sudut PandangPraktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta. hlm. 16.

¹¹⁶Urip Santoso, *Op.Cit.*, hlm. 361.

tanah, hak milik atas tanah itu beralih kepada pembeli. Sejak itu menurut hukum, pembeli telah menjadi pemilik yang baru.¹¹⁷

Sejak berlakunya PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, dipenuhi syarat terang atau bukan merupakan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi.¹¹⁸ Dari sinilah terlihat perbedaan antara jual beli tanah menurut hukum adat dan menurut UPPA, kalau jual beli menurut hukum adat dilakukan di hadapan Kepala Adat/Kepala Desa, sedangkan menurut UPPA harus melalui PPAT.¹¹⁹

Fungsi dilakukannya jual beli di hadapan PPAT ialah:¹²⁰

- 1) Menjamin kebenaran tentang status tanah, pemegang hak dan keabsahan bahwa telah dilaksanakan sesuai hukum yang berlaku dan dilakukan dengan dipenuhinya asas terang;
- 2) Mewakili warga desa sebagai bentuk dari unsur publisitas.

Akta Jual Beli yang dibuat dan ditandatangani di hadapan PPAT merupakan suatu bukti telah terciptanya hubungan hukum yang membuktikan pengalihan hak dari pemilik hak atas tanah yang lama kepada pemilik yang

¹¹⁷Effendi Perangin. *Op.Cit.*, hlm. 15.

¹¹⁸Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, hlm. 77.

¹¹⁹Abdul Hadi, 1987, *Jual Beli Tanah Hak Milik Tanpa Melalui PPAT*, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Hlm. 34.

¹²⁰Desvia Winandra & Hanafi Tanawijaya, "Penerapan Asas Terang dan Tunai dalam Jual Beli Tanah yang Merupakan Harta Bersama dalam Perkawinan (Studi Putusan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN.Lbt)", Jurnal Hukum Adigama, Volume 3, Nomor 2 Desember 2020, hlm. 10.

baru, disertai dengan pembayaran harga, sekaligus membuktikan pembeli sebagai pemegang hak yang baru dengan memiliki Akta tersebut sebagai alat pembuktiannya.¹²¹

Adanya hubungan hukum akibat jual beli atas tanah di hadapan PPAT, telah memenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap), yang dilakukan secara sembunyi-bunyi). Akta yang ditandatangani para pihak menunjukkan secara nyata atau “riil” hubungan hukum yang tercipta akibat dari jual beli. Dengan demikian ketiga sifat jual beli yaitu, tunai, terang dan riil, dipenuhi. Akta tersebut kemudian membuktikan bahwa benar telah terciptanya hubungan hukum jual beli tanah. Oleh karena hubungan hukum yang ada merupakan hubungan hukum untuk memindahkan hak, maka akta tersebut secara implisit juga membuktikan, bahwa pembeli sudah menjadi pemegang hak yang baru.¹²²

Selain itu, dalam pelaksanaan jual beli tanah harus memenuhi dua syarat, yaitu:¹²³

1) Syarat Materiel

Syarat materiel merupakan syarat yang sangat menentukan akan sahnya jual-beli tanah. Syarat-syarat tersebut antara lain:

¹²¹Baharudin, “Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Jual Beli Atas Tanah,” *Keadilan Progresif*, Volume 5 Nomor 1, Maret 2014, hlm. 91.

¹²²Boedi Harsono, 2020, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 330.

¹²³Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, hlm. 77.

- a) Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan, yang berarti pihak yang berhak menjual bidang tanah adalah pemegang yang sah dari pemilik tanah tersebut.
- b) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, maksudnya ialah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang dibelinya.
- c) Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjual-belikan dan tidak sedang dalam sengketa.

2) Syarat Formal

Setelah syarat materiel dipenuhi, maka syarat formal ialah dibuatnya Akta Jual Beli di hadapan PPAT. Untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, maka dibuatnya PP Nomor 10 Tahun 1961 yang telah dicabut dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana dari Pasal 19 UUPA, telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahtangankan hak atas tanah, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan/atau di hadapan PPAT.¹²⁴

Terkait dengan jual beli tanah yang tidak dilakukan dengan Akta PPAT, terdapat dua pendapat yang dikemukakan oleh Effendi Perangin. Pertama, pendapat yang menyatakan jual beli tanah yang dibuktikan dengan Akta PPAT berdasarkan ketentuan dalam Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961, juga merupakan suatu keharusan untuk melakukan jual beli di hadapan

¹²⁴*Ibid.*, hlm. 78.

PPAT. Kalau tidak dilakukan di hadapan PPAT, maka bukan merupakan jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli. Berdasarkan Pasal 43 dan Pasal 44 PP Nomor 10 Tahun 1961, pasal tersebut berfungsi sebagai petunjuk bahwa ketentuan tersebut merupakan perbuatan yang diadakan demi ketertiban umum, yang jika dilanggar akan membawa akibat tidak akan melahirkan jual beli, dan paling jauh hanya menimbulkan perjanjian jual beli yang masih perlu diikuti dengan jual beli yang sebenarnya yang harus dilakukan di muka PPAT.¹²⁵

Pendapat yang lain menyatakan bahwa Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 diadakan dalam rangka acara pendaftaran pemindahan hak atas tanah, yang bertujuan memberikan alat pembuktian yang kuat kepada pembeli. Untuk melakukan pendaftaran di Kantor Pendaftaran Tanah (KPT) diperlukan suatu alat bukti bahwa memang benar telah dilakukan jual beli. Menurut Pasal 19, bukti itu berupa Akta yang dibuat oleh PPAT. Hal tersebut tidak berarti bahwa jika tidak dilakukan di hadapan PPAT, suatu jual beli tanah yang memenuhi syarat-syarat materiel (baik mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya) menjadi tidak sah, artinya bukan suatu perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah. Pasal 43 dan Pasal 44 PP Nomor 10 Tahun 1961 pun tidak memuat ketentuan, bahwa jika terjadi pelanggaran yang dimaksudkan itu, jual beli yang dilakukan menjadi tidak sah. Atas dasar pertimbangan tersebut, maka biarpun tidak dilakukan di

¹²⁵Effendi Perangin, *Op.Cit.*, hlm. 27.

muka PPAT, akan tetapi syarat-syarat materiel dipenuhi, jual beli itu adalah sah, artinya mengakibatkan beralihnya hak kepada pembeli.¹²⁶

Mahkamah Agung dalam beberapa Yurisprudensi juga tidak memberikan kepastian hukum terkait dengan hal tersebut. Beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung menyatakan sah jual beli tanah tanpa Akta PPAT dan beberapa yang lain, menyatakan tidak sah jual beli tanah yang dilakukan tanpa Akta PPAT.

Berikut ini beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung yang mengesahkan jual beli tanah yang dilakukan tanpa Akta PPAT, antara lain:¹²⁷

- 1) Putusan Mahkamah Agung No.1211 K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972, jual beli tanah tanpa Akta PPAT dinyatakan sah, menyatakan *“Membenarkan jual beli sebidang sawah yang terjadi pada tahun 1966 yang memakai akta yang berupa surat segel yang disaksikan oleh Kepala Desa.”*
- 2) Putusan Mahkamah Agung No. 1363 K/Sip/1971 tanggal 12 Mei 1972, mensahkan jual beli tanah tanpa Akta PPAT, menyatakan *“Akta Jual Beli tanah berikut rumahnya yang tidak dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sah. Ketentuan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10/1961, tidak bermaksud untuk mengenyampingkan pasal-pasal dari*

¹²⁶ *Ibid.*, hlm. 28.

¹²⁷ Adian Sutedi, *Op.Cit.*, hlm. 89.

KUH Perdata atau ketentuan-ketentuan hukum tidak tertulis mengenai jual beli.”

- 3) Putusan Mahkamah Agung No. 126 K/Sip/ 1976, jual beli tanah sah meskipun tidak di hadapan PPAT, menyatakan “*Dalam sistem hukum adat pendaftaran melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) lebih bersifat administratif saja.*”¹²⁸

Mengenai jual beli tanah yang dilakukan tanpa Akta PPAT, Boedi Harsono berpendapat bahwa:

“Dalam memenuhi kebutuhan masyarakat modern yang terbuka, lembaga jual beli tanah misalnya, mengalami modernisasi dan penyesuaian, tanpa mengubah hakikatnya sebagai perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya secara tunai, serta sifat dan cirinya sebagai perbuatan yang riil dan terang. Jual beli tanah menurut PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Suatu perubahan yang bertujuan untuk meningkatkan mutu alat bukti perbuatan hukum yang dilakukan, yang menurut hukum Adat, masyarakat yang terbatas lingkup personal dan teritorialnya, cukup dibuatkan aktanya oleh penjual sendiri dan diketahui oleh Kepala Desa/Adat. Perubahan tata cara ini bukan meniadakan ketentuan hukum adat yang mengatur segi materiil lembaga jual beli tanah, seperti ditafsirkan sementara pihak, dan seterusnya.”¹²⁹

Pendapat Boedi Harsono seperti diuraikan di atas, dapat ditafsirkan bahwa transaksi jual beli tanah yang diketahui oleh Kepala Desa/Kepala Adat setelah berlakunya UUPA “sah”. Hal tersebut juga diikuti oleh Boedi Djatmiko,

¹²⁸Afar Chan & Fauzie Yusuf Hasibuan, “Sengketa Perjanjian Jual Beli Tanah dalam Perkembangan Hukum Perjanjian Nasional: Perspektif Hakim”, Jurnal Nuansa Kenotariatan, Volume I Nomor 1, Juli- Desember 2015, hlm. 8.

¹²⁹Boedi Harsono dalam Yudhi Setiawan, 2009, *Instrumen Hukum Campuran (Gemeenschapelijkrecht) dalam Konsolidasi Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 187-188.

bahwa berdasarkan hukum adat, jual beli tersebut adalah “sah” dengan catatan para pihak memenuhi syarat materiel baik mengenai pihak yang menjual, pihak pembeli maupun tanahnya.¹³⁰

Sedangkan, menurut Mariam Darus Badruzaman terhadap Putusan Hakim yang menyatakan sah peralihan hak atas tanah tanpa Akta PPAT Mahkamah Agung masih berpendirian sebagai berikut:¹³¹

- Membedakan jual beli menurut Hukum Adat dan bukan Hukum Adat;
- Hak milik karena jual beli menurut Hukum Adat terjadi pada saat akta jual beli diperbuat.

Berdasarkan hal tersebut Mahkamah Agung masih mempertahankan sifat dualisme dalam Hukum Agraria dan tidak mendorong masyarakat untuk melaksanakan UUPA yang bertujuan menciptakan unifikasi. Pendapat Mahkamah Agung terkait dengan daerah pedalaman yang belum dapat menerapkan UUPA secara konsekuen, maka UUPA seyogyanya ditinjau kembali untuk dapat disesuaikan dengan keadaan nyata.¹³²

Kemudian terdapat juga beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung yang mengharuskan jual beli tanah dilakukan dengan Akta PPAT, yaitu antara lain:¹³³

¹³⁰Boedi Djatmiko Hadiatmodjo. dalam Yudhi Setiawan, *Op.Cit.* hlm. 188.

¹³¹Mariam Darus Badruzaman, 1991, *Perjanjian Kredit Bank*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 124.

¹³²*Ibid.*

¹³³Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, hlm. 89.

- 1) Putusan Mahkamah Agung No. 539 K/Sip/1971 tanggal 3 November 1971, menyatakan "*Sesudah berlakunya UUPA, maka hanya perjanjian jual beli yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sah.*"
- 2) Putusan Mahkamah Agung No. 544 K/Sip/1976 tanggal 26 Juni 1979, menyatakan: "*Berdasarkan Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961, setiap pemindahan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, setidaknya-tidaknya di hadapan Kepala Desa yang bersangkutan.*"
- 3) Putusan Mahkamah Agung No. 3045 K/Pdt/1991, menyatakan "*Jual beli tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum.*"

Terkait dengan kapan beralihnya hak atas tanah, menurut Boedi Harsono, setelah berlakunya UUPA dan PP Nomor 10 Tahun 1961 yang telah dicabut dengan PP Nomor 24 Tahun 1997, jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh PPAT. Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 (sebelumnya Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961), juga bertujuan untuk mengatur berpindahnya hak milik atas tanah pada saat dibuatnya Akta Jual Beli di muka PPAT. Lebih lanjut Boedi Harsono berpendapat bahwa hukum agraria sekarang ini, memakai asas-asas hukum adat, sehingga jual beli atas tanah harus pula diartikan sebagai perbuatan

hukum berupa penyerahan hak milik/ penyerahan tanah untuk selamanya oleh Penjual kepada Pembeli, sementara Pembeli pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.¹³⁴

Selain itu, Boedi Harsono berpendapat, berdasarkan redaksi Pasal 23 ayat (2) UUPA, mengemukakan bahwa hak milik beralih pada saat Akta PPAT dibuat. Akta tersebut merupakan bukti bahwa hak atas tanah telah beralih kepada pembeli. Akan tetapi, bukti itu belum berlaku terhadap pihak ketiga, karena yang wajib diketahui oleh pihak ketiga adalah apa yang tercantum dalam buku tanah dan sertipikat hak yang bersangkutan. Dengan demikian, walaupun setelah dilakukan jual beli, pembeli sudah menjadi pemilik, tetapi kedudukannya sebagai pemilik baru sempurna setelah dilakukannya pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dibelinya itu kepada Kantor Pendaftaran Tanah.¹³⁵

Pendapat Boedi Harsono tersebut kemudian dinyatakan mengandung kelemahan oleh Mariam Darus Badruzaman. Keberatan-keberatan atas pendapat tersebut diuraikan sebagai berikut:¹³⁶

- a) Dengan akta (PPAT) jual beli, (sebelum pendaftaran), tanah dapat dijual. Kenyataannya jika ada masalah, yang mendapat perlindungan adalah yang memiliki sertipikat dan bukan pembeli yang memiliki akta penyerahan.
- b) Akta jual beli belum memberikan informasi yang dapat dipertanggungjawabkan mengenai status hukum pemegang hak

¹³⁴Widodo Dwi Putro, dkk.,2016, *Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*, LelP, Jakarta, hlm. 56.

¹³⁵Boedi Harsono dalam Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, hlm. 131.

¹³⁶*Ibid.*, hlm. 133.

- dan hak atas tanah yang dialihkan. Akta jual beli baru memberikan wewenangan kepada pihak-pihak untuk melakukan pendaftaran.
- c) Jika pendaftaran ditolak, pihak yang merasa dirugikan berhak menuntut kerugian dan tidak berhak menuntut penyerahan bendanya.

Sedangkan menurut Mariam Daruz Badruzaman, peralihan hak atas tanah menurut UUPA *jo.* aturan-aturan pelaksanaannya merupakan suatu sistem yang terdiri atas 3 (tiga) fase, yaitu:¹³⁷

1) Fase Perikatan Jual Beli/ Sebelum Akta PPAT

Sebelum para pihak melakukan penyerahan hak atas tanah yang diperjualbelikan, pihak-pihak mengadakan persetujuan yang mengikat para pihak untuk melaksanakan jual beli.

Mengenai bentuk perjanjian ini disebutkan dalam Pasal 19 PP 10 Tahun 1961 ditentukan bahwa baik pengikatan untuk melakukan jual beli maupun perjanjian penyerahannya dibuat dalam “satu” Akta PPAT. Ketentuan ini kemudian diperbaiki dengan dikeluarkannya Surat Menteri Agraria tanggal 10 Oktober 1961 No. KA.40/48/30 dinyatakan boleh diperbuat dalam dua akta. Perjanjian penyerahannya tetap dalam bentuk Akta PPAT dan pengikatannya boleh dalam bentuk akta lain.

2) Fase Akta Jual Beli PPAT

Akta jual beli PPAT merupakan fase kedua dari perbuatan-perbuatan hukum dalam peralihan hak atas tanah. Dasar hukumnya terdapat dalam

¹³⁷*Ibid.*, hlm. 121-130.

Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961. Menurut Mariam Darus Badruzaman, dalam hubungannya dengan sistem peralihan hak milik menurut UUPA, Akta PPAT harus ditafsirkan konsisten. Dengan demikian, Akta PPAT tidak hanya merupakan alat bukti yang memberikan wewenang untuk melakukan pendaftaran, akan tetapi juga mengandung pengertian sebagai syarat mutlak bagi sahnya perjanjian penyerahan.

3) Fase Pendaftaran dan Sertipikat

Pendaftaran merupakan fase terakhir yang secara konstitutif menyelesaikan proses terjadinya hak. Menurut Mariam Darus Badruzaman, tafsiran tersebut dapat dipertanggungjawabkan ditinjau dari sistem UUPA maupun sejarah pembentukannya.

Berdasarkan sejarah pembentukan Pasal 23 ayat (1) UUPA yang diajukan oleh Menteri Agraria Sunaryo (rancangan Sunaryo) yang dimuat dalam Pasal 19 UUPA demikianlah sebenarnya maksud dari pasal tersebut. Hak milik serta peralihannya didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA, merupakan syarat mutlak untuk memperoleh hak milik dan sahnya peralihan tersebut.¹³⁸

Terkait dengan peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan Akta Notaris (bukan PPAT), hal tersebut sebelumnya pernah diputus oleh Putusan Pengadilan Tinggi Medan. Di mana alur perkaranya sebagai berikut:¹³⁹

¹³⁸*Ibid.*, hlm. 134.

¹³⁹*Ibid.*, hlm. 132.

- Sebidang tanah dijual oleh pemilik kepada Pembeli I dengan Akta Penyerahan melalui Notaris (bukan PPAT) pada bulan Juli 1971. Kemudian tanah itu dijual kepada pembeli II melalui Notaris (PPAT) dan tanah tersebut didaftar atas nama Pembeli II. Pembeli I menggugat agar akta penyerahan (PPAT) dan sertifikat antara pemilik dengan pembeli II dibatalkan dan hak atas tanah itu diserahkan oleh pemilik dan pembeli II kepada pembeli I.
- Pengadilan Negeri Medan dalam keputusannya tanggal 28 April 1973 No. 26/Perd/1972/PN.Medan mengabulkan gugatan pembeli I, menyatakan batal demi hukum seluruh perbuatan-perbuatan hukum antara pemilik dengan pembeli II dan menghukum pemilik dan pembeli II menyerahkan rumah (beserta tanahnya) kepada pembeli I.
- Pengadilan Tinggi Medan dalam keputusannya tanggal 14 Agustus 1974 No. 81/Perd/1973/PN.Medan menyatakan bahwa jual beli antara pemilik dengan pembeli I berlawanan dengan UUPA dan menyatakan pembeli II adalah pemilik rumah dan tanah sengketa.

Terhadap kasus tersebut Mariam Darus Badruzaman memberikan pendapatnya sebagai berikut:

“Perbedaan pendapat antara Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi ini terjadi karena kelemahan Pasal 19 *jo.* Pasal 23 PP No. 10 Tahun 1961 yang tidak memberikan sanksi kebatalan demi hukum pada akta penyerahan yang diperbuat oleh pejabat yang bukan PPAT.”¹⁴⁰

¹⁴⁰*Ibid.*

Lebih lanjut, menurut Mariam Darus Barulzaman, Keputusan Pengadilan Tinggi Medan yang menafsirkan pendaftaran sebagai syarat mutlak lahirnya hak adalah tepat. Dengan tafsiran tersebut Pengadilan Tinggi Medan meletakkan Pasal 23 Ayat (2) UUPA Jo. PP No. 10 Tahun 1961 sesuai dengan sistem peralihan hak, sistem mana memberikan jaminan yang lebih kuat bagi kepastian hukum.¹⁴¹

Sebagai perbandingan, jual beli tanah menurut BW sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1457 BW yang menentukan jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan bendanya dan pihak pembeli membayar harganya sesuai dengan yang telah disetujui. Kemudian, dalam Pasal 1458 BW menentukan bahwa jual beli terjadi ketika para pihak telah mencapai kata sepakat tentang benda dan harganya, walaupun benda itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Sedangkan untuk berpindahnya hak milik ditentukan dalam Pasal 1459 BW bahwa hak milik berpindah kepada pembeli selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613 dan 616.

Sebelum berlakunya UUPA, yakni pada masa berlakunya Hukum Agraria kolonial diatur dalam *Overschrijvingsordonnantie* Stb. 1834 Nomor

¹⁴¹*Ibid.*, hlm. 134.

27. Di dalam perjanjian jual beli tersebut terdapat dua (2) perbuatan hukum:¹⁴²

- 1) Perjanjian jual beli tanah yang dibuat dengan Akta Notaris atau Akta di bawah tangan, yang pengaturannya termasuk ke dalam hukum perjanjian sebagai bagian dari Hukum Perikatan dalam Buku III BW. Sehingga, pada saat dilakukan perjanjian jual beli ini, belum terjadi pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli;
- 2) Penyerahan yuridis (*juridische levering*) yang diselenggarakan dengan pembuatan Akta Balik Nama yang dibuat oleh atau di hadapan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah selaku *Overschrivingsambtenaar*. Pada saat inilah terjadi pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Pemindahan hak milik atas tanah yang diperjualbelikan kepada pembeli baru terjadi setelah dilakukan penyerahan yuridis.

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No.516 K/Pdt/1995, tanggal 27 Juni 1997, dengan kaidah hukum sebagai berikut: Sebelum berlakunya UU Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, maka setiap peralihan hak atas tanah (jual beli) *Cq* tanah *R.V. Eigendom*, haruslah memenuhi syarat yang diatur menurut sistem Eropa yaitu:

- *Obligatoir Overenkomst*; dan
- *Zakelijk Overeenkomst (Levering)*.

Bilamana syarat *levering* berupa pengutipan akta transport dalam register tanah di muka Pegawai Balik Nama di Kadaster tidak/belum pernah dilakukan, maka hak persil *R.v. Eigendom* tersebut masih belum berpindah haknya kepada pembeli. Akibat yuridisnya, persil tersebut masih hak si

¹⁴²Urip Santoso, *Op.Cit.*, hlm. 362.

penjual (*Juridische Levering* tidak pernah dilakukan oleh si penjual kepada si pembeli).

Jual beli dan penyerahan hak menurut hukum barat merupakan dua perbuatan hukum yang berlainan. Hak milik atas tanah baru beralih kepada pembeli jika telah dilakukan penyerahan yuridis yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta di muka dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah selaku *Overchrijvings Ambtenaar* menurut *Overschrijvingsordonnantie* (S 1834 no. 27; Pasal 1459 BW). Beralihnya hak milik atas tanah yang dibeli hanya dapat dibuktikan dengan akta *overshrijvingsambtenaar*. Perbuatan hukum tersebut lazim disebut dengan “balik nama”, aktanya disebut “akta balik nama” dan pejabatnya disebut “pejabat balik nama”,¹⁴³ sehingga pemindahan hak belum terjadi saat perjanjian jual beli dilakukan, peralihan hak terjadi pada saat dilaksanakannya penyerahan yuridis.

Terkait dengan kasus yang penulis analisis, dalam kasus pertama, jual beli atas tanah antara PT Asmawi Agung Corporation dan Stephanus Sudibyo Adi Nugroho hanya dilakukan dalam bentuk Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 101 tanggal 20 Desember 1996 yang dibuat di hadapan Purbandari, selaku Notaris Pengganti dari Haji Abdul Kadir Usman. Purbandari pada tahun tersebut, kedudukannya hanya sebagai Notaris dan bukan sebagai PPAT, karena Purbandari baru diangkat sebagai PPAT pada tahun 2006, berdasarkan SK Nomor 767-XVII- 2006; tanggal SK : 18 Desember 2006.

¹⁴³Effendi Perangin, *Op.Cit.*, hlm. 14.

Walaupun Notaris dapat diangkat sebagai PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 3 PMA Nomor 10 Tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat yang dimaksud dalam Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961,¹⁴⁴ akan tetapi Purbandari selaku pejabat pembuat akta perjanjian jual beli yang dilakukan pada saat dibuatnya perjanjian tersebut, belum diangkat sebagai PPAT.

Kemudian seperti yang diakui oleh Penggugat dalam duduk perkara seperti yang diuraikan dalam Putusan Nomor 31/Pdt.Sus.Gugatan Lain-lain/2019/PN.Niaga.Jkt.Pst pada poin ke-4 bahwa pemisahan hak atas tanah *a quo* pada waktu itu sampai saat ini belum dilakukan dengan akta jual beli, disebabkan karena bidang tanah *a quo* adalah bagian dari Sertipikat induk Nomor: 1156/sisa/Pulo Gebang, sehingga harus dimohonkan pemecahan oleh Stephanus dan/atau oleh Kurator terlebih dahulu ketika melaksanakan tugasnya sebagai Kurator.

Berdasarkan keterangan yang disampaikan oleh Penggugat dalam duduk perkara dan kedudukan Purbandari sebagai Notaris (bukan PPAT), maka dapat diketahui bahwa perbuatan hukum jual beli atas tanah dibuat bukan dalam bentuk AJB PPAT melainkan dibuat oleh Notaris yang kedudukannya bukan sebagai PPAT.

Kasus kedua yaitu jual beli atas tanah antara PT Asmawi Agung Corporation dan Stephanus Sudibyo Adi Nugroho, dilakukan pada tahun

¹⁴⁴Lihat juga Pasal 7 PP Nomor 24 Tahun 2016.

1986, dibuat dengan Akta Nomor 51 tanggal 30 Juni tahun 1986 yang dibuat di hadapan Haji Abdul Usman selaku Notaris.

Diakui sendiri oleh Penggugat dalam duduk perkara pada butir 6 seperti diuraikan dalam Putusan Nomor 33/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2019/PN.Niaga.Jkt.Pst. Jo. Putusan Kasasi Nomor 1245 K/Pdt.Sus-Pailit/2020. Di mana Penggugat (Leonardus Ongko) mendalilkan bahwa karena Stephanus Sudibyo Adi Nugroho (Turut Tergugat I) telah menunggu terlalu lama untuk peningkatan menjadi Akta Jual Beli dengan Tergugat I (Kurator PT Asmawi Agung Corporation) karena mengalami kendala, sehingga Turut Tergugat I mengambil keputusan untuk melakukan perbuatan hukum dengan Penggugat yaitu menandatangani Akta Pemindahan Hak dan Kuasa atas bidang tanah Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 1020/Pulo Gebang Akta Pemindahan Hak Nomor 124 tanggal 30 April 2014 mengingat sertipikat asli ada pada Tergugat II (Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota madya Jakarta Timur). Hal ini dapat dilaksanakan karena menurut Tergugat I, aset Turut Tergugat I HGB Nomor 1020/Pulo Gebang memang harus dikeluarkan dari daftar *boedel* pailit karena diperoleh pada tahun 1986 sebelum putusan pailit PT Asmawi Agung Corporation pada tahun 2000.

Berdasarkan hal tersebut dapat diketahui bahwa Akta Nomor 51 Tahun 1986 sebagai bukti pengalihan hak atas tanah yang dilakukan pada saat itu hanya sebatas perjanjian saja yang dibuat di hadapan Haji Abdul Usman sebagai Notaris. Oleh karena diakui oleh Penggugat, seperti yang

diuraikan dalam duduk perkara bahwa belum dilakukan peningkatan menjadi Akta Jual Beli karena Stephanus menunggu terlalu lama dan mengalami kendala. Atas dasar tersebut, Stephanus kemudian mengalihkan hak atas tanah dan bangunan kepada Leonardus Ongko dengan menggunakan alas hak Akta Perjanjian Jual Beli yang dibuat oleh Stephanus dan PT Asmawi Agung Corporation pada tahun 1986.

Oleh karena itu, baik peralihan hak atas tanah yang terjadi pada tahun 1986 maupun yang terjadi pada tahun 1996 antara PT Asmawi Agung Corporation dengan Stephanus Sudibyo Adi Nugroho tidak dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku yakni dilakukannya jual beli dengan Akta PPAT berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 (sebelumnya Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961), karena pejabat yang membuat akta pada saat itu ialah Notaris yang kedudukannya bukan sebagai PPAT.

Peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh Stephanus dan PT Asmawi Agung Corporation tidak dilakukan oleh PPAT akan tetapi dilakukan oleh Notaris. Jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT bukan merupakan jual beli yang mengakibatkan pemindahan hak atas tanah. Perbuatan hukum tersebut tidak melahirkan jual beli, paling jauh hanya

melahirkan perjanjian jual beli yang masih harus diikuti dengan jual beli yang sebenarnya, yaitu jual beli yang harus dilakukan di hadapan PPAT.¹⁴⁵

Dalam praktiknya perjanjian jual beli tanah lebih dikenal dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB hak atas tanah pada dasarnya dibuat untuk mengikat para pihak, sementara Akta Jual Beli (AJB) sendiri belum dilaksanakan di hadapan PPAT. Oleh karena perjanjian tersebut hanya dibuat untuk mengikatkan diri kepada pihak lain untuk menjual atau membeli suatu barang, di mana jual beli belum terjadi, sehingga perjanjian tersebut merupakan perjanjian pengikatan saja.

Terhadap perjanjian yang dibuat oleh para pihak untuk mengalihkan hak milik atas tanah dan bangunan, masih harus dilanjutkan dengan dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) oleh PPAT sebagai bukti sah telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Setelah MA mengeluarkan SEMA Nomor 4 Tahun 2016, di mana dalam rumusan kamar perdata Angka 7 ditentukan bahwa

“Peralihan hak atas tanah berdasarkan PPJB secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.”

Artinya, walaupun jual beli hak atas tanah belum dilakukan dengan AJB yang dibuat oleh PPAT, hak atas tanah secara hukum telah beralih, asal saja hak

¹⁴⁵Effendi Perangin, *Op.Cit.*, hlm. 28.

atas tanah telah dibayar lunas dan pembeli menguasai objek jual beli dengan itikad baik.

Akan tetapi, jika dikaitkan dengan keadaan pailit, di mana sebelum Penjual dinyatakan pailit, hak atas tanah yang dialihkan masih dengan Akta Notaris atau PPJB menjadi tidak dapat dilanjutkan berdasarkan ketentuan yang ada dalam Pasal 34 UUK-PKPU.¹⁴⁶ Terhadap Pasal tersebut Zainal Asikin berpendapat bahwa terhadap barang-barang tetap/ tidak bergerak serta kapal milik Debitor yang telah dijual atau dijaminkan dengan hipotek sebelum putusan pernyataan pailit, belum dilakukan balik nama atas barang-barang tersebut, belum dilakukan sampai adanya putusan pailit, maka balik nama atas barang-barang tersebut adalah tidak sah. Dengan demikian, barang-barang tersebut tetap menjadi milik Debitor, dan tentunya dikenakan penyitaan umum terhadap barang-barang tersebut.¹⁴⁷

Perjanjian dengan Akta yang dibuat tanpa Akta PPAT tersebut masih harus diikuti dengan AJB yang dibuat oleh PPAT agar dapat dilakukan pendaftaran untuk melakukan balik nama dari pemilik yang lama kepada pemilik yang baru. Oleh karena sampai saat PT Asmawi Agung Corporation dinyatakan pailit, terhadap sertipikat belum dilakukan balik nama atas barang

¹⁴⁶Pasal 34 UUK-PKPU menentukan bahwa “Kecuali ditentukan lain dalam Undang-Undang ini, perjanjian yang bermaksud memindahtangankan hak atas tanah, balik nama kapal, pembebanan hak tanggungan, hipotek, atau jaminan fidusia yang telah diperjanjikan terlebih dahulu, tidak dapat dilaksanakan setelah putusan pernyataan pailit diucapkan.”

¹⁴⁷Zainal Asikin, *Op.Cit.*, hlm. 81.

tersebut, maka seharusnya hak atas tanah masih tetap menjadi milik dari Debitor Pailit.

Atas bidang tanah dan bangunan belum dilakukan balik nama dari PT Asmawi Agung Corporation kepada pemilik yang baru yaitu Stephanus Sudibyo Adi Nugroho, sehingga dalam sertifikat masih tercatat atas nama PT Asmawi Agung Corporation. Bahkan pada saat dilakukan pengalihan hak dari Stephanus kepada Darlis Pangaribuan dan Leonardus Ongko, sertifikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah belum dimiliki oleh Stephanus.

Mengenai tindakan Kurator dalam memasukkan hak atas tanah sebagai *boedel* pailit, menurut penulis sudah tepat karena hak atas tanah kepemilikannya masih tercatat atas nama PT Asmawi Agung Corporation sampai pada saat perusahaan tersebut dinyatakan pailit. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 21 UUK-PKPU yaitu kepailitan meliputi seluruh kekayaan Debitor yang ada pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan dan segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan. Harta kekayaan yang dimaksud ialah berdasarkan Pasal 1131 BW yaitu segala kebendaan milik Debitor, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari. Adapun pengecualian terhadap harta kekayaan Debitor yang tidak dapat dimasukkan sebagai *boedel* pailit lebih lanjut diatur dalam Pasal 22 UUK-PKPU.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 UUK-PKPU yang menitikberatkan terhadap sita umum atas seluruh harta Debitor pailit dan untuk

mengamankan harta Debitor tersebut dari tindakan main hakim sendiri, perebutan atau tindakan saling mendahului yang dilakukan oleh Kreditor. Dinyatakannya harta Debitor dalam status sita umum, maka segala bentuk perbuatan yang berkaitan dengan harta kekayaan Debitor harus dihentikan terlebih dahulu dan bahkan sita yang dilakukan sebelum putusan pernyataan pailit harus diangkat. Sita umum tersebut demi hukum terjadi pada saat dijatuhkannya putusan pailit terhadap Debitor, sehingga tidak diperlukan lagi suatu upaya hukum untuk menjalankan sita umum tersebut, melainkan sudah menurut hukum telah terjadi sita umum atas seluruh harta kekayaan Debitor pailit tersebut.¹⁴⁸

Kendati demikian, Hakim dalam Putusan Nomor 5 PK/Pdt.Sus-Pailit/2021 dan Putusan Nomor 1245 K/Pdt.Sus-Pailit/2020 yang telah berkekuatan hukum tetap dan telah memutuskan bahwa peralihan hak atas tanah yang terjadi antara PT Asmawi Agung Corporation dan Stephanus Sudibyo Adi Nugroho yang dibuat dalam bentuk Akta Notaris dinyatakan sah oleh Hakim, sehingga hak atas tanah dan bangunan telah sah beralih dari PT Asmawi Agung Corporation kepada Stephanus Sudibyo Adi Nugroho pada tahun 1986 dan tahun 1996, sehingga hak atas tanah dan bangunan tidak lagi menjadi milik PT Asmawi Agung Corporation, dan objek sengketa dikeluarkan dari daftar *boedel* pailit.

¹⁴⁸ M. Hadi Shubhan, *Op.Cit.*, hlm 71.